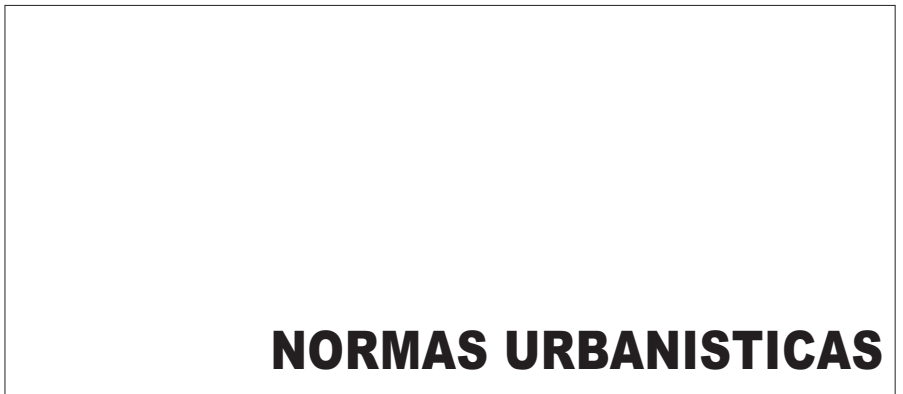
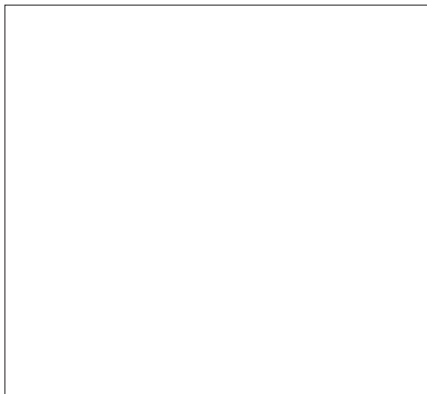


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL CONCEJO DE **BIMENES**



## **NORMAS URBANISTICAS**



# **TEXTO REFUNDIDO**



**DICIEMBRE 2010**

---

Redactores: UTE TAU-TECNIA



ANGEL NORIEGA VAZQUEZ, arquitecto



GERARDO QUIROS MUÑIZ, I.C.C.P.

---

TEXTO REFUNDIDO

**dirección:**

ángel noriega vázquez, arquitecto

**equipo redactor:**

ángel noriega vázquez, arquitecto

laura lópez díaz, arquitecta

jonás suárez fernández, geógrafo

**delineación:**

covadonga loza lópez

---

---

# Plan General de Ordenación del concejo de BIMENES



---

DICIEMBRE 2010

# Índice

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>                                       | <b>1</b>  |
| <b>Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos</b>                              | <b>3</b>  |
| Sección 1. Naturaleza y ámbito de aplicación                                   | 3         |
| Sección 2. Vigencia, revisión y modificación                                   | 4         |
| Sección 3. Efectos de la aprobación  | 5         |
| Sección 4. Documentación e interpretación                                      | 8         |
| <b>Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio</b>       | <b>13</b> |
| Sección 1. Estructura urbanística general                                      | 13        |
| Sección 2. Sistemas Generales  | 14        |
| Sección 3. Sistemas Locales  | 16        |
| <b>Capítulo 3. Desarrollo del planeamiento</b>                                 | <b>19</b> |
| Sección 1. Organos actuantes   | 19        |
| Sección 2. Instrumentos de desarrollo y ejecución                              | 19        |
| Sección 3. Ámbito, contenido y tramitación de Planes y Proyectos               | 21        |
| Sección 4. Evaluación ambiental  | 22        |
| <b>Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo</b> | <b>25</b> |
| Sección 1. Disposiciones generales   | 25        |
| Sección 2. Licencias urbanísticas  | 27        |
| Sección 3. Concesión de licencias  | 36        |
| Sección 4. Transmisión, modificación, caducidad y anulación de licencias       | 37        |
| Sección 5. Órdenes de ejecución y suspensión                                   | 39        |
| Sección 6. Información urbanística   | 40        |
| <b>Capítulo 5. Derechos y deberes de los propietarios</b>                      | <b>43</b> |
| Sección 1. Deberes de uso y conservación                                       | 44        |
| Sección 2. Control del deber de conservación                                   | 46        |
| Sección 3. Estado ruinoso de las edificaciones                                 | 49        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Capítulo 6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas</b>                               | <b>51</b> |
| Sección 1. Disposiciones generales   | 51        |
| Sección 2. Disposiciones sobre barreras urbanísticas   | 52        |
| Sección 3. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas  | 52        |
| <b>Capítulo 7. Normas para la protección del Patrimonio Cultural</b>                                   | <b>53</b> |
| <b>Capítulo 8. Normas para la protección del Medio Fluvial y Prevención del Riesgo de Inundaciones</b> | <b>55</b> |

## **TÍTULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE** **57**

---

|  |            |
|--|------------|
| <b>Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización</b>            | <b>59</b>  |
| Sección 1. Sistema viario  | 59         |
| Sección 2. Abastecimiento de aguas                                     | 62         |
| Sección 3. Vertidos y saneamiento                                      | 64         |
| Sección 4. Suministro de energía eléctrica y alumbrado                 | 68         |
| Sección 5. Otras instalaciones   | 69         |
| Sección 6. Instalaciones de Telefonía móvil                            | 70         |
| Sección 7. Tratamiento de solares y parcelas                           | 74         |
| Sección 8. Basuras   | 75         |
| Sección 9. Mobiliario urbano   | 75         |
| <b>Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental</b>       | <b>77</b>  |
| Sección 1. Condiciones higiénicas, de seguridad y de calidad ambiental | 77         |
| <b>Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación</b>             | <b>81</b>  |
| Sección 1. Definiciones  | 81         |
| Sección 2. Condiciones generales de habitabilidad y seguridad          | 91         |
| Sección 3. Condiciones generales de composición y estéticas            | 93         |
| <b>Capítulo 4. Condiciones generales de uso</b>                        | <b>101</b> |
| Sección 1. Usos del suelo  | 101        |
| Sección 2. Uso de vivienda   | 102        |
| Sección 3. Uso comercial   | 104        |
| Sección 4. Uso de oficinas   | 108        |
| Sección 5. Uso de garaje-aparcamiento                                  | 109        |
| Sección 6. Uso de industria  | 112        |
| Sección 7. Uso de servicios hoteleros                                  | 115        |
| Sección 8. Uso socio-cultural y de espectáculos                        | 117        |
| Sección 9. Uso de reunión y recreo                                     | 118        |
| Sección 10. Uso educativo  | 118        |
| Sección 11. Uso deportivo  | 119        |
| Sección 12. Uso sanitario-asistencial                                  | 120        |
| Sección 13. Uso religioso  | 121        |

## **TÍTULO III. SUELO URBANO \_\_\_\_\_ 123**

### **Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano 125**

|  |     |
|--|-----|
| Sección 1. Definición y régimen jurídico _____ | 125 |
| Sección 2. Gestión del Suelo Urbano _____      | 126 |
| Sección 3. Desarrollo del planeamiento _____   | 130 |
| Sección 4. Ejecución del planeamiento _____    | 131 |

### **Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza \_\_\_\_\_ 135**

|  |     |
|--|-----|
| Sección 1. Generalidades _____                       | 135 |
| Sección 2. Edificación según alineaciones (SA) _____ | 136 |
| Sección 3. Bloque aislado (BA) _____                 | 139 |
| Sección 4. Vivienda unifamiliar (RU) _____           | 142 |
| Sección 5. Industria (I) _____                       | 147 |
| Sección 6. Terciario (TER) _____                     | 150 |
| Sección 7. Equipamientos y servicios (EQ) _____      | 152 |
| Sección 8. Espacios libres (EL) _____                | 155 |

## **TÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE \_\_\_\_\_ 159**

### **Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable \_\_\_\_\_ 161**

|  |     |
|--|-----|
| Sección 1. Ámbito de aplicación y régimen jurídico _____                         | 161 |
| Sección 2. Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbanizable Sectorizado _____ | 162 |

## **TÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE \_\_\_\_\_ 169**

### **Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo no Urbanizable \_\_\_\_\_ 171**

|  |     |
|--|-----|
| Sección 1. Régimen jurídico _____              | 171 |
| Sección 2. Régimen de usos _____               | 173 |
| Sección 3. Desarrollo y gestión _____          | 174 |
| Sección 4. Parcelaciones y segregaciones _____ | 175 |

### **Capítulo 2. Condiciones generales de uso \_\_\_\_\_ 179**

|  |     |
|--|-----|
| Sección 1. Disposiciones de carácter general _____ | 179 |
| Sección 2. Actividades agrarias _____              | 180 |
| Sección 3. Actividades forestales _____            | 188 |
| Sección 4. Actividades extractivas _____           | 194 |
| Sección 5. Actividades industriales _____          | 199 |
| Sección 6. Equipamientos _____                     | 202 |
| Sección 7. Servicios _____                         | 208 |
| Sección 8. Infraestructuras _____                  | 217 |
| Sección 9. Vivienda _____                          | 223 |
| Sección 10. Usos existentes _____                  | 225 |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación y la urbanización</b>      | <b>227</b> |
| Sección 1. Infraestructuras   | 227        |
| Sección 2. Tratamiento de las parcelas  | 229        |
| Sección 3. Condiciones generales, de composición y estéticas de las edificaciones | 231        |
| <b>Capítulo 4. Condiciones particulares de cada Categoría de Suelo</b>            | <b>241</b> |
| Sección 1. Suelo no Urbanizable de Especial Protección                            | 241        |
| Sección 2. Suelo no Urbanizable de Interés  | 244        |
| Sección 3. Suelo no Urbanizable de Infraestructuras                               | 257        |
| Sección 4. Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural                                   | 260        |

---

## Título I. Disposiciones Generales

Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos

Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio

Capítulo 3. Desarrollo del planeamiento

Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo

Capítulo 5. Derechos y deberes de los propietarios

Capítulo 6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Capítulo 7. Normas para la protección del Patrimonio Cultural

---





# *Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos*

---

## **SECCIÓN 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

---

### **□ ARTÍCULO 1. NATURALEZA JURÍDICA**

1. El presente planeamiento tiene a todos los efectos la naturaleza jurídica de PGO, con los objetivos que para ese instrumento de ordenación del territorio se señalan en el Artículo 57 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>1</sup> (TROTU).

En virtud de ello constituye un instrumento de ordenación integral del concejo que clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y no Urbanizable para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, este Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los

---

<sup>1</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.

## ❑ ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El presente PGO es de aplicación a todo el territorio del concejo de Bimenes, en el Principado de Asturias.

---

## SECCIÓN 2. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

---

### ❑ ARTÍCULO 3. VIGENCIA

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 98 del **TROTU** y sin perjuicio de su posible modificación y revisión, este **PGO** tiene vigencia indefinida.

### ❑ ARTÍCULO 4. REVISIÓN

1. De acuerdo a lo previsto en el Artículo 99 del **TROTU**, se entiende por revisión de este **PGO** la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.
2. La revisión será obligada en los supuestos previstos en el Artículo 99 del **TROTU** o cuando lo disponga el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 84 del mismo.
3. La aparición de instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores a este Plan no obligará a su revisión ni modificación en aquellos casos en que las disposiciones del plan superior puedan aplicarse directamente, sin necesidad de su traslado a estas Normas, y siempre que no supongan evidente contradicción con lo dispuesto en ellas.
4. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 99 del **TROTU**, la revisión de este Plan se sujetará al procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.

### ❑ ARTÍCULO 5. MODIFICACIÓN

1. Se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del presente Plan teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:
  - a) La modificación no podrá encubrir una revisión del Plan, es decir, no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de

la clasificación del suelo. En este sentido, cualquier alteración aislada o puntual de la clasificación se considera modificación.

b) Podrán considerarse específicamente como alteraciones admisibles sin necesidad de tramitar la revisión simultánea del Plan las siguientes:

- La modificación de la calificación de un determinado equipamiento, pasando a otra calificación de equipamiento distinta como consecuencia de la variación en la evolución de necesidades del municipio con respecto a las previsiones iniciales del Plan. Todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 101.3 del **TROTU**.
- La modificación en los límites de las Unidades de Actuación o la subdivisión de las mismas en los casos no previstos en sus fichas, realizada con vistas a facilitar su desarrollo, sin modificación de la cuantía y distribución de la volumetría edificable señalada como vinculante en su correspondiente ficha.
- El incremento del volumen edificable de una zona, requiriéndose para aprobar la modificación la previsión de las nuevas dotaciones y mayores espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.

2. De acuerdo al Artículo 101 del **TROTU**, las modificaciones del Plan se sujetarán al procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.
3. En todo caso la documentación del proyecto de modificación deberá de tener el grado de definición necesario, debiendo contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en el resto del Plan y una justificación sobre lo innecesario de acometer la revisión.

## ❑ **ARTÍCULO 6. SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO**

1. El presente planeamiento general podrá ser suspendido temporalmente por la autoridad competente en las condiciones que se determinan en el Artículo 102 del **TROTU** y se concreten en su posterior desarrollo reglamentario.

---

## **SECCIÓN 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN**

---

### ❑ **ARTÍCULO 7. EJECUTIVIDAD**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 103 del **TROTU**, este Plan será inmediatamente ejecutivo tras su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (**BOPA**).

## ❑ **ARTÍCULO 8. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 28 de la *Ley del suelo del Estado*<sup>2</sup> (LS) y Artículo 104 del **TROTU**, la aprobación de este **PGO** implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres.
2. La posibilidad de expropiación se extiende a todos aquellos elementos, edificios o terrenos que se determinan en el Artículo 104 del **TROTU**, pudiendo ser beneficiarios de la misma personas naturales o jurídicas de acuerdo a lo previsto en la citada disposición.

## ❑ **ARTÍCULO 9. OBLIGATORIEDAD**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 105 del **TROTU**, los particulares y las Administraciones Públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable, en este **PGO** y en cualquiera de los instrumentos de desarrollo aprobados con arreglo a la legislación vigente, considerándose nula de pleno derecho cualquier posible reserva de dispensación.

## ❑ **ARTÍCULO 10. USOS Y OBRAS PROVISIONALES**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 106 del **TROTU**, con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, si no hubieren de dificultar su ejecución, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.
2. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 290.2 del **ROTUAS**, la autorización referida, precisará en todo caso, y de forma adicional a los requisitos anteriormente señalados, la concurrencia de las siguientes condiciones:
  - a) Que los usos u obras en cuestión no se tengan la condición de prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, o por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
  - b) Que los usos y obras en cuestión no dificulten la ejecución del planeamiento.
  - c) Que no se trate de usos residenciales, cualquiera que fuese su modalidad.

---

<sup>2</sup> Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (BOE núm. 128, de 29 de mayo de 2007).

## ❑ ARTÍCULO 11. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 107 del **TROTU**, se considerarán fuera de ordenación las construcciones e instalaciones en los siguientes supuestos:
  - a) Aquellas erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo.
  - b) Las erigidas con anterioridad a su aprobación definitiva que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por la normativa de protección de los Bienes de Interés Cultural, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la *Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural*.
  - c) Las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del **PGO**, y con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, aunque estuviera suspendido el otorgamiento de licencias, usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.
3. En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación.
4. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
5. En este caso de construcciones e instalaciones del supuesto 1.c. del presente artículo, se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

## ❑ ARTÍCULO 12. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

1. En determinados casos, tanto en las Zonas de Ordenanza del suelo urbano como en la regulación de las zonas de **NR** en el suelo no urbanizable, podrán

establecerse condiciones particulares para la aplicación del régimen de *fuera de ordenación*.

2. La consideración de *fuera de ordenación* de la edificación no implica en principio ninguna acción sobre ella, salvo las que el Ayuntamiento, en el uso de las facultades reconocidas por la legislación vigente, decidiese acometer.
3. Las edificaciones de tipología exenta o aislada, situadas en áreas residenciales o industriales, en las que el cerramiento de parcela se encuentre fuera de la alineación establecida en el **PGO**, no tendrán la consideración de *fuera de ordenación*, pudiendo, sin embargo, el Ayuntamiento exigir el retranqueo de dicho cerramiento y la realización de la consiguiente obra de urbanización del espacio incorporado al viario público, a tenor del alcance o complejidad de las obras solicitadas por los propietarios.

---

## SECCIÓN 4. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

---

### □ ARTÍCULO 13. DOCUMENTACIÓN

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 65 del **TROTU**, este **PGO** se compone de los siguientes documentos:
  - a) *Memoria*, que establece los objetivos del mismo, contiene las conclusiones de la información urbanística y justifica el modelo elegido y las determinaciones de carácter general y de carácter específico establecidas.
  - b) *Normas urbanísticas*, que establecen el régimen aplicable a los distintos tipos de suelo, conteniendo las determinaciones de ordenación, programación y gestión, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan en cada clase de suelo.
  - c) *Planos de Información y de Ordenación*.
  - d) *Estudio económico y financiero*, que contiene la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que han de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.
  - e) *Programa de actuación* que establece los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable, plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar.

## ❑ ARTÍCULO 14. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3 del *Decreto 1836/74*<sup>3</sup> (Código Civil), para la interpretación de estas Normas se seguirán los criterios que se señalan a continuación.
2. En los casos de discrepancia entre los distintos documentos de las Normas, y de acuerdo a lo previsto en el Artículo 105 del **TROTU**, se seguirá, salvo casos evidentes de errata, la siguiente escala de prioridades:
  - a) Prioridad de los documentos normativos escritos, entre los que se incluye la Memoria de ordenación, con respecto a los planos, en general.
  - b) Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas de planeamiento y de los edificios catalogados.
  - c) Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.
  - d) En el caso particular de las alineaciones y fondos edificables, se interpretarán según lo previsto en estas Normas.
  - e) Prioridad de los planos de mayor detalle con respecto a los de menor detalle (por ejemplo: escala 1:1000, frente a escala 1:5000)
  - f) Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema, del plano específico de aquél, cuando exista.
  - g) En la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable, prioridad de los planos de zonas urbanas sobre los de la zona rural.
3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:
  - a) La solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.
  - b) La solución que produzca para su realización menor participación en el coste total por parte del Ayuntamiento y menor necesidad del recurso a contribuciones especiales.

## ❑ ARTÍCULO 15. NORMAS CONCURRENTES

1. En el caso de que sobre un mismo aspecto existan Normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna Norma actuaciones que no respeten cualquiera de las restantes.

---

<sup>3</sup> Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, por el que se sanciona con fuerza de Ley el texto articulado del Título Preliminar del Código Civil (BOE núm. 163, de 9 de julio de 1974).

## ❑ ARTÍCULO 16. TERMINOLOGÍA ABREVIADA

1. Los acrónimos que figuren en el articulado de estas Normas tienen el significado que se expresa a continuación:

|         |   |
|---------|---|
| BOE     | Boletín Oficial del Estado.   |
| BOPA    | Boletín Oficial del Principado de Asturias.   |
| CNAE    | Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (BOE núm. 306, de 22 de diciembre de 1992).   |
| CUOTA   | Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.   |
| CTE-DB  | Código Técnico de la Edificación – Documento Básico.  |
| DLIA    | Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley e Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.   |
| EIA     | Evaluación de Impacto Ambiental.  |
| EPIA    | Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.   |
| LCPA    | Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras (BOPA núm. 271 de 23 de noviembre de 2006).  |
| LEAE    | Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE núm. 102, de 29 de abril de 2006).   |
| LOADR   | Ley 4/1989 del Principado de Asturias, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural (BOPA núm. 193, de 21 de agosto; correcciones en BOPA núm. 228 y 242, de 30 de septiembre y 18 de octubre de 1989, respectivamente).  |
| LOE     | Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.  |
| LPC     | Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (BOPA núm. 75, de 30 de marzo de 2001).  |
| LRJ.PAC | Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre) y Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación parcial de la Ley 30/1992 (BOE núm. 12, de 14 de enero de 1999; correcciones en BOE núm. 16, de 19 de enero de 1999). |
| LS      | Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (BOE núm. 128, de 29 de mayo).   |
| LSF     | Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE núm. 276, de 18 de noviembre de 2003).   |
| PGO     | Plan General de Ordenación.   |



|        |  |
|--------|--|
| PHN    | Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.  |
| PORNA  | Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (BOPA núm. 152, de 2 de julio de 1994).  |
| RAMINP | Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre; correcciones en BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1962).  |
| RAPAPH | Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/198, de 29 de julio.  |
| RCL    | Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (BOE núm. 196, de 15 de julio de 1955; correcciones en BOE núm. 203, de 22 de julio de 1955).  |
| RDPH   | Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.  |
| RGPEP  | Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOE núm. 267, de 6 de noviembre de 1982).  |
| ROTUAS | Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.  |
| RSF    | Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (BOE núm. 315, de 31 de diciembre de 2004).   |
| SNU    | Suelo no Urbanizable.  |
| SSGG   | Sistemas Generales.  |
| SSLL   | Sistemas Locales.  |
| SU     | Suelo Urbano.  |
| SUR    | Suelo Urbanizable.   |
| TROTU  | 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004). |



## *Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio*

---

### **SECCIÓN 1. ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL**

---

#### **□ ARTÍCULO 17. DEFINICIÓN**

1. El territorio del concejo de Bimenes 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 18. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 12 de la *Ley del Suelo*<sup>1</sup> (LS) y 112 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>2</sup> (TROTU), este PGO clasifica el territorio del concejo de Bimenes en las siguientes clases de Suelo:
  - a) Suelo Urbano (SU)
  - b) Suelo Urbanizable (SUR)

---

1 Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (BOE núm. 128, de 29 de mayo de 2007).

2 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

c) Suelo no Urbanizable (SNU)

2. El régimen aplicable a cada una de esas clases de Suelos será el que estas Normas Urbanísticas determinan en sus diferentes epígrafes: Título III para el Suelo Urbano, Título IV para el Suelo Urbanizable y Título V para el Suelo no Urbanizable.

❑ **ARTÍCULO 19. SISTEMAS**

1. El presente **PGO** fija concretas porciones 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. Dichos Sistemas se subdividen en Generales y Locales.

---

## **SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES**

---

❑ **ARTÍCULO 20. DEFINICIÓN**

1. Son Sistemas Generales (**SSGG**) aquellos que aseguran el funcionamiento urbanístico en el ámbito del Plan de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre las áreas y sus funciones y siendo en definitiva de interés general para todo el conjunto ordenado.
2. Los **SS.GG.** definidos por el **PGO** se señalan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el *Plano de Estructura Territorial*.
3. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 59 del **TROTU**, los **SS.GG.** se clasifican como sigue:
  - a) Sistema General de Comunicaciones.
  - b) Sistema General de Equipamientos.
  - c) Sistema General de Servicios Urbanos.
  - d) Sistema General de Zonas Verdes

---

### **SUBSECCIÓN 2A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

---

❑ **ARTÍCULO 21. DEFINICIÓN**

1. El Sistema General de Comunicaciones comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de las personas y mercancías que permiten las relaciones en el interior del municipio y de con el exterior.
2. Está formado por los elementos que se relacionan a continuación, a su paso por el concejo. Todos ellos se señalan en el *Plano de Estructura Territorial*.

- a) Las Carreteras de la Red Comarcal: AS-251 (*Laviana-Nava*).
- b) La Carretera de la Red Local de Primer Orden del Principado de Asturias: AS-324 (*San Julián de Bimenes-Carbayín Alto*) y AS-338 (*Entrego-Bimenes*).
- c) La Carretera de la Red Local de Segundo Orden del Principado de Asturias: BI-1 (*Rozadas-Melendreras*).
- d) Cualquier otra carretera existente o de nueva construcción, cuya tutela corresponda al Estado o al Principado de Asturias.

#### ❑ ARTÍCULO 22. NORMATIVA APLICABLE

1. Las obras, instalaciones, edificaciones, cierres y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en el área de influencia de las carreteras del Sistema General, fuera del perímetro del Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la *Ley de Carreteras*<sup>3</sup> y su *Reglamento*<sup>4</sup> y en la *Ley del Principado de Asturias de Carreteras*<sup>5</sup> (LCPA).

En el ámbito del Suelo Urbano y en las travesías de los Núcleos Rurales regirán las determinaciones de las presentes Normas.

### SUBSECCIÓN 2B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

---

#### ❑ ARTÍCULO 23. DEFINICIÓN

1. El Sistema General de Equipamientos comprende todos aquellos suelos destinados a usos públicos al servicio del interés comunitario o social para fines educativos, sanitarios, culturales, de ocio, etc, ya sean de ámbito municipal o supramunicipal.
2. Todos ellos se señalan en el *Plano de Estructura Territorial* de este Plan con la denominación de Equipamientos.

#### ❑ ARTÍCULO 24. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza de *Equipamientos y Servicios* (EQ) de estas Normas y en la ficha correspondiente, cuando estén incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación (Anexo 1 de este Plan).

---

<sup>3</sup> Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).

<sup>4</sup> Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).

<sup>5</sup> Ley 8/06 del Principado de Asturias, de 13 de noviembre, de Carreteras (BOPA núm. 271, de 23 de noviembre de 2006).

## **SUBSECCIÓN 2C. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS**

---

### **❑ ARTÍCULO 25. DEFINICIÓN**

1. El Sistema General de Servicios Urbanos tiene por objeto garantizar la reserva de suelos destinados a acoger instalaciones e infraestructuras relacionadas con los servicios urbanísticos básicos: abastecimiento y saneamiento de aguas, abastecimiento de energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.

### **❑ ARTÍCULO 26. NORMATIVA APLICABLE**

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y de la edificación de estos sistemas se remite a la legislación sectorial vigente en función de la naturaleza del servicio o instalación.

## **SUBSECCIÓN 2D. SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES**

---

### **❑ ARTÍCULO 27. DEFINICIÓN**

1. El Sistema General de Zonas Verdes tiene por objeto garantizar la reserva de espacios destinados al esparcimiento y ocio de la población, proteger las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir una mejor composición estética del paisaje urbano.
2. Esta formado, tal como señala el Artículo 59 del **TROTU**, por parques y jardines públicos, considerándose excluidos del mismo los de sistemas locales, y los espacios naturales. Sin embargo dado el umbral de población del concejo y su distribución en distintos núcleos urbanos, resulta artificioso dividir estas áreas en sistemas generales y locales, ya que funcionalmente se confunden, al coincidir en la mayoría de los casos, el umbral de población que genera la necesidad de una dotación local con el total municipal.

### **❑ ARTÍCULO 28. NORMATIVA APLICABLE**

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a *Zonas verdes* y *Espacios libres (EL)* de estas Normas.

---

## **SECCIÓN 3. SISTEMAS LOCALES**

---

### **❑ ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN**

1. Son Sistemas Locales (**SS.LL.**) los que, prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los Sistemas Generales,

proporcionan los servicios a cada una de las áreas del suelo municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

2. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, los **SS.LL.** se clasifican como sigue:
  - a) Sistema Local de Comunicaciones.
  - b) Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres.
  - c) Sistema Local de Equipamientos.

### **SUBSECCIÓN 3A. SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES**

#### **□ ARTÍCULO 30. DEFINICIÓN**

1. Es aquel que garantiza el funcionamiento y accesibilidad del área en que se encuentra y su adecuada conexión con el Sistema General de Comunicaciones. Está formado por todas las vías existentes o de nueva construcción que no formen parte del Sistema General de Comunicaciones tal como se define éste en el Artículo 21 de estas Normas.

#### **□ ARTÍCULO 31. NORMATIVA APLICABLE**

1. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por estas Normas Urbanísticas y todas las disposiciones específicas que determine el Ayuntamiento de Bimenes.
2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, la construcción, reparación o mejora de la red de viario local se ajustará a lo dispuesto en las *Condiciones Generales de la Urbanización* recogidas en el Capítulo 2 del Título II de estas Normas.

En el Suelo no Urbanizable, en cambio, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título V de estas Normas.

### **SUBSECCIÓN 3B. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

#### **□ ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN**

1. Los elementos del Sistema Local de Zonas Verdes Espacios Libres cumplen idéntica función que los del Sistema General, diferenciándose por su menor ámbito de influencia.
2. Comprenden las zonas verdes y áreas de juegos infantiles situadas en los espacios libres de la edificación.

#### **□ ARTÍCULO 33. NORMATIVA APLICABLE**

1. En Suelo Urbano serán de aplicación las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de la Ordenanza correspondiente a *Zonas verdes y Espacios libres* (EL) de estas Normas. En Suelo Urbanizable regirán las condiciones establecidas en los Planes Parciales que lo desarrollen.

## **SUBSECCIÓN 3C. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

---

### **❑ ARTÍCULO 34. DEFINICIÓN**

1. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento Colectivo cumplen la misma función urbana que los del Sistema General, de los que se diferencian por su menor ámbito de influencia.
2. Se delimitan en los *Planos de Clasificación del Suelo* con la denominación de Equipamientos.

### **❑ ARTÍCULO 35. NORMATIVA APLICABLE**

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a *Equipamientos y Servicios* (EQ) de estas Normas y en la ficha correspondiente cuando esté incluido en el ámbito de una Unidad de Actuación (Anexo 1 de este PGO).



## *Capítulo 3. Desarrollo del planeamiento*

---

### **SECCIÓN 1. ORGANOS ACTUANTES**

---

#### **❑ ARTÍCULO 36. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

1. El desarrollo y la ejecución del presente **PGO** corresponde al Ayuntamiento de Bimenes, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los órganos de la Administración del Estado y del Principado de Asturias, les corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el cumplimiento de los fines que en este **PGO** se señalen.

---

### **SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

---

#### **❑ ARTÍCULO 37. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS**

1. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, previstas en este **PGO** o las que se definan posteriormente por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente, se redactarán los planes y proyectos previstos en el *Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>1</sup> (**TROTU**) y demás legislación del suelo vigente:

---

<sup>1</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

a) En *Suelo Urbano*:

— Se redactarán Planes Especiales y entre ellos los de Reforma Interior y Estudios de Detalle. Asimismo, cuando sea necesario para el justo reparto de beneficios y cargas, y según el sistema de actuación que en cada caso se haya fijado, se redactarán y aprobarán los correspondientes Proyectos de Compensación o Proyectos de Reparcelación.

— En las zonas cuya urbanización no alcance los niveles definidos en estas Normas, será obligatoria la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización con las determinaciones y contenido previstos en el Artículo 381 del **ROTUAS**.

En el Suelo Urbano Consolidado estos proyectos de urbanización contemplarán el cumplimiento de las nuevas alineaciones previstas en el **PGO**. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado la materialización de las nuevas alineaciones se llevará a cabo, bien por ejecución de proyecto municipal, o en su caso obligatoriamente en el momento de la ejecución de la reparcelación o Unidad de Actuación.

— En cada caso los planes y proyectos se ajustarán a lo establecido en estas Normas y en la legislación urbanística vigente.

b) En *Suelo Urbanizable*:

— Los respectivos sectores en que se divide el Suelo Urbanizable se desarrollarán mediante la redacción y aprobación de su correspondiente Plan Parcial.

— Asimismo, la materialización de las determinaciones de los Planes Parciales requerirá la redacción de los correspondientes Proyectos de Compensación o de Reparcelación, según el sistema de actuación fijado y del Proyecto de Urbanización para su ejecución.

— En cada caso los planes y proyectos se ajustarán a lo establecido en el Título IV de estas Normas.

c) En *Suelo no Urbanizable*:

— Para el desarrollo del Suelo no Urbanizable podrán redactarse Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en los Artículos 67 y 68 del **TROTU**, desarrollados a su vez por lo dispuesto en los Artículos 191 a 197 del **ROTUAS**.

— Cuando no sea necesaria nueva ordenación urbanística y para aquellas actividades para las que se especifique en las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones establecidas en este **PGO** podrán ser completadas mediante Estudios de Implantación

acordes a lo dispuesto en el Artículo 71 del TROTU y 200 del ROTUAS.

#### ❑ **ARTÍCULO 38. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

1. Para el desarrollo de los Sistemas Generales podrán redactarse Planes Especiales y los correspondientes Proyectos de Urbanización, con el contenido que en cada caso resulte necesario de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas y el resto de legislación vigente.

#### ❑ **ARTÍCULO 39. OTROS INSTRUMENTOS: ORDENANZAS ESPECIALES**

1. En el ejercicio de sus atribuciones y competencias, el Ayuntamiento de Bimenes podrá redactar Ordenanzas Especiales que regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, el desarrollo de las actividades, de las obras y edificios. Dichas Ordenanzas se ajustarán a lo dispuesto en la *Ley de Régimen Local*<sup>2</sup> y el Artículo 75 del TROTU y 212 del ROTUAS.

---

### **SECCIÓN 3. ÁMBITO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 40. ÁMBITO**

1. El Sector constituye la unidad espacial de ordenación, desarrollo y gestión unitaria en el Suelo Urbanizable, mediante la redacción del Plan Parcial.
2. En el Suelo Urbano la Unidad de Actuación constituye el ámbito para el desarrollo de operaciones de reforma interior, mejora de servicios urbanísticos, y demás objetivos de los Planes Especiales. La Unidad de Actuación constituye, así mismo, el ámbito para el desarrollo de los objetivos previstos en los Estudios de Detalle.
3. Los ámbitos de cada Sector de Suelo Urbanizable y las Unidades de Actuación ya delimitadas en el Suelo Urbano están predefinidos en los *Planos de Clasificación del Suelo y Gestión* de estas Normas.

#### ❑ **ARTÍCULO 41. REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS**

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle podrán modificar los límites de los Sectores y Unidades de Actuación delimitados, con el objeto de ajustarlos en su caso a circunstancias no contempladas en este PGO (líneas de edificación existentes, características topográficas, límites reales de la propiedad, etc.), siempre que ello no altere su superficie

---

<sup>2</sup> Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE núm. 80, de 3 de abril de 1985; correcciones en BOE núm. 139, de 11 de junio de 1985).

en más de un 10%, debiendo en caso contrario proceder a su modificación con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 151 del **TROTU**, concretado en el Artículo 358 del **ROTUAS**.

#### ❑ **ARTÍCULO 42. CONTENIDO**

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones establecidas en el Título III del **TROTU** y su desarrollo reglamentario. Tanto estas figuras de planeamiento como los Proyectos de Urbanización contendrán en cada caso la documentación establecida en el citado Título.

#### ❑ **ARTÍCULO 43. TRAMITACIÓN**

1. Los planes y proyectos referidos en el Artículo anterior, seguirán para su tramitación, las especificaciones del Título III del **TROTU** y su correlativo en el **ROTUAS**. Los Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación se ajustarán a las determinaciones del Título V del mismo.

#### ❑ **ARTÍCULO 44. PLAZOS**

1. En lo relativo a plazos serán de aplicación los Artículos 205 y siguientes del **TROTU** y su desarrollo reglamentario.

---

### **SECCIÓN 4. EVALUACIÓN AMBIENTAL**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 45. EVALUACION AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS**

1. Quedarán sometidos a tramitación de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, aquellos instrumentos incardinables en el ámbito objetivo establecido en el Artículo 3 de la Ley 9/2006<sup>3</sup>, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (**LEAE**), precisado para el ámbito del Principado de Asturias en el Artículo 1 de la Instrucción de 7 de noviembre de 2006<sup>4</sup>, de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre aplicación de la legislación sobre evaluación ambiental de planes y programas y de impacto ambiental a los procedimientos urbanísticos y de ordenación territorial.

---

<sup>3</sup> Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (B.O.E. núm. 102, de 29 de abril de 2006)

<sup>4</sup> Instrucción de 7 de noviembre de 2006, de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre aplicación de la legislación sobre evaluación ambiental de planes y programas y de impacto ambiental a los procedimientos urbanísticos y de ordenación territorial (B.O.P.A núm. 282, de 7 de diciembre de 2006)

2. El contenido del Instrumento de Evaluación Ambiental Estratégica, Informe de Sostenibilidad Ambiental (**ISA**) (también denominado en el **ROTUAS** como Estudio de Diagnóstico Ambiental), deberá, inexcusablemente, abordar los contenidos expuestos en el Anexo I de Ley 9/2006<sup>5</sup>, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (**LEAE**), así como los referidos en el Artículo 180 del **ROTUAS**.

□ **ARTÍCULO 46. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
EVALUACION PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL Y  
EVALUACIÓN DE IMPACTO ESTRUCTURAL**

1. ***Evaluación de Impacto Ambiental***: De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 42 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>6</sup> (**TROTU**), se considera Evaluación de Impacto Ambiental (**EIA**) al conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado y referida a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado.
2. Deberán sujetarse al procedimiento de **EIA** los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, en los términos previstos en los Anexos I y II, en conjunción con el Artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2008<sup>7</sup>.

Sin perjuicio de lo expuesto, y conforme a lo dispuesto en el Artículo 90.2 apartado b) del **ROTUAS**, se someterán a Evaluación del Impacto Ambiental los Proyectos de Urbanización que desarrollen Planes Parciales o Especiales que establezcan la ordenación detallada de polígonos industriales y los que se señalen en la legislación propia.

3. ***Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental***: De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10 de la *Ley 5/1991, de Protección de los Espacios Naturales*<sup>8</sup>, se considera Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (**EPIA**) el conjunto de estudios y análisis encaminados a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado de actividades que de acuerdo a la legislación vigente no requieran de tramitación de **EIA**.
4. Deberán sujetarse al procedimiento de **EPIA** todos los proyectos, públicos o privados, comprendidos en el listado que recoge el epígrafe 7.2 del **PORNA** y todos aquellos para los que así se disponga en estas Normas. No obstante,

<sup>5</sup> Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (B.O.E. núm. 102, de 29 de abril de 2006)

<sup>6</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004).

<sup>7</sup> Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos

<sup>8</sup> Ley 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales del Principado.

se exceptúan aquellas actividades que requieran tramitación de **EIA**, por haber pasado a formar parte del Anexo I de la **LIA**, por figurar en el Anexo II de la misma y requerirlo expresamente el órgano ambiental competente o por requerirlo la normativa sectorial que les sea de aplicación.

5. **Evaluación de Impacto Estructural:** De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 43.b) del **TROTU**, la Evaluación de Impacto Estructural, estará referida al análisis de los costes y beneficios económicos y sociales derivados de la actuación prevista, así como su incidencia en el sistema de núcleos de población, infraestructuras, equipamientos y servicios, al objeto de prevenir, evitar o atenuar sus efectos negativos en el territorio, y permitir al órgano administrativo competente, el conocimiento de sus repercusiones sobre el territorio.
6. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 90 2.c) del **ROTUAS**, se someterán a Evaluación de Impacto Estructural las actuaciones relativas a elementos de la estructura del territorio definidos en el Artículo 3 del **ROTUAS** o con incidencia significativa sobre éstos, en especial lo grandes equipamientos o superficies destinadas a actividades productivas o residenciales que generen una elevada movilidad o que requieran redes de servicios urbanos de alta capacidad.

## ***Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo***

---

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

---

#### **□ ARTÍCULO 47. COMPETENCIA MUNICIPAL**

1. Dentro de límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, corresponde al Ayuntamiento de Bimenes el otorgamiento de licencias, que se ejercitará en los términos y con las condiciones establecidas en el *Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>1</sup> (TROTU) y su reglamento de desarrollo.

#### **□ ARTÍCULO 48. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO**

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo 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.
2. La intervención municipal en el uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:
  - a) Licencias urbanísticas.
  - b) Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos.

---

<sup>1</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

- c) Información urbanística.

## ❑ ARTÍCULO 49. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Estarán sujetos a licencia, a los efectos de la aplicación de este Plan y según lo previsto por el Artículo 564.2 del **ROTUAS**, los siguientes actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo:
  - a) Las parcelaciones urbanísticas.
  - b) Los movimientos de tierras significativos en cualquier clase de suelo, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, y obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de viales y, en general, las obras puntuales de urbanización, excepto cuando estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.
  - c) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta entre las que se incluirán igualmente las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas embalses, balsas, puertos, diques, defensa y corrección de cauces públicos, viario público y privado, etc.
  - d) Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallados de fincas.
  - e) Las obras y usos que se hayan de realizar con carácter provisional.
  - f) Las obras y usos industriales y terciarios que se hayan de realizar anticipadamente.
  - g) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
  - h) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
  - i) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificio, construcciones e instalaciones de toda clase ya existentes, cualquiera que sea su finalidad, alcance y destino.
  - j) La primera utilización u ocupación, y la modificación o cambio de uso de los edificios o instalaciones en general.
  - k) La demolición total o parcial de las edificaciones o construcciones.
  - l) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
  - m) Las actividades extractivas de minerales, líquidos o de cualquier otra índole.
  - n) Las actividades de vertidos en el subsuelo y de depósito de residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a



- las características del terreno o de su explotación natural, salvo las previstas en los Proyectos de Urbanización.
- ñ) El uso de vuelo sobre las edificaciones, construcciones e instalaciones de toda clase existentes.
  - o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo, dentro de las limitaciones de usos del subsuelo que se señalen en los apartados específicos de estas ordenanzas.
  - p) Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico o ambiental, y estén singularmente incluidos en el planeamiento.
  - q) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo.
  - r) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable.
  - s) En general, todos los demás actos de uso del suelo o del subsuelo en que lo exijan el planeamiento territorial o urbanístico o las ordenanzas municipales, por suponer una mayor intensidad de uso, un uso privativo, o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.
2. No estarán sujetos a licencia municipal los actos y usos previstos en el Artículo 565 del **ROTUAS**, siempre y cuando concurren las circunstancias previstas en dicho precepto.
  3. 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 Bimenes, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de los procedimientos especiales previstos en el Artículo 9 del **TROTU**, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente al interés nacional

---

## **SECCIÓN 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

---

### **□ ARTÍCULO 50. DOCUMENTACIÓN**

1. Las licencias en general serán solicitadas en modelo oficial impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañando de los documentos pertinentes, propios a cada caso.
2. El proyecto técnico con base al cual se solicita una licencia, tal como establecen los Artículos 228 del **TROTU** y 573 del **ROTUAS**, deberán

disponer del correspondiente visado colegial, salvo en los proyectos de obras y construcciones de todo tipo, de o para las Administraciones Públicas, los organismos autónomos y demás entidades de Derecho público que dependan de ellas.

3. El Proyecto técnico referido, irá necesariamente complementado por una Memoria Urbanística, como documento específico e independiente, en el que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente.

Dicha memoria que indicará expresamente la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo, se acompañará del correspondiente plano de situación a escala mínima 1:10.000, 1:2.000 y 1:1.000 según se trate de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano, respectivamente. Así mismo se aportará en soporte digital, formato DWG, plano de emplazamiento de la edificación referida y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido.

4. Para la solicitud de licencia, será suficiente la presentación de un proyecto básico, en cuyo caso, será preceptiva, en un plazo máximo de tres meses desde la concesión de aquella, la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Ejecución ajustado a las determinaciones de aquél.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 43 de la *Ley 30/1992*, el Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Esta fecha será la que se fijará como inicio del plazo de ejecución fijado en la licencia.

Si transcurrido el plazo de un mes, el Ayuntamiento detectara alteraciones entre el proyecto básico y el de ejecución, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto.

5. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 572.2 del **ROTUAS**, las solicitudes de licencias urbanísticas, que conforme a la legislación de ordenación de la edificación, no precisen proyecto técnico, deberán acompañarse de una memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia, en la que se definan y describan con exactitud los usos en sus características urbanísticas y condiciones de de seguridad, salubridad y ornato adecuadas a su emplazamiento.

## ❑ ARTÍCULO 51. 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 efectuada con fines edificatorios.
2. Las Licencias de Parcelación Urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
  - a) **Memoria justificativa** de las razones de la parcelación y de sus características, en función de las determinaciones de las

presentes Normas sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose de hacer patente que éstas últimas son aptas para el uso que la Norma les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

- b) **Planos de estado actual**, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c) **Certificación del Catastro** de las fincas afectadas con indicación del número de las manzanas o polígonos, número de la parcela o parcelas y superficie de las mismas.
  - d) **Planos de parcelación**, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezcan claramente reflejadas cada una de las parcelas resultantes.
  - e) **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 reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y 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. Conforme a lo previsto en el Artículo 259 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992<sup>2</sup> (TRLR92) los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

## □ ARTÍCULO 52. 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, 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. El resto de las obras de urbanización, 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 notificado por el promotor con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de Comprobación del

---

<sup>2</sup> Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 156, de 30 de junio de 1992).

Replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicho 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 53. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Tendrán la consideración de **edificación** las obras señaladas en el Artículo 2 de la *Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación*<sup>3</sup> (**LOE**).
2. Las obras referidas en el apartado anterior requerirán un proyecto técnico según lo establecido en el Artículo 4 de la citada **LOE**.
3. Sin perjuicio del contenido obligatorio dispuesto en el Artículo 580 del **ROTUAS**, el acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima, y finalización de las obras, de conformidad, con la normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado, en los términos previstos en el Artículo 582 del **ROTUAS** y en el Artículo 60 de estas Normas .
4. De forma adicional, 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:
  - a) Estado parcelario.
  - b) En el caso de Unidades de Actuación, estado de la parcela respecto de los compromisos urbanísticos fijados para su desarrollo.
  - c) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieran licencias por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrá obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.
  - d) Asunción de la Dirección Facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - e) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable, o de la intervención de Organismos Administrativos competentes en aspectos sectoriales de preceptiva aplicación.
5. En los proyectos de edificación se incluirán las obras de urbanización precisas para su adecuación urbanística y funcional. En ellas se incluirán no sólo las que afecten a su entorno, sino a todas las infraestructuras necesarias

---

<sup>3</sup> Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999).

para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de calzada y aceras, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento, y la reparación de los propios daños o modificaciones, provisionales o definitivas, que deban acompañar a las obras.

6. Sin perjuicio de las disposiciones que al respecto pudiera contener el *Catálogo Urbanístico de Bimenes*, cuando las solicitudes de licencia afecten a edificios sujetos a las condiciones de Protección Integral y Parcial señaladas en dicho documento, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos anteriormente, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Descripción documental de todos los elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.
- b) Historia de la evolución del edificio en cuanto a las sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado estos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.
- c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto o en la parte en que se actúa y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- e) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
- g) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra proyectada.
- h) Justificación de la idoneidad de las técnicas empleadas en la intervención prevista sobre el edificio.

Así mismo, en los casos de las obras permitidas con carácter no preferente, será necesario aportar además la siguiente documentación:

- i) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.
- j) Anteproyecto que muestre las obras de todo tipo a realizar.
- k) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

7. Cuando tratándose de las obras referidas a los edificios del apartado anterior, no afecten a la totalidad de los mismos, el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, podrá reducir la documentación a aportar en función del tipo de obra.

#### ❑ **ARTÍCULO 54. OBRAS MENORES**

1. Tendrán la consideración de Obras Menores las que conforme a lo dispuesto en los Artículos 228 del **TROTU** y 564 del **ROTUAS**, aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

En ningún caso tendrán la condición de obra menor las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en bienes declarados como de Interés Cultural o incluidos en el *Inventario de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias* o en el *Catálogo Urbanístico de Bimenes*; así como los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.

2. Sin perjuicio de aquellas a las que el propio Ayuntamiento atribuya de forma expresa dicha condición, tendrán la consideración de Obras Mayores aquellas señaladas en el artículo 2 de la *Ley 32/1999, de Ordenación de la Edificación*, y que requerirán proyecto técnico, conforme se dispone en el artículo 4 de dicho cuerpo legal.

#### ❑ **ARTÍCULO 55. LICENCIAS DE APERTURA DE ACTIVIDADES O CAMBIO DE USO**

1. Las licencias urbanísticas de apertura de actividades o cambio de uso, se articularán en el municipio de Bimenes, en base a las siguientes modalidades:
  - a) Primera instalación
  - b) Cambio de titularidad
  - c) Ampliación de actividad
2. Para la tramitación de este tipo de licencias pueden darse las siguientes circunstancias:
  - a) Que el uso propuesto esté incluido dentro del ámbito del *Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas*<sup>4</sup> (**RAMINP**).
  - b) Que el uso propuesto pueda considerarse inocuo.

---

<sup>4</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1962).

3. Los casos señalados en el primer supuesto serán siempre tramitados como Primera Instalación y estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado **RAMINP**.
4. Aquellas obras concernientes al acondicionamiento del local para la actividad deseada deberán solicitarse de forma independiente y simultánea las correspondientes licencias de obra.
5. La solicitud de la licencia deberá acompañarse de la siguiente documentación:

*a) Para primeras instalaciones o ampliaciones de Actividades Inocuas*

- **Solicitud de apertura**, según modelo municipal, suscrita por el interesado, con descripción detallada de la actividad y nombre comercial. Será imprescindible la inclusión de un teléfono de contacto.
- **Fotocopia de DNI del solicitante**. En el caso de sociedades se facilitará Fotocopia del CIF, escritura de constitución poderes de representación.
- **Justificante de la autoliquidación de tasas**.
- **Planos de situación** a escala adecuada (con referencia a calles y portales).
- **Planos de planta**, delineados según normas a escala 1:50 o 1:100, reflejando distribución con superficies, usos y alturas libres de cada dependencia, así como medios de protección de incendios y señalización de evacuación. Si existen altillos o varias plantas, también plano de sección.
- **Certificado** expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, protección de incendios, aislamiento acústico y resto de instalaciones para:
  1. Actividades que impliquen atención al público.
  2. Espectáculos públicos y actividades recreativas
  3. Almacenes de productos inocuos de más de 100 m<sup>2</sup>.

*b) Para primeras instalaciones o ampliaciones de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.*

- **Solicitud de apertura**, según modelo municipal, suscrita por el interesado, con descripción detallada de la actividad y nombre comercial. Será imprescindible la inclusión de un teléfono de contacto
- **Fotocopia de DNI del solicitante**. En el caso de sociedades se facilitará Fotocopia del CIF, escritura de constitución poderes de representación
- **Justificante de la autoliquidación de tasas**.
- **Solicitud de autorización de vertidos**, para potenciales productores de vertidos .

- **Proyecto Técnico**, por triplicado, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, donde se describan, con extensión y detalle, las características de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y las medidas correctoras y de seguridad propuestas, con los cálculos justificativos del grado de eficacia y garantías para ellos previstos, evidenciando el cumplimiento de la normativa vigente.

Además de los planos de emplazamiento y de instalaciones, deberá constar uno de planta con indicación de superficies, alturas y usos de cada dependencia.

Para locales con música amplificada, se deberá incluir plano de situación a escala 1:100 en el que se especifique claramente el uso de locales comerciales ubicados a menos de 25 m.

- **Certificado** expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, protección de incendios, aislamiento acústico y resto de instalaciones para:

1. Actividades que impliquen atención al público.
2. Espectáculos públicos y actividades recreativas.
3. Almacenes a los que el Código Técnico de la Edificación, en su apartado DB-SI Seguridad en Caso de Incendio (Sección SI.1.2 Tabla 2.1) otorgue un factor de riesgo medio o alto, o se utilice para almacenar productos calificados como peligrosos.
4. Almacenes de más de 100 m<sup>2</sup>.

*c) Para todos los Cambios de Titularidad (arrendamiento, cesión o traspaso)*

- **Solicitud de apertura**, según modelo municipal, suscrita por el interesado, con descripción detallada de la actividad y nombre comercial. Será imprescindible la inclusión de un teléfono de contacto.
- **Fotocopia de DNI del solicitante**. En el caso de sociedades se facilitará Fotocopia del CIF, escritura de constitución poderes de representación.
- **Fotocopia de la licencia de apertura anterior**
- **Fotocopia de la baja en el IAE del anterior titular**
- **Fotocopia del DNI del anterior titular**
- **Justificante de la autoliquidación de tasas**.
- **Planos de situación** a escala adecuada (con referencia a calles y portales).



- **Planos de planta**, delineados según normas a escala 1:50 o 1:100, reflejando distribución con superficies, usos y alturas libres de cada dependencia, así como medios de protección de incendios y señalización de evacuación. Si existen altillos o varias plantas, también plano de sección.
  - **Certificado** expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, protección de incendios, aislamiento acústico y resto de instalaciones para:
    1. Actividades que impliquen Atención al público
    2. Espectáculos públicos y actividades recreativas
    3. Almacenes a los que el Código Técnico de la Edificación, en su apartado DB-SI Seguridad en Caso de Incendio (Sección SI.1.2 Tabla 2.1) otorgue un factor de riesgo medio o alto, o se utilice para almacenar productos calificados como peligrosos.
    4. Almacenes de más de 100 m<sup>2</sup>
- d) En los supuestos de construcciones industriales de nueva planta deberá presentarse justificante de solicitud de alta catastral.

## ❑ ARTÍCULO 56. LICENCIAS DE OCUPACIÓN

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 encuentren 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, ampliación 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 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 cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
  - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

- b) Fotocopia del acuerdo o resolución de concesión de la licencia/s de edificación.
- c) Fotocopia de Calificación Definitiva en viviendas de protección oficial.
- d) Planos definitivos y acotados de fin de obras visados, así como de plantas y secciones con los trazados de conducciones por las aceras, con todas aquellas instalaciones que se ejecuten por las mismas, tales como redes de fontanería, alcantarillado, electricidad, gas telefonía, etc.
- e) Fotocopias de las licencias de acometidas de aguas y de alcantarillado para el edificio.
- f) Certificado, por parte de las empresas suministradoras y de los Servicios Municipales competentes, de idoneidad de las instalaciones a los efectos de sus respectivas acometidas.
- g) Liquidaciones de Tasas por consumo de agua e instalaciones de vallas y/o marquesinas durante las obras.
- h) Documento emitido por el Servicio Municipal correspondiente de baja en el agua de la obra y de reposición de alumbrado público existente anteriormente en fachadas.
- i) Justificación del solicitud de alta catastral.
- j) Justificación de la terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

---

## SECCIÓN 3. CONCESIÓN DE LICENCIAS

---

### ❑ ARTÍCULO 57. LIMITACIONES A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS SEGÚN LA CLASE DE SUELO

1. Como regla general, sólo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en Suelo Urbano (**SU**) 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 los Artículos 197 del **TROTU** y 486 a 488 del **ROTUAS**.
2. En el Suelo Urbanizable (**SUR**), mientras no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ejecuten o se garanticen las correspondientes obras de urbanización, sólo se concederán licencias relativas a infraestructuras del territorio o Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional a que se refieren el Artículo 106 del **TROTU**.
3. En el Suelo No Urbanizable (**SNU**) la concesión de licencias se sujetará al otorgamiento previo de la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (**CUOTA**), en los supuestos establecidos en la Subsección 2ª, de la Sección 2ª, del Capítulo 2º del Título IV del **TROTU**.

**❑ ARTÍCULO 58. OBTENCIÓN DE LICENCIAS**

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento definido por el Artículo 9 del *Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales*<sup>5</sup> (RCL) y Artículos 228 a 231 del TROTU y 569 a 585 del ROTUAS.
2. Las solicitudes de licencia irán acompañadas de la documentación exigible en cada caso.
3. 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. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no se referirán a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.
4. En el Suelo no Urbanizable la tramitación tendrá en cuenta, además, lo dispuesto en el Artículo 241 y siguientes del TROTU.

---

**SECCIÓN 4. TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN, CADUCIDAD Y ANULACIÓN DE LICENCIAS**

---

**❑ ARTÍCULO 59. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS**

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

**❑ ARTÍCULO 60. MODIFICACIÓN DE LICENCIAS**

1. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas, o los cambios substanciales entre el proyecto básico y el de ejecución.

**❑ ARTÍCULO 61. CADUCIDAD DE LICENCIAS**

1. Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el transcurso de los plazos que a continuación se señalan:

---

<sup>5</sup> Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales (BOE núm. 196, de 15 de julio de 1955; correcciones en BOE núm. 203, de 22 de julio de 1955).

- a) Si no comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo periodo de seis meses.
  - b) Si una vez comenzadas, quedasen interrumpidas las obras por un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
2. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 582 del **ROTUAS**, la declaración de caducidad, debe recaer por medio de procedimiento administrativo y se basará en el incumplimiento voluntario de los plazos para edificar previstos en la licencia.
  3. En tanto no se notifique a los afectados el inicio del expediente, los mismos podrán iniciar o continuar la realización de los actos amparados por la licencia, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, adopte como medida provisional, la paralización de todos estos actos.
  4. La declaración de caducidad deberá dictarse y notificarse en el plazo de 3 meses desde el inicio del procedimiento.
  5. La notificación de la declaración de caducidad de una licencia, tendrá los efectos y consecuencias previstos en el Artículo 582, apartados 3 y 4 del **ROTUAS**.

## ❑ **ARTÍCULO 62. NULIDAD, ANULABILIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 577 del **ROTUAS**, serán nulas de pleno derecho, y por lo tanto no surtirán efecto alguno, debiendo aplicarse, respecto a las actuaciones realizadas al amparo de las mismas, las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística previstas en el **TROTU**:
  - a) Las licencias concedidas con inobservancia total de los trámites de información pública y aprobación de la **CUOTA**, cuando fueren necesarios conforme a la legislación vigente.
  - b) Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, y del régimen del Suelo No Urbanizable, de Especial Protección del Concejo de Bimenes.
2. Sin perjuicio de lo anterior, así como en el Título VII de la *Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común*<sup>6</sup> (**LRJ.PAC**), referido a revisión de los actos en vía administrativa, las licencias de obras podrán ser

---

<sup>6</sup> Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre) y Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación parcial de la Ley 30/1992 (BOE núm. 12, de 14 de enero de 1999; correcciones en BOE núm. 16, de 19 de enero de 1999).

revocadas cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifique. Asimismo, podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las causas que determinaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que de haber existido en su momento hubieran justificado la no concesión de la licencia.

3. Las licencias otorgadas erróneamente podrán ser anuladas y restituidas las cosas a su ser y estado primitivo de conformidad con lo previsto en el Artículo 16.2 del **RCL**.
4. Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obra 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 a los efectos se fijen.
5. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y las medidas ejecutoras que procedan.

#### **❑ ARTÍCULO 63. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE ÉSTAS**

1. Cuando las actuaciones que en estas Normas se señalan sujetas a la obtención de licencia previa, se realicen sin dicha licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de las mismas, con arreglo a lo establecido en el Artículo 236 del **TROTU** y 598 del **ROTUAS**.
2. Cuando dichas actuaciones se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, se procederá según establece en el Artículo 238 del **TROTU** y 600 del **ROTUAS**.

---

### **SECCIÓN 5. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN**

---

#### **❑ ARTÍCULO 64. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS**

1. Mediante las Órdenes 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 Órdenes 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. Además, se

denunciarán los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las Órdenes 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 subsidiariamente a su retirada caso de no hacerlo el interesado, o precintarla y prohibir definitivamente los usos a que diera lugar.

---

## **SECCIÓN 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

---

### **□ ARTÍCULO 65. PUBLICIDAD**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 21 del **TROTU**, la aprobación de este PGO supone su carácter público. Por ello, cualquier persona, física o jurídica, tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante de este Plan y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de la documentación requerida. Asimismo, se facilitará al público la obtención de copia de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y con el coste que se establezca al efecto.
2. A los fines de este Artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación del Plan debidamente actualizadas y con constancia de los actos de aprobación definitiva, así como de la aprobación inicial y provisional de eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados; de las delimitaciones de Unidades de Actuación; de los Proyectos y Licencias de Parcelación, aprobados o concedidos, y de los expedientes de Reparcelación y Compensación aprobados o en trámite.
3. El Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Bimenes formalizarán el Registro previsto en el Artículo 23 del **TROTU**, 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.

### **□ ARTÍCULO 66. CERTIFICADO URBANÍSTICO**

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del **TROTU**, toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta, presentando una solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Bimenes. El Ayuntamiento evacuarán la solicitud de información mediante la remisión al interesado de la cédula urbanística a que se refiere el Artículo 67 de estas Normas, si existiera. En caso contrario,

expedirá certificados que será emitido por el Secretario General de la Corporación, previo informe de los Servicios Técnicos, y por Orden y con el Visto Bueno de la Alcaldía.

2. Los certificados han de incluir la información siguiente:
  - a) La clasificación del Suelo.
  - b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.
  - c) Si es solar o no y, si procede, los servicios que faltan para serlo.
  - d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, con expresión de la Unidad de Actuación o Polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.
  - e) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
  - f) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
  - g) Si se está tramitando alguna revisión o modificación del planeamiento que la pueda afectar.
2. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información contenida en el certificado o, en su caso, la cédula remitida, dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, la Administración urbanística deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se hayan producido circunstancias posteriores que alteren dicha ordenación. La denegación de la licencia en las condiciones expuestas en primer lugar dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración actuante siempre que concurren los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.
3. En ningún caso el certificado o la cédula podrán condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de licencias urbanísticas.

## □ ARTÍCULO 67. CÉDULA URBANÍSTICA

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del **TROTU**, el Ayuntamiento de Bimenes procurará, mediante Ordenanza, la creación de un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en su término municipal.
2. Dicho documento, cédula urbanística, señalará para cada predio, al menos los siguientes datos:
  - a) Situación de la finca, con arreglo al plano de situación presentado por el solicitante.

- b) Instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
- c) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.
- d) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, que actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.
- e) Los compromisos a los que hace referencia el Artículo 18 del la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.



## *Capítulo 5. Derechos y deberes de los propietarios*

### □ **ARTÍCULO 68. PRINCIPIOS GENERALES**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 de la *Ley del Suelo*<sup>1</sup> (LS) y 117 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>2</sup> (TROTU), las facultades de la utilización urbanística del suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o cualquiera de los instrumentos de desarrollo de este PGO, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.
2. La ordenación de los usos de los terrenos y construcciones que se hace en este **PGO** no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que defina expresamente la legislación vigente. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.

---

<sup>1</sup> Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (BOE núm. 128, de 29 de mayo de 2007).

<sup>2</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

---

## **SECCIÓN 1. DEBERES DE USO Y CONSERVACIÓN**

---

### **□ ARTÍCULO 69. DEBERES DE USO**

1. De acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 7, 8 y 9 de la **LS**, 142 del **TROTU** y 344 del **ROTUAS**, los propietarios de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. La obligación anterior se hace extensiva, en lo que sea de aplicación, a los propietarios de carteles o instalaciones.

### **□ ARTÍCULO 70. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en los artículos antedichos:
  - a) Las 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 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 devuelvan 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 las presentes Normas.

### **□ ARTÍCULO 71. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO**

1. A los efectos previstos en el Artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas las que se señalan a continuación:
  - a) *En urbanizaciones:*
    - El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
    - En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y del resto de elementos que configuran la urbanización.
    - En urbanizaciones de carácter público, en tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y

puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

b) **En edificaciones:**

- **Condiciones de seguridad:** Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

Los elementos parciales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores y de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

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

Las condiciones de seguridad aquí señaladas son de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

- **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.

Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores u otros animales que puedan ser causa de infección o supongan peligro para las personas.

Se 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.

**□ ARTÍCULO 72. CONSERVACIÓN DE SOLARES Y USO PROVISIONAL DE LOS MISMOS**

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) **Vallado:** Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá contar con un cerramiento adecuado de fábrica de ladrillo o muro de bloque de hormigón, revestido por su cara exterior.  
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.
  - b) **Limpieza y salubridad:** Los solares deberán mantenerse limpios de vegetación excesiva y de vertidos o basuras.
2. En los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento que se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:
    - a) De descanso y estancia de personas.
    - b) De recreo para la infancia.
    - c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines arriba expresados. Al efecto de los usos de recreo y expansión, se podrán situar quioscos de bebida, aparatos de feria y cualquier otra instalación provisional de tipo similar.

3. Igualmente y con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
4. 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.
5. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

---

## **SECCIÓN 2. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

---

### **□ ARTÍCULO 73. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

1. La vigilancia y el control del deber de conservar corresponden al Ayuntamiento de Bimenes, que tramitará y resolverá los expedientes incoados a consecuencia de denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.
2. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en el Artículo 241 del **TROTU** dará lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en virtud de lo establecido en los Artículos 247 y siguientes del **TROTU**.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de acción sustitutoria previstas en la legislación vigente o la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado.

#### □ ARTÍCULO 74. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1. De conformidad con el Artículo 233 del **TROTU**, cuando los propietarios de los inmuebles desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido.
2. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de cualquier persona que tuviera conocimiento del incumplimiento y con el trámite que a continuación se señala.
  - a) Formulada la denuncia, los servicios técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
    - Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
    - Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
    - Determinación del plazo necesario para el comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente en su caso.
  - b) A la vista de dicho informe técnico, el Ayuntamiento, si así lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, previos los trámites oportunos.
  - c) 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 la *Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos*<sup>3</sup>.
  - d) Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la urgencia 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 acción sustitutoria en las condiciones que se describen en el artículo 75 de estas Normas.

---

<sup>3</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).

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, al técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica, ya que la orden de ejecución no excusa de la tramitación de la licencia necesaria. 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.

3. Aún cuando no se derive de las presentes Normas ni de ninguno de los instrumentos de desarrollo del PGO, al amparo del Artículo 233 y 109 del **TROTU**, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
  - a) Fachadas visibles desde vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre de uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y con medianerías al descubierto.
  - b) Jardines o espacios libres visibles desde vía pública.
  - c) Cualquier otro supuesto encuadrable en los casos previstos en la legislación vigente.

En el caso del apartado a) podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores u otros elementos propios de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo medidas necesarias para el adecentamiento u ornato e higiene.

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, hasta donde éste alcance, y se complementarían o se sustituirían económicamente por el Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

## ❑ **ARTÍCULO 75. ACCIÓN SUSTITUTORIA POR EL AYUNTAMIENTO**

1. De acuerdo al Artículo 233 del **TROTU**, el incumplimiento injustificado por los propietarios, las compañías suministradoras de teléfono, electricidad, gas, etc. o las empresas anunciadoras de una orden de ejecución, podrá dar lugar a la ejecución de las obras por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio, siguiendo los trámites establecidos.

---

## **SECCIÓN 3. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

---

### **□ ARTÍCULO 76. DECLARACIÓN DE RUINA**

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el Artículo 234 del **TROTU** y desarrollados en los Artículos 589 a 597 del **ROTUAS**.
2. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
  - b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva respecto del resto, ordenando la demolición de esa parte.
  - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes al mantenimiento de la seguridad, salubridad, y ornato público, y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.
3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, dispongan lo necesario respecto de la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.
4. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

### **□ ARTÍCULO 77. RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN Y HABITABILIDAD**

1. La simple disconformidad con este **PGO** o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación por el propio Plan o instrumentos que lo desarrollen.
2. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad o funcionalidad de las viviendas, no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

### **□ ARTÍCULO 78. RUÍNA DE INMUEBLES PROTEGIDOS Y OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL**

1. Cuando se trate inmuebles a los que le sea de aplicación las Normas de Protección del Patrimonio Cultural establecidas en el **PGO** o de otros

elementos integrantes del *Patrimonio Cultural del Principado de Asturias* se estará a lo dispuesto en el Catálogo Urbanístico de Bimenes.



## ***Capítulo 6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas***

---

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

---

#### **□ ARTÍCULO 79. LEGISLACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Serán de aplicación tanto a los instrumentos de ordenación urbanística, Planes que desarrollen el presente Plan General de Ordenación, como a la construcción de nueva planta de edificios públicos la *Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*<sup>1</sup> y su *Reglamento* de desarrollo, aprobado por *Decreto 37/2003*<sup>2</sup>.
2. De igual manera, tal como señala el Artículo 2 del citado Reglamento, será de aplicación a los edificios y elementos de urbanización existentes que se reformen de manera sustancial, es decir, cuando las obras de ampliación, modificación o rehabilitación de los mismos tengan carácter de intervención total, o en el supuesto de intervención parcial cuando se produzca una variación de volumetría, o del conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto la reorganización interna del edificio.

---

<sup>1</sup> Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras (BOPA núm. 89, de 19 de abril de 1995).

<sup>2</sup> Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de 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 (BOPA núm. 134, de 11 de junio de 2003).

3. La instalación de ascensor en edificios que no dispongan del mismo, se considerará como obra para la eliminación de barreras arquitectónicas, debiendo aplicarse de manera racional y ponderada, los parámetros establecidos en las presentes Normas en orden a la consecución del referido objetivo.

---

## **SECCIÓN 2. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS URBANÍSTICAS**

---

### **❑ ARTÍCULO 80. ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO**

1. Serán de aplicación los Artículos 4 a 18 del *Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*.

### **❑ ARTÍCULO 81. DISEÑO Y UBICACIÓN DE ELEMENTOS URBANOS**

1. Serán de aplicación los Artículos 19 a 35 del *Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*.

---

## **SECCIÓN 3. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

---

### **❑ ARTÍCULO 82. EDIFICIOS DE USO PÚBLICO**

1. Serán de aplicación los Artículos 36 a 50 del *Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*.

### **❑ ARTÍCULO 83. EDIFICIOS DE USO PRIVADO**

1. Serán de aplicación los Artículos 51 a 54 del *Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*.

## *Capítulo 7. Normas para la protección del Patrimonio Cultural*

### □ **ARTÍCULO 84. CATÁLOGO URBANÍSTICO**

1. En todo lo relativo a la protección, y defensa de los bienes inmuebles que por su interés arquitectónico, histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza, cultural, ambiental u otro, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables para su conservación, así como los espacios naturales de interés público relevante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el correspondiente *Catálogo Urbanístico* redactado con arreglo a lo establecido en el artículo 72 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>1</sup> (**TROTU**), y en el Artículo 27 de la *Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias*<sup>2</sup> (**LPC**).

---

<sup>1</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

<sup>2</sup> Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (BOPA núm. 75, de 30 de marzo de 2001).



## ***Capítulo 8. Normas para la protección del Medio Fluvial y Prevención del Riesgo de Inundaciones***

### **□ ARTÍCULO 85. CORREDOR FLUVIAL**

1. En los terrenos grafiados como **corredor fluvial (CF)** en el *Plano de Información I.8 Inundabilidad* de este Plan General se prohíben:
  - a) Las nuevas edificaciones
  - b) Cualquier uso que implique un incremento significativo de la exposición y vulnerabilidad frente a inundaciones o una disminución de la capacidad amortiguadora de las avenidas por parte de las llanuras aluviales.
  - c) En los Suelos Urbanos y Núcleos Rurales clasificados como tal por el planeamiento anterior, las actividades y usos constructivos en que no quede garantizado el cumplimiento de lo dispuesto en *el Real Decreto 849/1986 modificado por Real Decreto 9/2008 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico*, concretamente en su Artículo 9.

### **□ ARTÍCULO 86. ZONAS TORRENCIALES PRIORITARIAS**

1. En la **zonas torrenciales prioritarias** se prohíben expresamente los nuevos usos edificatorios.



---

## Título II. Normas comunes en Suelo Urbano y Urbanizable

- Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización
  - Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental
  - Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación
  - Capítulo 4. Condiciones generales de uso
-





# *Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización*

---

## **SECCIÓN 1. SISTEMA VIARIO**

---

### **□ ARTÍCULO 87. DIMENSIONES DE LAS CALZADAS**

1. Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales o los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurran, cuando no estuvieran específicamente señaladas en los planos del **PGO**, se utilizará como referencia para el Suelo Urbano y Urbanizable la siguiente clasificación del viario:

- a) *En las Zonas de Uso Característico Residencial.*

- Cuando se trate de actuaciones sobre Suelo Urbano ya consolidado con viario existente y siempre que se disponga del espacio necesario, la calzada tendrá una sección transversal mínima de 5 m y 8 m entre alineaciones. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1.5 m.
- En las zonas sobre Suelo Urbano no consolidado y de Suelo Urbanizable, en las que la red viaria es de nueva creación, la calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m y 10 m entre alineaciones. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m.
- El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 6 m.
- Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco metros; en su final se proyectarán glorietas que permitan el giro de los vehículos, sin maniobras. Se unirán por senderos peatonales que permitan enlaces

cómodos con las demás vías públicas. Los fondos de saco no podrán servir de acceso a más de cincuenta viviendas

b) ***En las Zonas de Uso Característico Industrial.***

- La calzada tendrá un ancho mínimo de 7 m y la separación entre alineaciones será de 12 m. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m.
  - El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 10 m.
  - Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de doscientos metros; en su final se proyectarán glorietas que permitan el giro de los vehículos, con o sin maniobras.
2. La pavimentación de calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas. Por programación de las obras y previa autorización municipal, las pavimentaciones se podrán realizar en dos fases:
- a) *Primera Fase.* 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.
  - b) *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 importantes que obliguen a su reconstrucción.

## □ **ARTÍCULO 88. ACERAS Y OTROS ESPACIOS DE USO PÚBLICO**

1. El diseño, pavimentación, elementos del mobiliario urbano, etc, en aceras, pasos e itinerarios peatonales, y cualquier otro espacio libre público, se ajustará a los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, y los que resulten de la aplicación del *Reglamento*<sup>1</sup> de la *Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*<sup>2</sup>.
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

---

<sup>1</sup> Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de 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 (BOPA núm. 134, de 11 de junio de 2003).

<sup>2</sup> Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras (BOPA núm. 89, de 19 de abril de 1995).

estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

#### ❑ **ARTÍCULO 89. APARCAMIENTOS EN VÍAS PÚBLICAS**

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las siguientes medidas mínimas:
  - a) *Aparcamiento en línea*: 2 m de ancho.
  - b) *Aparcamiento en batería*: 5 m de fondo.
  - c) *Aparcamiento en espina*: fondo de longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.
2. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación o 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. Los aparcamientos reservados para personas en situación de movilidad reducida cumplirán las condiciones señaladas en el citado *Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*.

Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.

#### ❑ **ARTÍCULO 90. 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 señale la normativa vigente.
3. Las autoridades municipales garantizarán que la o las calles particulares sean de uso público, pudiendo los particulares proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en la normativa vigente y en perfectas condiciones de urbanización.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase 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.

## ❑ ARTÍCULO 91. TENDIDOS AÉREOS

1. 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.

## ❑ ARTÍCULO 92. PLANTACIONES

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

---

## SECCIÓN 2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

---

### ❑ ARTÍCULO 93. CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO

1. Para cualquier edificación será preciso disponer del caudal suficiente para el uso al que se destine, bien sea procedente de una red municipal o particular existente. En caso de presión insuficiente para la alimentación de los puntos de consumo situados más altos, se emplearán los elementos técnicos necesarios.
2. Deberán acompañarse igualmente del 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, cumpliendo lo estipulado en el *Real Decreto 140/2003*<sup>3</sup> de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios para la calidad del agua de consumo humano.
3. A los efectos de estas Normas, son estándares mínimos, además de los anteriores, los establecidos en la *Orden de 24 de noviembre de 1976*<sup>4</sup>, modificada por la Orden de 17 de mayo de 1977<sup>5</sup>, y en el resto de legislación vigente complementaria.

---

<sup>3</sup> Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua del consumo humano (BOE núm. 45, de 21 de febrero de 2003; correcciones en BOE núm. 54, de 4 de marzo de 2003).

<sup>4</sup> Orden de 24 de noviembre de 1976 del Ministerio de Vivienda por la que se dictan Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (BOE núm. 296, 297 y 298 a 302, de 10, 11 y 13 a 17 de diciembre de 1976, respectivamente).

<sup>5</sup> Orden de 17 de mayo de 1976 del Ministerio de Vivienda por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales (BOE núm. 141, de 14 de junio de 1977).

## □ ARTÍCULO 94. CAUDALES MÍNIMOS

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*, con un mínimo de 250 litros por habitante y día.
  - b) *Agua para consumo industrial*, 1 litro por segundo y hectárea bruta.
  - c) *Agua para riego*, 10 m<sup>3</sup> por hectárea y día.
  
2. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando:
  - a) El *consumo urbano* por un factor de 2.4.
  - b) El *consumo industrial* por un factor de 3.
  - c) El *consumo de riego* por un factor de 2.4.

## □ ARTÍCULO 95. REDES DE DISTRIBUCIÓN

1. En función de su utilización en la red se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:
  - a) *Tuberías de suministro*: 150 mm.
  - b) *Tuberías de distribución*: 100 mm.
  - c) *Red de riego*: 80 mm.
  - d) *Tuberías para hidrantes o bocas de incendio*: 100 mm.
  
2. La red de distribución de agua discurrirá por encima de la red de alcantarillado y cumplirá la separación de protección mínima establecida en la reglamentación de aplicación en cada caso respecto a los demás servicios urbanísticos de suministro de gas, electricidad, etc, y que no obstante no será inferior a la siguiente:

| Instalaciones   | Distancia horizontal * | Distancia vertical * |
|-----------------|------------------------|----------------------|
| Alcantarillado  | 40 cm                  | 40 cm                |
| Electricidad AT | 20 cm                  | 20 cm                |
| Electricidad BT | 20 cm                  | 20 cm                |
| Gas             | 20 cm                  | 10 cm                |

\* Separación media entre generatrices

3. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales e industriales se preverá un hidrante cada 150 m o por cada hectárea urbanizada.

---

## **SECCIÓN 3. VERTIDOS Y SANEAMIENTO**

---

### **□ ARTÍCULO 96. REDES DE EVACUACIÓN**

1. Según sean las características de la red municipal de saneamiento y según convenga a las características del terreno y de la ordenación, se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo. 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 depuradora. 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. En zonas de uso característico residencial en que existan arroyos naturales que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá adoptar un sistema separativo puro o admitiendo, con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de estas viertan directamente a dichos arroyos.
4. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:
  - a) Velocidad del agua a sección llena: 0.50-3.00 m/s.
  - b) Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante, así como en entronques de ramales y acometidas así como cada 50 m en alineaciones rectas y cada 100-150 m en conducciones visitables.
  - c) Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 600 mm de diámetro y de hormigón armado para ovoides y secciones mayores o de PVC para cualquier diámetro. La sección mínima admisible de tubo será de 300 mm.
  - d) Se dispondrán imbornales o sumideros de recogida de aguas pluviales según las características de la urbanización y en ningún caso a una distancia superior a 50 m entre sí.
  - e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

### **□ ARTÍCULO 97. CONDICIONES DE VERTIDO**

1. Las edificaciones o actividades que precisen realizar vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora previa, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos que señala el Artículo 17 del

*Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas*<sup>6</sup> (RAMINP).

2. Cuando se trate, de urbanizaciones, polígonos o industrias se acompañará proyecto de depuración en que conste:
  - a) Caudal del efluente
  - b) Sustancias químicas vertidas
  - c) grado de depuración conseguido
  - d) Sistema de depuración empleado
  - e) Punto de vertido
  - f) Caudal mínimo de estiaje del cauce público en dicho punto
  - g) En caso de industrias, su código conforme a la *Clasificación Nacional de Actividades Económicas*<sup>7</sup> (CNAE).
  
3. Salvo que técnicamente se demuestre una mejor solución, en los cálculos necesarios a efectos de lo anterior se seguirán los criterios siguientes:

- a) El *caudal mínimo de estiaje del cauce* en un punto será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C = 1.5 \times S \quad \left| \quad \begin{array}{l} \text{Donde C es el caudal, en l/s, y S es la cuenca} \\ \text{de vertido en ese punto, expresada en km}^2 \end{array} \right.$$

- b) En el cálculo del *caudal del efluente* de viviendas, se utilizarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| DBO5                  | 60 g/habitante |
| Sólidos en suspensión | 90 g/habitante |

A los efectos, se considerará como número de habitantes el resultado de multiplicar por cuatro el número de viviendas.

4. En cualquier caso, el efluente cumplirá las siguientes condiciones:
  - a) Acomodo a los límites de toxicidad que señala el Artículo 17 del RAMINP.
  - b) Concentraciones máximas inferiores a las que se señalan a continuación:

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Sólidos en suspensión | 30 mg/l |
| DBO5                  | 10 mg/l |
| pH                    | 6 a 9   |

<sup>6</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1962).

<sup>7</sup> Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (BOE núm. 306, de 22 de diciembre de 1992).

- c) No se podrá verter cuando se superen los parámetros siguientes, referidos al caudal mínimo en estiaje:

|                       | < 10 l/s | 10-100 l/s | 100-1000 l/s | > 1000 l/s |
|-----------------------|----------|------------|--------------|------------|
| DBO5                  | 24 ppm   | 16 ppm     | 10 ppm       | 7 ppm      |
| Sólidos en suspensión | 48 ppm   | 32 ppm     | 20 ppm       | 14 ppm     |

5. La concentración máxima de vertido de cualquier contaminante será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C_{mx} = K \times \frac{\text{Caudal mínimo de estiaje}}{\text{Caudal de vertido}}$$

Donde  $C_{mx}$  es la concentración máxima de vertido en ppm y  $K$  es la concentración máxima en ppm de cada contaminante señalada en el Artículo 17 del RAMINP

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

#### ❑ ARTÍCULO 98. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS VERTIDOS INDUSTRIALES

1. En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

| Contaminante        | Concentración máxima |
|---------------------|----------------------|
| 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              |

2. Quedan igualmente prohibidos los vertidos de aceites y grasas, productos tóxicos e inhibidores biológicos. La temperatura de los vertidos no sobrepasará los 25°C y su pH estará comprendido entre 6 y 9.
3. Las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que puedan imponer los órganos competentes del Principado de Asturias.

#### ❑ ARTÍCULO 99. FOSAS SÉPTICAS

1. En el Suelo no Urbanizable y en general en toda edificación residencial aislada, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 10 m<sup>3</sup>/día, podrá sustituirse la estación depuradora por una fosa séptica que vierta a zanjás o pozos filtrantes y cumpla las condiciones que se establecen en estas Normas.



2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, se prohíbe el uso de fosas sépticas, excepto casos excepcionales en suelo de baja densidad o industrial en que se justifiquen inconvenientes técnicos de difícil resolución o costes desproporcionados. En ese caso se permitirá provisionalmente la instalación de una fosa séptica en tanto se disponga de una adecuada red municipal de alcantarillado, pudiendo exigir el Ayuntamiento al particular los avales necesarios para garantizar la posterior acometida a dicho alcantarillado.
3. En aquellos casos en que sea autorizable la instalación de fosas sépticas, éstas estarán a lo dispuesto en la *Resolución de 23 de abril de 1969*<sup>8</sup>, la *Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986*<sup>9</sup> y en particular:
  - 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 en otros usos.
  - b) Sobre la dimensión en altura que se precise, según lo anterior deberán añadirse:
    - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
    - 20 cm 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 m<sup>2</sup>, 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 tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.
  - f) Si se emplea hormigón en masa el espesor mínimo será de 25 cm, de 15 cm para hormigón armado *in situ*, y de 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
  - g) Se admitirán soluciones *comerciales* prefabricadas o industriales debidamente homologadas.
  - h) La fosa distará como mínimo 5 m de los límites de la parcela, situándose en la parte más baja de la misma.
  - i) 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, la distancia deberá justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

---

<sup>8</sup> Resolución de 23 de abril de 1969, por la que se aprueban Normas provisionales para el Proyecto y Ejecución de Estaciones Depuradoras (BOE núm. 147, de 20 de junio, correcciones en BOE núm. 185, de 4 de agosto de 1969).

<sup>9</sup> Orden de 23 de diciembre de 1986, por la que se dictan Normas Complementarias en relación con las Autorizaciones de Vertidos de Aguas Residuales (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1986).

---

## **SECCIÓN 4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO**

---

### **□ ARTÍCULO 100. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y el grado de electrificación que se desee para las viviendas, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10 y en el R.E.B.T. y las Instrucciones Técnicas Complementarias (RD 842/2002) o normativa que las sustituya.
2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo a lo establecido en las Normas citadas anteriormente y, en el caso de viviendas, las potencias mínimas serán:
  - a) Viviendas mayores de 160 m<sup>2</sup> construidos 9.2 kW.
  - b) Viviendas menores de 160 m<sup>2</sup> construidos 5.75 kW.
3. La carga correspondiente a las viviendas se calculará con los coeficientes de simultaneidad indicados en el REBT. En los edificios con previsión de tarifa nocturna se aplicará un coeficiente de simultaneidad de 1.
4. La carga de locales comerciales del edificio o en edificios comerciales se calculará a base de 100 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo por abonado de 3450 W.
5. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m<sup>2</sup>.
6. La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 230/400 V y el tendido de cables se canalizará subterráneamente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario hasta que el ayuntamiento estima que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.
7. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías o espacios libres públicos, que deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de las edificaciones de la zona. 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.
8. Las instalaciones eléctricas incluidos los centros de transformación cumplirán lo establecido en los Reglamentos citados y las especificaciones de las compañías suministradoras.
9. Las redes de distribución en Alta Tensión se adaptarán al criterio del Ayuntamiento en cuanto a su carácter aéreo o subterráneo y a su trazado.
10. Teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, las subestaciones de transformación deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo de 3 m. Además, adoptarán cuantas medidas

correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable por los vecinos.

## ❑ ARTÍCULO 101. ALUMBRADO PÚBLICO

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y potenciándola cuando sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona admitiéndose luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio o sodio de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía. En los itinerarios peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, sobre báculo, fustes, etc, siempre que armonice con el carácter de la urbanización.
2. El nivel de la iluminación se ajustará a los parámetros mínimos que se indican a continuación, y a las recomendaciones del Comité Español de Iluminación:

|                        | ZONA DE TRÁFICO RODADO                    |                         | ZONA DE PEATONES       |
|------------------------|---|-------------------------|------------------------|
|                        | Adecuado al conductor                     | Exigencias de seguridad | Exigencias de peatones |
| Iluminancia            | Recomendable: 30 lux<br>Admisible: 20 lux | 12 lux                  | 8 lux                  |
| Uniformidad            | 1:3                                       | 1:3                     | 1:4                    |
| Deslumbramiento        | SCO                                       | SCO                     | NCO                    |
| Tª. de color correlac. | 4000 K                                    | 4000 K                  | 4000 K                 |

3. 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.
4. Las nuevas redes de distribución serán subterráneas y en general la instalación se ajustará a los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento.
5. Las instalaciones de alumbrado público cuyo mantenimiento pase a ser municipal deberán justificar una vida del material y equipos a instalar no inferior a 15 años, basándose en la calidad de los mismos. La elección de los modelos y calidades a instalar será previamente aceptada por el Ayuntamiento.

---

## SECCIÓN 5. OTRAS INSTALACIONES

---

### ❑ ARTÍCULO 102. RED DE GAS

1. Para todo lo concerniente al diseño, construcción, pruebas y puesta en servicio de las instalaciones de distribución de gas, se tendrán en cuenta el

*Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias*<sup>10</sup>; así como el *Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos*<sup>11</sup> y las *Instrucciones Técnicas Complementarias* dictadas al efecto, en aquellos aspectos que no hayan sido derogados por el *Real Decreto 919/2006*, así como las especificaciones de la compañía suministradora, y condicionantes exigidos por otros Organismos o Administraciones competentes en la realización de los trabajos.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, preferentemente bajo aceras o bandas de aparcamiento.

#### ❑ **ARTÍCULO 103. RED DE TELECOMUNICACIONES**

1. Todo lo concerniente al diseño y construcción de la red de canalizaciones al servicio de las telecomunicaciones se realizará siguiendo las especificaciones técnicas de la compañía suministradora, y en su defecto las Normas establecidas por la Compañía Telefónica: 434012 Secciones 1, 2, 4, 5, 7, 9 y 10 y 434013.
2. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria preferentemente bajo aceras o bandas de aparcamiento.

---

### **SECCIÓN 6. INSTALACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 104. OBJETO**

1. Quedan incluidas dentro del objeto de la presente Sección todas aquellas instalaciones e instrumentos necesarios para el desarrollo y funcionamiento de la telefonía móvil en el Municipio de Bimenes.

#### ❑ **ARTÍCULO 105. OBJETO**

1. Las licencias para las instalaciones vinculadas de telefonía móvil personal, tendrán un carácter temporal y una duración limitada de dos años.
2. Las instalaciones preexistentes al presente PGO tendrán igualmente un carácter temporal pudiendo tener una duración máxima de dos años desde el su entrada en vigor.

---

<sup>10</sup> Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 (B.O.E. núm. 211, de 4 de septiembre de 2006)

<sup>11</sup> Orden de 18 de noviembre de 1974, del Ministerio de Industria, por la que se aprueba el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos (BOE núm. 292, de 18 de noviembre de 1974), Orden de 26 de octubre de 1983, por la que se modifica la anterior (BOE núm. 267, de 8 de noviembre de 1983) y Orden de 6 de julio de 1984, por la que se modifica la primera (BOE núm. 25, de 23 de julio de 1984)

Para posibilitar su permanencia, deberán ser renovadas al terminar dicho plazo, momento en el que deberán ser modificadas, si es el caso, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente.

3. Los criterios para esta renovación se fomentarán en la eventual existencia de nuevas tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual o paisajístico, o cualquier otro tipo de impacto que pudiera aparecer sobrevenido.

#### **□ ARTÍCULO 106. LÍMITES GENERALES**

1. No se autorizarán aquellas instalaciones de telefonía móvil que no resulten compatibles con el entorno por provocar un impacto visual no admisible.
2. Con carácter general, no se permitirá la instalación de antenas de telefonía móvil en edificios o conjuntos adscritos a algún régimen de protección, o en situaciones que puedan dificultar o distorsionar la percepción del edificio o elemento protegido.
3. Aquellas instalaciones que estuvieren situadas en edificios ubicados en vías principales, deberán ser colocadas en la forma más adecuada al fin de evitar cualquier tipo de impacto desfavorable ya sea al edificio o a la vía. A tal efecto, el proyecto a presentar deberá contener la propuesta de solución adoptada, junto con una justificación motivada y razonada de ser la mejor entre todas las posibles. En caso de que no fuese posible reducir el impacto a niveles admisibles, se podrá denegar la autorización de la instalación.
4. En caso de considerarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir a los diferentes operadores la instalación en conjunto de un solo elemento o torre, por motivos de protección paisajística, ambiental, o cualquier otro que motivadamente se considere

#### **□ ARTÍCULO 107. LÍMITES PARTICULARES EN EL SUELO URBANO**

1. Las construcciones auxiliares de las instalaciones cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas en lo referente a las construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura de los edificios. La altura total de las estructuras soporte de las antenas no podrá ser superior a la altura máxima de la edificación exceptuando las construcciones permitidas sobre la misma.
2. Los mástiles se situarán preferentemente centrados en la edificación, y en todo caso a una distancia mínima de 3 m de cualquier borde del plano del último forjado, salvo que las antenas se sitúen mimetizadas en los elementos constructivos de la misma cubierta.
3. No se permite la instalación de antenas en edificaciones de altura igual o inferior a 8 m, medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.
4. No se permite la instalación de antenas en espacios que el PGO establezca como libres de edificación, ya sean públicos o privados. Sólo podrá

excepcionarse del cumplimiento de esta norma, la colocación de antenas en parcelas de ámbitos calificados de Uso Industrial.

5. No se permite la instalación de antenas cuando existan o puedan existir colegios o centros sanitario-asistenciales en un radio de 100 m.

#### **❑ ARTÍCULO 108. LÍMITES PARTICULARES EN EL SUELO URBANIZABLE**

1. En SUR sin Plan Parcial aprobado definitivamente, no se podrán ubicar este tipo de instalaciones desde el momento en que se haya dado inicio al proceso de desarrollo urbanístico. Si ya se ha aprobado el Plan Parcial de forma definitiva, serán aplicables las condiciones previstas para SU.
2. En SUR carente de Plan Parcial, pero en el que no se hayan iniciado los trámites para su aprobación, sólo se podrán autorizar este tipo de instalaciones con carácter provisional. En consecuencia, en el momento en que así lo requiera la Administración Municipal, deberán ser demolidas sin que por ello se genere derecho alguno a indemnización para los propietarios.

Estas condiciones, deberán ser expresamente asumidas por el propietario de la instalación, y garantizadas en la forma que determine el Ayuntamiento.

3. Serán de aplicación el resto de condiciones establecidas para el SNU, sobre distancias, edificaciones, etc...

#### **❑ ARTÍCULO 109. LICENCIAS**

1. Las instalaciones referidas en la presente Sección habrán de ser objeto del pertinente otorgamiento de licencia urbanística por parte del Ayuntamiento de Bimenes, sin perjuicio de las posibles intervenciones que la legislación sectorial vigente en la materia, pudiera prescribir para otras Administraciones.
2. Como paso previo al procedimiento, las empresas de telefonía móvil deberán presentar ante el Ayuntamiento un Programa de Desarrollo. Una vez aprobado éste se procederá a la presentación de los correspondientes proyectos para la licencia de actividad y de obra que fueren necesarios para el desarrollo de este Programa.
3. El Programa de Desarrollo deberá abordar los siguientes contenidos:
  - a) Esquema general de la red, con indicación de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.
  - b) Implantación de estaciones base, antenas y demás elementos regulados en esta Sección.
  - c) Justificación de la solución técnica propuesta
  - d) Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.
  - e) Seguro de Responsabilidad Civil que cubra los posibles daños que se pudieren derivar tanto hacia personas como bienes.

La presentación del Programa se hará por triplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud conforme a los requisitos formales establecidos en la Ley 30/1992.

4. Una vez aprobado el Programa de Desarrollo, se prodrá proceder a la solicitud de las correspondientes licencias de obras y de actividad.
5. **Contenido de la solicitud de Licencia de Actividad:**
  - a) Datos de la empresa solicitante, entre los que se deberá incluir la identificación de la Dirección de Obra.
  - b) Proyecto técnico, redactado por Técnico Titulado competente y visado por el Colegio Profesional al que pertenezca. Este Proyecto deberá abordar los siguientes extremos:
    1. Descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones, así como el tipo y magnitud de las mismas.
    2. Incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado
    3. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente
    4. Técnicas de prevención y contro de emisiones.
    5. Documento ambiental pertinente
  - c) Documento descriptivo de los datos técnicos de la instalación
  - d) Planos de la instalación
  - e) Memoria, justificativa, en la que se incluirá una simulación gráfica del impacto visual.
  - f) Compromiso expreso por parte de la empresa solicitante de asumir la obligación de compartir la antena en caso de que otro operador la solicitara en la misma situación, o próxima a ella.
6. Las solicitudes de licencia de obras quedarán sujetas a lo ya precisado en las presentes Normas.
7. Las solicitudes de licencia relativas a la instalación de elementos de radiocomunicación telefónica serán sometidas a informe de los técnicos municipales. En caso de ser desfaorable, el inofrme deberá concretar la subsanabilidad o no de las deficiencias observadas.

#### **❑ ARTÍCULO 110. INSTALACIÓN EN DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL**

1. Sólo podrán autorizarse mediante la pertinente concesión, conforme a lo dipuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

#### **❑ ARTÍCULO 111. CONSERVACIÓN**

1. Los titulares de las licencias y concesiones referidas se encargarán de que estas instalaciones se mantengan en perfecto estado de seguridad y

conservación, siendo subsidiariamente responsables los propietarios del inmueble en el que estén ubicadas. En caso contrario, estas instalaciones podrán ser retiradas por lo servicios municipales, con carácter subsidiario y a cuenta y cargo del titular, previo requerimiento a los interesados del cumplimiento de sus obligaciones conservativas.

#### **❑ ARTÍCULO 112. EJECUCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR**

1. En caso de incumplimiento de estos preceptos, los servicios técnicos municipales informarán sobre la adopción de las medidas que sean necesarias a fin de restablecer la legitimidad infringida.
2. Las intalaciones ya operativas y con licencia concedida antes de la entrada en vigor de este PGO, que no se ajusten a las previsiones expuestas, habrán de adaptarse a las mismas en el plazo máximo de dos años desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo.

---

### **SECCIÓN 7. TRATAMIENTO DE SOLARES Y PARCELAS**

---

#### **❑ ARTÍCULO 113. MOVIMIENTO DE TIERRAS**

1. La adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno puede suponer la realización de movimientos de tierras que deberán cumplir los siguientes condicionantes:
  - a) Se respetarán los niveles del 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 realizarse con pendientes superiores a 30°, salvo con la construcción de muros y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras alterara el régimen existente de circulación de esas aguas.
  - b) Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 5 m.
  - c) Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con berma mínima de 0.5 m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.

#### **❑ ARTÍCULO 114. CERRAMIENTO DE PARCELAS**

1. Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas vistas o para revestir, no superarán la altura de 1 m, completándose el resto de su altura hasta 2,00 m con o sin mallas metálicas y siempre con plantaciones vegetales situadas por la cara interior del cierre. El empleo de elementos prefabricados



de hormigón visto deberá justificarse en base a la calidad de acabado, diseño de los mismos y facilidad para su integración paisajística o ambiental en el ámbito en el que se contruyan.

#### **□ ARTÍCULO 115. PLANTACIONES**

1. Será obligatoria la plantación de árboles, arbustos o plantas tapizantes, de especies y porte adecuado, que contribuyan a la ocultación de todo tipo de muros de contención de tierras, realizados simultáneamente con la nueva edificación o existentes previamente en la parcela.
2. Dichas plantaciones se realizarán tanto en la base como en la coronación del muro. Cuando se hayan de realizar por la cara exterior del cerramiento de la parcela, en su frente al viario público, dicho cerramiento se retranqueará adicionalmente 0.5 m para permitir la plantación sin perjuicio del retranqueo mínimo establecido.
3. En los nuevos ajardinamientos bajo ningún concepto se introducirán especies invasoras como Plumero (*Cortaderia selloana*), senecio (*Senecio mikanioides*), lila de verano (*Buddleja davidii*), uña de gato (*Carprotus sp.*), tritonia (*Crocoshmia x crocosmiflora*), madreselva (*Lonicera japonica*) o *Acacia dealbata*.

---

### **SECCIÓN 8. BASURAS**

---

#### **□ ARTÍCULO 116. BASURAS**

1. La gestión de residuos se ajustará a las determinaciones del Plan de Residuos del Principado de Asturias.
2. Las zonas de nueva urbanización deberán adoptar las reservas de espacio o instalación de cualquier elemento necesario para la recogida de basuras, que sirva de apoyo a la organización del servicio municipal.

---

### **SECCIÓN 9. MOBILIARIO URBANO**

---

#### **□ ARTÍCULO 117. CONDICIONES GENERALES**

1. Las zonas de nueva urbanización deberán incluir en sus proyectos todo lo relativo a la instalación del mobiliario urbano estandarizado o singular, acorde con su función, cumpliendo en cualquier caso las especificaciones del *Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*.



## *Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental*

---

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y DE CALIDAD AMBIENTAL**

---

#### **□ ARTÍCULO 118. CONDICIONES GENERALES**

1. 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, actividades que produzcan ruidos, olores y vibraciones. A este respecto será de aplicación el *Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas*<sup>1</sup> (RAMINP) y sus *instrucciones complementarias*<sup>2</sup>.
2. El Ayuntamiento mediante la aprobación de Ordenanzas específicas podrá desarrollar o modificar las condiciones señaladas en estas Normas, debiendo, no obstante, cumplir cualquier norma o disposición de rango superior.

---

<sup>1</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1962).

<sup>2</sup> Orden de 15 de marzo de 1963 del Ministerio de Gobernación, por la que se aprueba una Instrucción que dicta Normas Complementarias para la Aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 79, de 2 de abril de 1963).

## ❑ ARTÍCULO 119. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

1. 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 *Ley 38/1972*<sup>3</sup>, a no sobrepasar los niveles de emisión que se establecen en el *Decreto 833/1975*<sup>4</sup>.
2. Respecto a la contaminación por humos, a partir de la chimenea o cualquier otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris, visible, de sombra cuyo valor sea superior a los máximos establecidos en el Anexo IV del *Decreto 833/1975* y sus posteriores modificaciones.

## ❑ ARTÍCULO 120. NIVELES SONOROS

1. En el *Ambiente Exterior*. Con excepción de los procedentes del tráfico, los ruidos producidos no rebasarán el nivel sonoro máximo de 55 dBA, de 7 a 22 horas, y de 45 dBA, entre las 22 y las 7 horas.
2. En el *Ambiente Interior*. El nivel sonoro máximo en el interior de las viviendas colindantes al local o actividad donde se genere el ruido no será superior a 30 dBA, de 7 a 22 horas, y de 28 dBA, entre las 22 y las 7 horas. Las actividades musicales privadas a desarrollar por profesionales o estudiantes de música en sus domicilios no podrá realizarse entre las 22 y las 8 horas y su duración no podrá exceder de dos horas diarias en el caso de que el nivel sonoro transmitido a colindantes sea superior a 30 dBA, no pudiendo superar en ningún caso los 45 dBA.
3. En cuanto a los ruidos procedentes del tráfico de vehículos, se cumplirán las condiciones y limitaciones establecidas en el *Decreto 1439/1972*<sup>5</sup>.

## ❑ ARTÍCULO 121. VIBRACIONES

1. Los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones cumplirán las normas señaladas en el *Decreto 99/1985 del Principado de Asturias*<sup>6</sup>.
2. Sin perjuicio de lo establecido en las Normas señaladas en el apartado anterior, los valores máximos tolerables de vibraciones serán:
  - a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.

---

<sup>3</sup> Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 309, de 26 de diciembre de 1972).

<sup>4</sup> Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 96, de 22 de abril, de 1975; correcciones en BOE núm. 137, de 9 de junio).

<sup>5</sup> Decreto 1439/1972, de 25 de mayo, sobre homologación de automóviles respecto al ruido (BOE núm. 138, de 9 de junio de 1972).

<sup>6</sup> Decreto 99/1985, de 17 de octubre, por el que se aprueban las Normas sobre condiciones técnicas de los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones.

- 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.

**□ ARTÍCULO 122. VERTIDOS**

- 1. A los efectos del control de vertido de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración regirá lo dispuesto en el Capítulo 2 de este Título referido a las *Condiciones Generales de la Urbanización*.

**□ ARTÍCULO 123. RESIDUOS SÓLIDOS**

- 1. A los efectos de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos, se aplicará lo establecido en la *Ley 10/1998 de residuos*<sup>7</sup> y de la *Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación*<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1998).

<sup>8</sup> Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE núm. 157, de 2 de julio de 2002).



## ***Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación***

---

### **SECCIÓN 1. DEFINICIONES**

---

#### **□ ARTÍCULO 124. INTERPRETACIÓN**

1. A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo en ellos expresados.

#### **□ ARTÍCULO 125. ZONA**

1. En el Suelo Urbano se entiende por Zona o Zona de Ordenanza, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades o condiciones de edificación.

#### **□ ARTÍCULO 126. MANZANA**

1. Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre o público.

#### **□ ARTÍCULO 127. SOLAR**

1. Se entenderá por solar toda aquella parcela que, encontrándose en suelo urbano, o bien siendo el resultado de alguna de las figuras de planeamiento que la convierten en tal, sea edificable de acuerdo con la ordenación y legislación vigente, por reunir las condiciones señaladas en el Artículo 114 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de*

*ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>1</sup>  
(**TROTU**).

#### ❑ **ARTÍCULO 128. PARCELA**

1. Se considera *Parcela* a la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad que resulta del proceso de desarrollo urbanístico en la forma prevista por el planeamiento.
2. Cuando la parcela provenga de una redistribución del suelo como consecuencia del desarrollo anteriormente citado, su delimitación no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad o unidades de propiedad.

#### ❑ **ARTÍCULO 129. PARCELA EDIFICABLE**

1. 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 materializan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Normas. 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 Máximo Movimiento de la Edificación*.

#### ❑ **ARTÍCULO 130. PARCELA MÍNIMA**

1. En estas Normas, se definen en algunos casos las condiciones mínimas de forma o superficie de la parcela, quedando la edificación sobre la misma, sujeta al cumplimiento de dichas condiciones.
2. A efectos del cómputo de la superficie se tomará la que figure en la documentación catastral vigente o la real legalizada o en su caso la demostrable mediante levantamiento topográfico suscrito por técnico legalmente competente.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, así como todas aquellas que se vean afectadas por las condiciones del Artículo 189 del **TROTU**, circunstancia que deberá figurar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### ❑ **ARTÍCULO 131. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**

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

---

<sup>1</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).



- a) **Edificación exenta o aislada** es la edificación en bloques aislados, con o sin patios cerrados, que quedarán separados por espacios libres ajardinados. Puede haber una o varias edificaciones por parcela, sin que pierdan la condición de aislada.
- b) Se denomina **edificación agrupada** a la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se denomina **pareada** cuando la agrupación está formada únicamente por dos edificios, y **en hilera o adosada** cuando la agrupación está formada por más de dos edificaciones.
- c) **Edificación entre medianerías**, es la edificación que sólo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

#### ❑ ARTÍCULO 132. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

- 1. Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural o urbano, tanto vivienda 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, tales como la composición de sus volúmenes, tratamiento de cubiertas, formas y proporción vertical de sus huecos, relación hueco-macizo de sus paramentos, etc.

#### ❑ ARTÍCULO 133. EDIFICACIÓN EN PARCELA

- 1. *Edificación en 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 secundaria o auxiliar.
  - a) La **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.
  - b) La **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 134. EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO

- 1. *Edificación de Uso Exclusivo* es aquella en la que todos sus locales están destinados a actividades comprendidas en el mismo uso.

#### ❑ ARTÍCULO 135. DENSIDAD RESIDENCIAL

- 1. Se refiere a la medida en número de viviendas por cada hectárea de terreno. En aplicación de los criterios señalados en el **TROTU**, este término será pocas

veces empleado en estas Normas, siendo sustituido por el número máximo de viviendas edificables en un ámbito concreto, es decir, en términos absolutos en lugar de hacerlo en términos relativos o por unidad de superficie. No obstante al citar una densidad máxima, podemos referirnos a la densidad bruta o neta:

- a) **Densidad bruta**, es la densidad media referida a un ámbito considerado bruto, es decir, a la superficie de una zona o polígono en su conjunto.
- b) **Densidad neta**, es la densidad media referida a un ámbito considerado neto, por haber descontado de la superficie bruta del mismo los terrenos no susceptibles de acoger la edificación residencial, tales como los correspondientes al viario, espacios libres, parcelas de equipamiento, etc.

#### ❑ ARTÍCULO 136. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

1. **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 estas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

#### ❑ ARTÍCULO 137. SUPERFICIE OCUPADA

1. **Superficie Ocupada** es la definida por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la edificación sin incluir los vuelos autorizables o existentes.
2. Superficie máxima de ocupación u **Ocupación Máxima** es la superficie resultante de aplicar el índice máximo fijado para la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la del ámbito de referencia, generalmente la manzana o la parcela edificable. A efectos de su cómputo no contabilizarán aquellas construcciones bajo-rasante destinadas a garaje-aparcamiento, salvo que se señale expresamente lo contrario.
3. **Línea de Edificación** es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

#### ❑ ARTÍCULO 138. SUPERFICIE LIBRE

1. Se entiende por **Superficie Libre** la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada. Entre ella se encuentran:
  - a) **Patio de Parcela o de Luces** es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado por la edificación principal.
  - b) **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 139. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE O SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA**

1. Se determinará bien en función del coeficiente de edificabilidad o de aprovechamiento medio, fijado expresamente para cada zona o ámbito, 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.
2. En la determinación de su cumplimiento:
  - a) 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.
  - b) No se incluirá en el cómputo de la superficie edificable máxima:
    - Los sótanos y semi-sótanos cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de 1.20 m respecto de la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.
    - Los sótanos y semi-sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento u otros usos auxiliares de las viviendas tales como trasteros, cuartos de instalaciones etc, salvo que se señale expresamente lo contrario.
  - c) En las zonas de vivienda colectiva no se computarán los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos libres al acceso público.
  - d) En planta bajo cubierta no se incluirá la superficie destinada a trasteros u otras instalaciones al servicio del edificio. De la superficie edificada destinada al uso de vivienda, computará aquella que disponga de una altura libre igual o superior a 1,50m.

**□ ARTÍCULO 140. EDIFICABILIDAD O COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

1. Es el cociente entre la superficie máxima edificable 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 linderos laterales y la alineación exterior, o la superficie total de la actuación, incluyendo las áreas de cesión.

**□ ARTÍCULO 141. ENVOLVENTE MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

1. Es el conjunto de la superficie externa que da forma al volumen de la edificación.

2. La envolvente máxima en una parcela será la que contenga en su interior el volumen de la edificación correspondiente a la superficie máxima edificable resultante de la aplicación de las condiciones fijadas para dicha parcela (edificabilidad, alineaciones, fondo máximo, ocupación máxima, etc).

#### ❑ **ARTÍCULO 142. LÍNEA DE MÁXIMO MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

1. Define el área en la que debe inscribirse la superficie ocupada por la edificación, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones o retranqueos mínimos señalados en las normas. Aparece representada con mayor frecuencia en los esquemas de ordenación de las Unidades de Actuación o de los sectores de Suelo Urbanizable.
2. La línea de máximo movimiento de la edificación puede coincidir o no con las alineaciones.

#### ❑ **ARTÍCULO 143. ALINEACIONES**

1. Las *Alineaciones* contenidas en la documentación gráfica del PGO o de 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 el plano correspondiente, entendidas como a continuación se detalla:

- a) *Alineaciones exteriores*, también denominadas alineaciones oficiales de fachada, son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

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

Cuando se trate de parcelas edificables con construcciones aisladas en el interior de las mismas, o sujetas a retranqueo, la alineación exterior corresponde a la posición del cerramiento o valla. En el resto de los casos las alineaciones exteriores se entienden como *obligatorias*, no existiendo tolerancia para separarse de ellas, salvo cuando se indique expresamente su carácter de *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.

- b) *Ancho de calle*. Se entiende por ancho de calle la separación entre las alineaciones exteriores que definen la misma. Cuando una de dichas alineaciones no exista por coincidir con zonas verdes o márgenes de río, y la determinación de altura de la edificación estuviera relacionada con el ancho de calle, se entenderá aplicable la altura máxima señalada en estas Normas para cada Zona de Ordenanza.

- c) *Alineaciones interiores* son 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 144. CHAFLÁN**

1. *Chaflán* es el truncado de la intersección de dos alineaciones exteriores. Tendrán el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las citadas alineaciones exteriores, debiendo tener una dimensión comprendida entre 3 y 5 m.
2. Sin perjuicio de las alineaciones que se señalen en los planos, será obligatoria la construcción de chaflanes cuando se trate de la sustitución de edificios en los que ya existen. Así mismo, por razones de composición, los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer la obligación de su construcción aún cuando no se fijen en los planos.

❑ **ARTÍCULO 145. VIARIO Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO**

1. Se entienden como tal, aquellos espacios delimitados gráficamente en los planos de ordenación del **PGO** y aquellos otros no definidos pero cuyo carácter público pueda acreditarse debidamente.

❑ **ARTÍCULO 146. RASANTES**

1. *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.

❑ **ARTÍCULO 147. FONDO**

1. *Fondo de solar o parcela* es la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

❑ **ARTÍCULO 148. FONDO EDIFICABLE**

1. *Fondo Edificable* es la distancia medida desde la alineación exterior, generalmente desde el punto medio de cada tramo de fachada, dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Normas u Ordenanzas.
2. El *Fondo Máximo Edificable* es la dimensión máxima antes referida, establecida bien en las normas particulares de cada Zona de Ordenanza, bien en la documentación gráfica, si estuviera fijada una alineación interior. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada Zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente se indicase lo contrario.

#### □ ARTÍCULO 149. FRENTE

1. *Frente de solar o parcela* 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 que determina el carácter de edificable o no de cada solar o parcela.
3. En las zonas que se determine podrá fijarse un *Frente Máximo* de parcela, a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

#### □ ARTÍCULO 150. MEDIANERIA O PARED MEDIANERA

1. Es la pared común a dos casa u otras construcciones contiguas. Generalmente, en estas Normas, viene citada cuando falta una de las dos construcciones y por lo tanto constituye una pared ciega situada sobre un lindero lateral de la parcela o solar, que permite adosarle otra de idénticas condiciones, a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar o no interrumpida por patios interiores que pueden prolongarse o no del otro lado.
2. Si la medianera de un edificio fuese a quedar parcialmente descubierta por diferencias de alturas edificadas, ésta deberá tratarse con idénticos criterios de color, materiales y composición que la fachada a calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.
3. Si la medianera quedara totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos establecidos, los gastos de tratamiento de la misma correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto.
4. Cuando como consecuencia de la demolición de una edificación existente para su sustitución por otra de nueva planta, y vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente estaba oculta, el costo del tratamiento de la misma correrá a cargo del promotor de la nueva edificación.

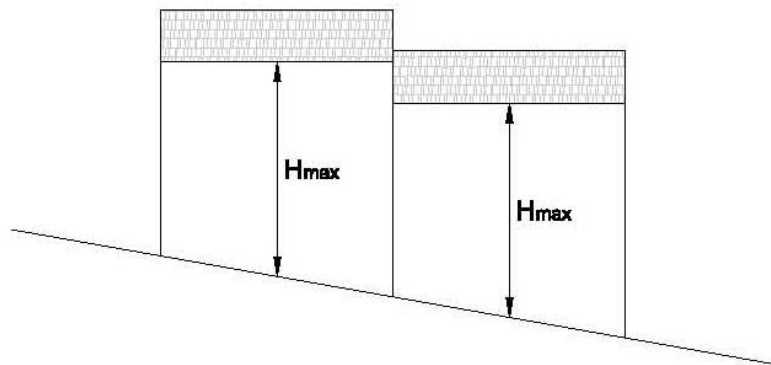
#### □ ARTÍCULO 151. RETRANQUEOS

1. Son las separaciones mínimas que la edificación debe cumplir respecto a los linderos y alineaciones exteriores que definen la parcela o solar. Se medirán perpendicularmente desde dichos linderos y alineaciones hasta la línea de edificación, antes definida, es decir, la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.
2. *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.

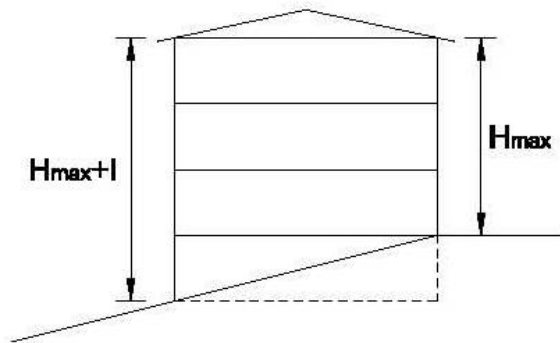
3. **Retranqueo a linderos**, es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación bien sean medianerías o fachadas.

#### □ ARTÍCULO 152. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

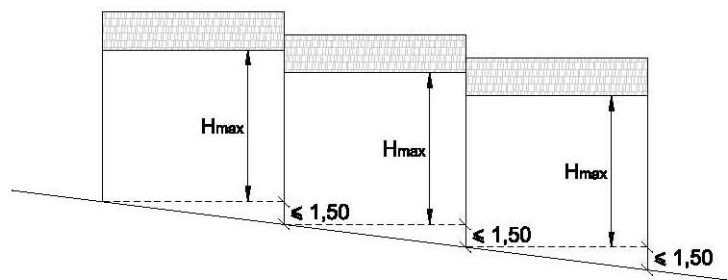
1. Se entiende por **altura de la edificación**, la distancia vertical entre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.
2. **Altura Máxima de la Edificación** es la señalada para cada zona, referida en metros o por el número de plantas que puede tener la edificación por encima de la rasante, es decir, todas las plantas construibles incluida la planta baja.
3. **Medición de la Altura Máxima de la Edificación:**
  - a. Cuando se trate de edificios con frente a calles con pendiente, la altura máxima expresada en metros, se cumplirá en el punto medio de la fachada, o de cada tramo de fachada, fraccionando ésta cuantas veces resulte necesario para el cumplimiento de dicha altura. (ver esquema)



- b. Cuando se trate de edificios situados en terrenos con pendiente transversal al viario principal, la altura máxima en número de plantas, se medirá en la fachada principal o exterior, pudiendo superarla en una planta en la fachada interior, con la creación de una planta semisótano abierta a dicha fachada, que podrá destinarse al uso principal computando la superficie construida destinada a dicho uso a efectos de la superficie máxima edificable. (ver esquema).



- c. Para ordenaciones del volumen edificable sobre parcelas en pendiente, además de la solución contemplada en el apartado anterior, deberá fraccionarse la edificación y/o acondicionar la superficie de la parcela de forma que la altura, en metros, de las fachadas laterales no supere en ningún punto, en más de 1,50 m la altura máxima establecida. (ver esquema).



4. Por encima de la altura máxima solo se podrán elevar 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 grados, que se apoya en la arista superior del forjado de techo de la última planta.

#### ❑ ARTÍCULO 153. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

1. *Altura Libre de Plantas* o de pisos, es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

#### ❑ ARTÍCULO 154. PATIOS DE LA EDIFICACIÓN

1. Se denominan así todos los huecos verticales, resultantes de la distribución del volumen de la edificación y que no tienen una continuidad con el viario o espacios libres exteriores.



2. Los distintos tipos de patios, de manzana, de parcela, etc, quedan definidos en la normativa aplicable a los edificios de vivienda *Decreto 39/1998 del Principado de Asturias*<sup>2</sup>.

#### ❑ **ARTÍCULO 155. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS**

1. Constituyen vuelos sobre la línea de edificación, a partir de la planta primera.
  - a) Los **Balcones** están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera.
  - b) Las **Terrazas** son los vuelos o retranqueos respecto a la alineación exterior, no cerrados por más de tres de sus lados. No constituyen terrazas, los retranqueos de la carpintería a haces interiores del muro de cerramiento.
  - c) Las **Galerías o Miradores** son los vuelos acristalados en toda su altura y perímetro, permitiéndose tan sólo cuerpos ciegos del mismo material que la carpintería, hasta una altura de 60 cm.
  - d) Los **Cuerpos Cerrados Volados** son aquellos cuerpos de la edificación proyectados, total o parcialmente, fuera de la implantación del edificio.

#### ❑ **ARTÍCULO 156. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES**

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la línea de edificación, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

---

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 157. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS, Y DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL**

1. Comoquiera que estas condiciones están relacionadas con el uso específico al que se destina cada edificio o local, quedarán reguladas por las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación (CTE) en sus documentos básicos de *Seguridad de Uso* (DB-SU), *Salubridad* (DB-HS), y la Norma de

---

<sup>2</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas (BOPA núm. 164, de 16 de julio de 1998).

Diseño en edificios destinados a vivienda, *Decreto 39/1998 del Principado de Asturias*<sup>3</sup>.

#### ❑ ARTÍCULO 158. PATIOS

1. Su configuración como espacios que proporcionan luz y/o ventilación a los edificios, se regula según lo establecido en el Artículo 1.4.1 del *Decreto 39/1998 del Principado de Asturias*<sup>4</sup>.
2. Los patios de manzana cuya regulación es competencia del planeamiento municipal cumplirán las siguientes condiciones:

| Número de Plantas de la edificación | Diámetro mínimo del círculo inscribible o luces rectas (m) |
|-------------------------------------|--|
| 2                                   | 7  |
| 3                                   | 10   |
| 4                                   | 12   |
| 5                                   | 15   |

3. Los patios de parcela podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación y, por tanto, de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares, en el Registro de la Propiedad. La mancomunidad de patios sólo podrá cancelarse con la autorización del Ayuntamiento, cuando no existan ya los edificios cuyos patios requieran dicho acuerdo de mancomunidad para cumplir las dimensiones mínimas. Se podrán alzar muros de separación en el interior del patio mancomunado, de una altura máxima de 3 metros, medida respecto a la rasante del patio situado más bajo.

#### ❑ ARTÍCULO 159. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI *Seguridad en caso de Incendio*.

#### ❑ ARTÍCULO 160. AISLAMIENTOS

1. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB HE *Ahorro de Energía*, y la Norma Básica de la Edificación NBE.CA-88: *Condiciones Acústicas*, o en su caso el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB HR *Protección frente al ruido*.

<sup>3</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas (BOPA núm. 164, de 16 de julio de 1998).

<sup>4</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas (BOPA núm. 164, de 16 de julio de 1998).

---

## SECCIÓN 3. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS

---

### □ ARTÍCULO 161. COMPETENCIA Y CONDICIONES GENERALES

1. El Artículo 5 del **TROTU**, en su apartado 1n, reconoce como una de las facultades de la competencia urbanística concerniente al planeamiento, la de orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.
2. Por lo tanto, el fomento y defensa del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas del presente Plan General, 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 todos 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 estas Normas, que, por otro lado, podría dar lugar a respuestas miméticas, impidiendo aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las condiciones estéticas se aplicarán como criterio orientador salvo cuando se refieran a prohibiciones taxativas, que tendrán, entonces, carácter vinculante.
4. En la tramitación de cualquier licencia, se comprobará la posible afección estética por los condicionantes del propio elemento, o porque las obras pretendidas estén situadas en zonas de Protección Especial, o condicionadas por las Normas específicas de edificación que correspondan a la zona en que se encuentran, en cuyo caso, deberá prestarse atención especial en lo que se refiere al uso, dimensiones del edificio, sistema de cubierta, composición, materiales a emplear y los detalles de todos los elementos en forma, textura y color.
5. Sin perjuicio de lo especificado en el *Catálogo Urbanístico de Bimenes*, y el Capítulo 2 del Título III, dedicado a las Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza, se establecen las condiciones generales de composición y estéticas que se señalan en los Artículos siguientes.

### □ ARTÍCULO 162. 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 estas sin que ello suponga la repetición mimética ya citada.

Estas características se refieren a la tipología, longitud de fachadas, 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. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad sin falseamientos.

2. En las zonas ya edificadas, las nuevas construcciones deberán corresponder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano, definido éste por los edificios tradicionales del área. Con el fin de garantizar la debida adaptación de los nuevos edificios a los ya existentes, podría exigirse la aportación de fotografías del conjunto urbano correspondiente.
3. En las zonas o sectores de nueva Ordenación y a través de los correspondientes Planes Parciales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del sitio en el que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio, para conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
  - a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
  - b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos

## □ ARTÍCULO 163. FACHADAS

1. Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las condiciones aquí señaladas serán de aplicación sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.
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, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio.
3. Se recomienda el empleo de carpinterías de madera pintada o perfil metálico lacado.
4. Las medianerías entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores, cuando a criterio de los Servicios Técnicos

Municipales se prevea que permanecerán al descubierto durante un largo periodo de tiempo. Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes se tratarán de igual forma que el resto de las fachadas, prohibiéndose expresamente en este caso el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. 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.
6. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos.
7. Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.

#### ❑ **ARTÍCULO 164. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS**

1. Cuando su autorización quede expresamente señalada en las Ordenanzas particulares de cada Zona, su construcción deberá cumplir las siguientes condiciones, que serán aplicables tanto en fachadas exteriores como interiores:

- a) Todos ellos tendrán una separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0.70 m, y nunca inferior a su vuelo.
- b) Vuelo máximo:

|                 | Ancho calle >6 m | Ancho calle >10 m |
|-----------------|------------------|-------------------|
| De los balcones | 0.40 m           | 0.70 m            |
| De las terrazas | 0.80 m           | 1.20 m            |
| De las galerías | 0.80 m           | 1.00 m            |

- c) En ningún caso podrán rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan.
- d) Los cuerpos cerrados volados, cuando rebasen la alineación de fachada cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.
- e) La profundidad máxima de las terrazas será de 2.00 m, a contar desde la línea exterior de la fachada o del vuelo del balcón o terraza, si existiera.
- f) En los balcones, las protecciones no serán macizas, realizándose según el tipo tradicional de barrotes de madera o metálicos verticales, o antepechos metálicos calados.
- g) En los miradores, no se autoriza la incorporación de persianas enrollables en sus cierres perimetrales. Si fuera necesario el oscurecimiento deberá resolverse mediante contraventanas o fraileros interiores, o bien situando cualquiera de los citados sobre el paramento de fachada.

- h) En ningún caso se autoriza el vuelo del forjado en todo su espesor, debiendo presentar éste un canto máximo de 15 cm.
- i) Queda prohibida su construcción en planta baja. Su altura mínima, sobre la rasante del terreno o de la acera, deberá ser superior a 3.25 m.
- j) La longitud total de los cuerpos volados no superará el 50% de la suma de la longitud de cada planta en que el vuelo esté autorizado, es decir, excluida la planta baja. Dichos cuerpos volados podrán distribuirse sobre la superficie de la fachada según mejor convenga a efectos de su composición.

#### □ ARTÍCULO 165. TOLDOS Y MARQUESINAS

1. 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 de los mismos, que dejen libre una altura mínima de 2.30 m. El saliente máximo será inferior en 0.40 m al ancho de la acera.
3. **Marquesinas.** En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2.75 m y su saliente máximo será inferior en 0.50 m al ancho de la acera y no superior a 2.00 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1.00 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 conservación en los grados integral y parcial. En ningún caso se autoriza su construcción mediante el vuelo de un forjado en todo su espesor, debiendo presentar un canto máximo de 15 cm.
4. **Otros Salientes.** Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm de la alineación exterior de fachada.

#### □ ARTÍCULO 166. CUBIERTAS, CORNISAS Y ALEROS

1. La cubrición de los edificios se realizará con faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. Solamente se autorizará el empleo de cubiertas planas para la cubrición de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores o cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona.
2. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 60%, 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 45° de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

3. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbrera la altura de 4.50 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta. Esta será así mismo la altura máxima de los elementos técnicos o casetones que emerjan por encima de las cubiertas planas.
4. En edificaciones de nueva planta se podrá autorizar el empleo de materiales que presenten texturas y tonos similares a los de la teja cerámica. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación se emplearán exclusivamente ésta última.
5. En las construcciones industriales las cubiertas se resolverán según las técnicas constructivas propias de este tipo de edificación, sin aplicación estricta de las condiciones anteriormente establecidas. Se recomienda que el color del material de cubrición favorezca su integración paisajística, prohibiéndose el empleo de materiales con acabados reflectantes.
6. **Cornisas y Aleros.** Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal en todo su espesor, para constituir el alero, debiendo presentar éste un canto exterior no superior a 20 cm y proporcional a su longitud de vuelo. Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial no podrá superar los 40 cm en calles de menos de 6 m y 70 cm en calles de más de 6 m. En cualquier caso se permitirá sobresalir un máximo de 20 cm sobre los miradores. Las cornisas y aleros se construirán preferentemente en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él. Sin embargo, cuando al objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, y como es tradicional, se produzcan recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado, éstos tendrán una altura máxima de 0,60 m respecto de dicho forjado, que se computará a efectos del cumplimiento de la altura máxima de la edificación.

#### □ **ARTÍCULO 167. ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN CUBIERTAS**

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.
2. La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta.
3. En el caso de utilización como vivienda, se autoriza además de los lucernarios, la construcción de buhardas, 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, sin perjuicio de las que se puedan establecer para cada Zona de Ordenanza:
  - a) Su frente vertical se retranqueará un mínimo de 1 m respecto del plano exterior de la fachada, y su altura no será superior a

- 1.50 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La longitud máxima del frente será de 2 m.
- b) La separación mínima entre buhardas será de 2.50 m y la suma de sus frentes hacia una misma fachada no podrá superar el 30% de la longitud de esta.
  - c) Se autorizarán cuerpos enrasados con la fachada exterior sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, y que deberán modularse y componerse respecto de los de las plantas inferiores. Su tratamiento exterior será de iguales características que la de aquellos. Tendrán un frente mínimo de 2 m y máximo de 3.50 m y una altura máxima de 2.50 m respecto al nivel del forjado de la planta bajo-cubierta. La suma de este tipo de frentes hacia una fachada no podrá superar el 25% de la longitud de la misma, pudiendo completar hasta el 30% de dicha longitud con buhardas del tipo definido en el apartado anterior.
4. Las condiciones aquí señaladas serán de aplicación tanto para los elementos que abran a fachadas exteriores como a patio de manzana.

#### **□ ARTÍCULO 168. 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 o muestras luminosos sólo se autorizarán en planta baja. No podrán sobresalir del plano de fachada, más de 0.50 m. Cuando la Ordenanza de la Zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas los rótulos comerciales.
3. Deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona, empleando para ello formas y materiales adecuados tanto por su composición, textura o color.
4. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales, exclusivos comerciales o de espectáculos, pudiendo en estos casos cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0.80 m.
5. Sobre los edificios catalogados en los grados 1 y 2, de protección integral y parcial, respectivamente, se prohíbe la instalación de rótulos luminosos, admitiéndose el empleo de rótulos opacos o de letras recortadas, iluminados exteriormente.

#### **□ ARTÍCULO 169. EDIFICACIÓN EN LOS PATIOS DE MANZANA**

1. Sin perjuicio de las limitaciones que la aplicación del Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI *Seguridad en caso de Incendio*, a efectos del establecimiento de vías de evacuación, pudiera suponer en cuanto al fondo máximo de los locales de pública concurrencia, es autorizable la edificación



en el interior de los patios de manzana, salvo en los que expresamente se señale su prohibición en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza de estas Normas.

2. La edificación realizada en el interior de los patios de manzana tendrá igual altura que la del local al que se vincula, y en ningún caso superará los 3.50 m de altura libre. Su cubrición se realizará mediante cubierta plana, que en ningún punto superará en más de 80 cm el nivel de las cubiertas colindantes.

Sobre dicha cubierta podrán practicarse elementos de iluminación y/o ventilación, que deberán separarse una distancia mínima de 3 m respecto de las fachadas de las viviendas situadas en las plantas superiores del mismo edificio o de los colindantes. Estos elementos: claraboyas, lucernarios, etc., tendrán una altura no superior a 1 m, respecto al nivel de acabado exterior de la cubierta plana.



## ***Capítulo 4. Condiciones generales de uso***

---

### **SECCIÓN 1. USOS DEL SUELO**

---

#### **□ ARTÍCULO 170. USOS CARACTERÍSTICOS, POSIBLES O COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

1. En todos los ámbitos en los que no está prohibida la coexistencia de dos o más usos de los que más adelante se definen, estos se calificarán de característicos, posibles o prohibidos según lo que se establece en los apartados siguientes:
  - a) *Usos Característicos* son los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.
  - b) *Usos Posibles* son 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 aquel.
  - c) *Usos Prohibidos* son los que no son compatibles con los Usos Característicos en el ámbito considerado.

#### **□ ARTÍCULO 171. NIVELES DE DESAGREGACIÓN DE USOS**

1. A efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo, estos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:
  - a) *Usos Globales* son los que caracterizan los sectores 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 normas urbanísticas generales.

- b) *Usos Pormenorizados* son 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. Las presentes Normas establecen los *Usos Globales* y los *Pormenorizados* del Suelo Urbano.

## ❑ ARTÍCULO 172. USOS GLOBALES

1. Los *Usos Globales* que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:
  - a) *Residencial*, en el cual la vivienda es el Uso Característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.
  - b) *Industrial*, en el cual la industria es el Uso Característico.
  - c) *Terciario*, que incluye usos de oficina, comercial y equipamientos privados.
  - d) *Especial*, en el que el Uso Característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
  - e) *Libre*, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

## ❑ ARTÍCULO 173. USOS PORMENORIZADOS

1. 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.
  - a) Uso de vivienda
  - b) Uso comercial
  - c) Uso de oficinas
  - d) Uso de garaje-aparcamiento
  - e) Uso de industria
  - f) Uso de servicios hoteleros
  - g) Uso sociocultural y de espectáculos
  - h) Uso de reunión y recreo
  - i) Uso educativo
  - j) Uso deportivo
  - k) Uso sanitario-asistencial
  - l) Uso religioso

---

## SECCIÓN 2. USO DE VIVIENDA

---

### ❑ ARTÍCULO 174. DEFINICIÓN

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

## ❑ ARTÍCULO 175. CATEGORÍAS

- a) *Categoría 1ª*: Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
- b) *Categoría 2ª*: Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

## ❑ ARTÍCULO 176. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

1. A los proyectos y construcciones de edificios de nueva planta destinados a viviendas, tanto libres como de protección oficial, así como a los proyectos de rehabilitación les será de aplicación el *Decreto 39/1998 del Principado de Asturias*<sup>1</sup>.
2. Asimismo, será de aplicación cualquier otra normativa estatal o regional vigente en el momento de la aprobación de estas Normas, o promulgada durante la vigencia de las mismas.

## ❑ ARTÍCULO 177. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Se cumplirán los estándares de reserva establecidos en los artículos 172 y 177 del **ROTUAS**, que regulan las reservas en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable respectivamente.
2. En el Suelo Urbano Consolidado se establecerán 1.5 plazas de aparcamiento por vivienda de nueva planta, redondeando la fracción al entero superior. Dichas plazas deberán estar en el mismo edificio o parcela, o en otros situados a menos de 300 m de la vivienda, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación en proindiviso que afecta al edificio o a la vivienda respecto de las plazas que tiene asignadas, exigiendo el Ayuntamiento la acreditación de la inscripción en el Registro mencionado, como requisito imprescindible para la concesión de la licencia de primera ocupación de la edificación
3. El Ayuntamiento podrá no exigir el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, cuando se trate de edificios de menos de 500 m<sup>2</sup> construidos o bien cuando por su situación en áreas del suelo urbano consolidado, no se den las circunstancias que permitan su cumplimiento, el Ayuntamiento podrá eximir al edificio de nueva planta de cumplir con la dotación de aparcamiento o aceptar ratios inferiores al anteriormente establecido.

---

<sup>1</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas (BOPA núm. 164, de 16 de julio de 1998).

---

## SECCIÓN 3. USO COMERCIAL

---

### □ ARTÍCULO 178. DEFINICIONES

1. Se entiende por **uso comercial** la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio minorista o mayorista.

No tendrá la consideración de uso comercial la actividad que desarrollen las Plataformas Logísticas o los Centros de Distribución de Mercancías.

2. Se entiende por **establecimientos comerciales** los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, independientemente de que se realice de forma continuada o en temporadas determinadas.

Igualmente tendrán la consideración de establecimiento comercial los quioscos y, en general, las instalaciones de cualquier clase destinadas al ejercicio regular de actividades comerciales, siempre que tengan el carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

Se considerarán como parte integrante del establecimiento comercial aquellas dependencias afectas, de forma permanente o habitual, a la actividad comercial, tales como las áreas de aparcamiento, red interna de accesos, espacios de servicio o zonas verdes con independencia de su carácter público o privado.

3. **Clases** de establecimientos comerciales:

- a) **Individuales**

- b) **Colectivos**: Aquellos integrados por un conjunto de establecimientos individuales situados en uno o varios edificios conectados o no entre sí, en los que se llevan a cabo las respectivas actividades de un modo independiente.

Pueden ser *planificados* o *por agregación*. Entre los primeros destacan las siguientes modalidades:

- Centro Comercial
- Parque o Recinto Comercial
- Mercado Municipal
- Galería o Pasaje Comercial

4. **Tipologías** de equipamientos comerciales:

- a) **De proximidad**: Establecimientos individuales o colectivos dedicados a la venta al por menor, que cumplen las siguientes características:

- Superficie útil de exposición y venta al público menor de 2.500 m<sup>2</sup>
- Ubicación en la trama urbana consolidada o zonas de expansión de la misma.

- b) **Grandes equipamientos comerciales:** Establecimientos individuales o colectivos dedicados a la venta al por menor, que cumplen las siguientes características:
    - Superficie útil de exposición y venta al público entre 2.500 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>
    - Ubicación en la trama urbana consolidada, zonas de expansión de la misma o, excepcionalmente, en la periferia de los núcleos urbanos
  - c) **Complejos Comerciales:** Grandes establecimientos colectivos dedicados a la venta al por menor, que cumplen las siguientes características:
    - Superficie útil de exposición y venta al público mayor de 10.000 m<sup>2</sup>
    - Localización en zonas de actuaciones urbanísticas de expansión de la trama urbana.
    - Incidencia supramunicipal o incluso supraautonómica
5. En todo lo no definido expresamente en estas Normas regirán las definiciones de la normativa sectorial vigente, en concreto, las del *Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.*

## □ ARTÍCULO 179. CATEGORÍAS

A efectos de este Plan General se establecen las siguientes categorías:

- a) **Categoría 1ª:** Establecimientos comerciales individuales con una superficie útil de venta y exposición al público menor de 250 m<sup>2</sup>.
- b) **Categoría 2ª:** Establecimientos comerciales individuales con una superficie útil de venta y exposición al público entre 250 y 500 m<sup>2</sup>.
- c) **Categoría 3ª:** Establecimientos comerciales individuales con una superficie útil de venta y exposición al público entre 500 y 2500 m<sup>2</sup>.
- d) **Categoría 4ª:** Establecimientos comerciales colectivos de proximidad, con excepción de los Mercados Municipales. La superficie útil de venta y exposición al público será inferior a 2500 m<sup>2</sup>.
- e) **Categoría 5ª:** Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- f) **Categoría 6ª:** Mercados Municipales.

## □ ARTÍCULO 180. SITUACIONES

- a) **Situación 1ª:** Planta baja de edificios de viviendas.
- b) **Situación 2ª:** Edificios de usos distintos al de vivienda.

- c) **Situación 3ª:** Edificios exclusivos.

**❑ ARTÍCULO 181. CONDICIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES**

1. Los establecimientos comerciales se regirán por la normativa sectorial vigente, y en concreto por el *Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial*.
2. Cumplirán también las condiciones recogidas en los siguientes apartados:
  - a) En locales que únicamente dispongan de acceso a través de calles peatonales o rodadas de menos de 6 m de ancho, solamente se admite el Uso Comercial en *Categoría 1ª*.
  - b) Los edificios de la *Categoría 6ª*, Mercados públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.
  - c) La zona destinada al público no podrá situarse en edificación bajo rasante, tener una superficie menor de 6 m<sup>2</sup>, ni comunicación directa con ninguna vivienda, salvo en las excepciones previstas en estas Ordenanzas.
  - d) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, 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.
  - e) 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.
  - f) En edificios de nueva construcción, los almacenes y locales de servicio que se establezcan en edificación bajo rasante no podrán ser accesibles al público, ni independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2.50 metros.
  - g) 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 3m 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 y conjuntos protegidos. Se autorizan entreplantas que no podrán utilizar más del 50% de la superficie de la planta del local coincidente con la ocupación del resto de las plantas de la edificación. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2.50 m, ni a 3 m por debajo.



- h) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 m para la *Categoría 1ª*, y de 1.30 m para el resto.
- i) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
  - Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m<sup>2</sup> y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona que los separe del espacio propiamente comercial.
  - Para los establecimientos comerciales colectivos planificados 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 vía pública.
- j) Por cada 75 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm<sup>2</sup>, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.
- k) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- l) 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 las presentes Normas.
- m) Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con las presentes Normas, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de uso.

## □ ARTÍCULO 182. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Los locales de la *Categoría 4ª*, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público.
2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se podrá tomar como referencia una repercusión de 25 m<sup>2</sup> de superficie por plaza destinada a aparcamiento cubierto, ponderada la parte proporcional de rampas, columnas, pasillo y otros elementos.

---

## SECCIÓN 4. USO DE OFICINAS

---

### ❑ ARTÍCULO 183. DEFINICIÓN

1. 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 184. CATEGORÍAS

- a) *Categoría 1ª*: Oficinas profesionales de menos de 250 m<sup>2</sup>.
- b) *Categoría 2ª*: Locales de oficina de hasta 500 m<sup>2</sup>.
- c) *Categoría 3ª*: Locales de oficina de más de 500 m<sup>2</sup>.

### ❑ ARTÍCULO 185. SITUACIONES

- a) *Situación 1ª*: Anexo a la vivienda
- b) *Situación 2ª*: Cualquier planta de edificio con uso de vivienda.
- c) *Situación 3ª*: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- d) *Situación 4ª*: Edificios de uso distinto del de vivienda.
- e) *Situación 5ª*: Edificios exclusivos.

### ❑ ARTÍCULO 186. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE OFICINA

1. Los locales con uso de oficinas, además de la legislación vigente en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:
  - a) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
  - b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales de oficina de la *Categoría 3ª*, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública o independiente del de dichas viviendas.
  - c) La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2.50 m. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será 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 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con independencia para hombres y mujeres.
  - Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
  - Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 del 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 usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas, disconformes con las presentes Normas 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.
- g) Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

#### ❑ **ARTÍCULO 187. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

1. Los locales de oficina dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacios libres de edificación situados a menos de 100 m de los locales.

---

### **SECCIÓN 5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO**

---

#### **SUBSECCIÓN 5A. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 188. DEFINICIÓN**

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

#### ❑ **ARTÍCULO 189. CATEGORÍAS**

- a) *Categoría 1ª*: Anexo a vivienda unifamiliar (sótano o planta baja), para uso exclusivo de la misma.
- b) *Categoría 2ª*: De superficie inferior a 600 m<sup>2</sup> y hasta 30 plazas.
- c) *Categoría 3ª*: De 600 a 2000 m<sup>2</sup> de superficie y hasta 100 plazas.
- d) *Categoría 4ª*: De más de 2000 m<sup>2</sup> de superficie y 100 plazas.

## ❑ ARTÍCULO 190. SITUACIONES

- a) *Situación 1ª*: Anexo a la vivienda.
- b) *Situación 2ª*: Planta semisótano o sótano de agrupaciones de viviendas unifamiliares.
- c) *Situación 3ª*: Planta baja, semisótano o sótano de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos.
- d) *Situación 4ª*: Espacios libre de edificación.
- e) *Situación 5ª*: Edificios exclusivos.

## SUBSECCIÓN 5B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

---

### ❑ ARTÍCULO 191. ACCESO DE VEHÍCULOS, VIAS INTERIORES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. El área de acceso al aparcamiento, vías interiores de circulación y áreas de aparcamiento estarán a lo dispuesto en el Artículo 2.3 del *Decreto 39/1998*.
2. En cualquier caso, el número de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por vehículo, a cuyo 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.
3. Se prohíbe el establecimiento de garajes-aparcamiento individuales con vados permanentes para reservar el acceso directo desde la vía pública, inutilizando ésta a efectos de aparcamiento público. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, los accesos con vado permanente sólo serán posibles para el servicio de garajes de al menos 5 plazas.
4. En relación con lo anterior, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos. Les serán de aplicación las condiciones que resulten de la capacidad total equivalente.

### ❑ ARTÍCULO 192. ACCESO DE PEATONES

1. Los garajes-aparcamiento hasta la *Categoría 2ª* (30 plazas) podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.
2. Para la *Categoría 3ª*, 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 del Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI *Seguridad en caso de Incendio*.

### ❑ ARTÍCULO 193. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. En lo relativo a condiciones de 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.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.2.5 del *Decreto 39/1998*, 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 *Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas*<sup>2</sup> (**RAMINP**), siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de monóxido de carbono por cada 500 m<sup>2</sup> que, situado en los puntos más desfavorablemente ventilados, accione automáticamente dichas instalaciones.

La ventilación se hará por patios o chimeneas, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Dichas instalaciones se alejarán 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 protegidas horizontalmente en un radio de 2.50 m.

3. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m<sup>2</sup> de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m<sup>2</sup> 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.

#### ❑ **ARTÍCULO 194. ASEOS**

1. Los garajes-aparcamientos de la *Categoría 3ª* dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten.

#### ❑ **ARTÍCULO 195. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

1. En los locales destinados a garaje será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos, así como cámara separadora de grasas. En caso de instalación de bombas, éstas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

---

<sup>2</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1962).

## ❑ ARTÍCULO 196. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. El proyecto estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI *Seguridad en caso de Incendio*, y en las Ordenanzas Municipales.
2. Todos los elementos constructivos serán resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos parciales 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.

## ❑ ARTÍCULO 197. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS INDUSTRIALES

1. En las *Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª* sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1500 kg.
2. Las condiciones particulares de los aparcamientos de vehículos industriales de mayor capacidad, destinados al transporte de mercancías o de viajeros, estarán reguladas por las Ordenanzas municipales que al respecto se dicten.

## ❑ ARTÍCULO 198. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

1. Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a 3 CV. No obstante, se prohíben las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las Situaciones. Para la instalación de dispositivos de carga de baterías se requerirá que el local esté aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.
2. En el interior de los locales de garaje-aparcamiento, se prohíbe la instalación de estaciones de lavado y engrase y surtidores de gasolina.

---

## SECCIÓN 6. USO DE INDUSTRIA

---

### SUBSECCIÓN 6A. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

---

## ❑ ARTÍCULO 199. DEFINICIÓN

1. 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 200. CATEGORÍAS

- a) *Categoría 1ª*: Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m<sup>2</sup> de superficie y 5 CV de potencia máxima instalada.
- b) *Categoría 2ª*: Pequeñas industrias y talleres de servicio de hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie y 10 CV de potencia máxima.
- c) *Categoría 3ª*: Industria incompatible con la vivienda.
- d) *Categoría 4ª*: Almacén industrial.

#### ❑ ARTÍCULO 201. SITUACIONES

- a) *Situación 1ª*: Planta baja de edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.
- b) *Situación 2ª*: Planta baja de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos distintos del de vivienda.
- c) *Situación 3ª*: Naves o edificios independientes.
- d) *Situación 4ª*: Zonas o polígonos de uso característico industrial.

### SUBSECCIÓN 6B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

---

#### ❑ ARTÍCULO 202. CALIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

1. 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 las presentes Normas.

#### ❑ ARTÍCULO 203. LONGITUD MÁXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACIÓN

1. El frente máximo edificado en naves o edificios independientes será de 80 m, que sólo podrán superarse excepcionalmente por necesidades del proceso de producción.

#### ❑ ARTÍCULO 204. ACCESOS Y APARCAMIENTO

1. Los usos industriales que compartan edificio con otros usos deberán disponer de accesos independientes del de aquellos, cuya escalera común no podrán utilizar para el acceso a la planta primera si estuviera ocupada por uso industrial.
2. 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 lo cual deberán disponer de una zona de carga y descarga, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2000 m<sup>2</sup> de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
- b) Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 m.
- c) El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

#### **□ ARTÍCULO 205. TRATAMIENTO DE LA PARCELA**

1. Las parcelas en que se sitúen naves o edificios independientes de uso industrial deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) 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, con una base maciza de 0.50 m, siendo el resto visualmente permeable.
  - b) Se ajardinará la parte de la parcela no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad.

#### **□ ARTÍCULO 206. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

1. Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán ubicarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural, debiendo cumplir en cuanto a iluminación y ventilación, las condiciones señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el Artículo 193 de estas Normas.

#### **□ ARTÍCULO 207. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

1. Cuando por necesidades del proceso de producción se supere el frente máximo edificado que se establece en el Artículo 203 de estas Normas, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m, de manera que ante una emergencia se garantice la accesibilidad y no propagación del fuego.
2. Serán de aplicación las medidas de protección contra incendio señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el Artículo 196 de estas Normas.

#### **□ ARTÍCULO 208. RESIDUOS**

1. Los residuos que por su naturaleza, una vez tratados, no sean susceptibles de vertido a la red de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados,



controlándose regularmente su estado de forma que se garantice su carácter estanco y diferenciando los de residuos especiales, semisólidos y líquidos.

2. 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 y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos.

#### ❑ ARTÍCULO 209. ACTIVIDADES EN EDIFICIOS CON OTROS USOS

1. En instalaciones industriales compatibles con otros usos, residenciales o no, que compartan su mismo edificio, se cumplirán las condiciones siguientes:
  - a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos, salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
  - b) La instalación de maquinaria será tal que no se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior superando los parámetros máximos señalados en los Artículos 120 y 121 de estas Normas.

---

### SECCIÓN 7. USO DE SERVICIOS HOTELEROS

---

#### ❑ ARTÍCULO 210. DEFINICIÓN

1. Corresponde este uso a edificios, locales o instalaciones abiertos al público, temporalmente o de modo continuado, destinados a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden con o sin prestación de otros servicios complementarios.

#### ❑ ARTÍCULO 211. MODALIDADES

1. Atendiendo a lo dispuesto en la *Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias*<sup>3</sup>, se establecen las siguiente modalidades:
  - a) **Modalidad 1:** Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles-apartamento y pensiones.
  - b) **Modalidad 2:** Apartamentos turísticos

---

<sup>3</sup> Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, del Principado de Asturias (BOPA núm. 156, de 6 de julio de 2001).

- c) **Modalidad 3:** Alojamientos de turismo rural: hoteles rurales, casas de aldea, apartamentos rurales, etc.
- d) **Modalidad 4:** Albergues turísticos.
- e) **Modalidad 5:** Campamentos de turismo.

#### ❑ **ARTÍCULO 212. NIVELES**

1. A efectos de estas Normas, con independencia de cualquier otra que establezca la legislación sectorial vigente, se establece la siguiente clasificación:
  - a) **Nivel 1:** De hasta 10 dormitorios
  - b) **Nivel 2:** De 11 a 30 dormitorios
  - c) **Nivel 3:** De más de 30 dormitorios

#### ❑ **ARTÍCULO 213. SITUACIONES**

- a) **Situación 1ª:** Edificios de vivienda.
- b) **Situación 2ª:** Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) **Situación 3ª:** Edificios independientes.

#### ❑ **ARTÍCULO 214. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES HOTELEROS**

1. Los edificios y locales de uso hotelero 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 215. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero, o en parcela que diste menos de 100 m y que registralmente se vincule al anterior con objeto de cubrir la dotación indicada. Cuando por su situación en áreas del suelo urbano consolidado, no se den las circunstancias que permitan su cumplimiento, el Ayuntamiento podrá no exigir la dotación de aparcamiento, o aceptar ratios inferiores a los anteriormente establecidos.
2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para el *Nivel 1*.

---

## SECCIÓN 8. USO SOCIO-CULTURAL Y DE ESPECTÁCULOS

---

### ❑ ARTÍCULO 216. DEFINICIÓN

1. Corresponde este uso a los locales destinados de modo permanente o principal al desarrollo de actividades socio-culturales de recreo y de prestación de servicios públicos de interés social, tales como representaciones, interpretaciones o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfica, etc.

### ❑ ARTÍCULO 217. CATEGORÍAS

- a) *Categoría 1ª*: Hasta 250 espectadores
- b) *Categoría 2ª*: Entre 250 y 1000 espectadores
- c) *Categoría 3ª*: Más de 1000 espectadores
- d) *Categoría 4ª*: Establecimientos para espectáculos al aire libre

### ❑ ARTÍCULO 218. SITUACIONES

- a) *Situación 1ª*: Planta baja de edificios de vivienda
- b) *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda
- c) *Situación 3ª*: Edificios independientes
- d) *Situación 4ª*: Al aire libre

### ❑ ARTÍCULO 219. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE ESPECTÁCULOS

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el *Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas*<sup>4</sup> (RGPEP) para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

### ❑ ARTÍCULO 220. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en los espacios libres de edificación de la parcela vinculada al uso socio-cultural y de espectáculos principal o en parcela que diste menos de 100 m y que registralmente se vincule al anterior con objeto de cubrir la dotación indicada.

---

<sup>4</sup> Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOE núm. 267, de 6 de noviembre de 1982; correcciones en BOE núm. 286, de 29 de noviembre de 1982, y BOE núm. 235, de 1 de octubre de 1983).

---

## SECCIÓN 9. USO DE REUNIÓN Y RECREO

---

### ❑ ARTÍCULO 221. DEFINICIÓN

1. 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, discotecas, restaurantes, cafés, bares, tabernas, kioscos, terrazas y similares.

### ❑ ARTÍCULO 222. CATEGORÍAS

- a) *Categoría 1ª*: Hasta 250 m<sup>2</sup>.
- b) *Categoría 2ª*: De 250 a 500 m<sup>2</sup>.
- c) *Categoría 3ª*: De 500 a 2000 m<sup>2</sup>.
- d) *Categoría 4ª*: Al aire libre.

### ❑ ARTÍCULO 223. SITUACIONES

- a) *Situación 1ª*: Planta baja de edificios de vivienda.
- b) *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) *Situación 3ª*: Edificios independientes.
- d) *Situación 4ª*: Espacios libres de edificación.

### ❑ ARTÍCULO 224. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el RGPEP para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
3. Se prohíbe el establecimiento de este uso en plantas sótano y semisótano.

### ❑ ARTÍCULO 225. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Para los edificios o locales de la *Categoría 3ª*, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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 o en parcela que diste menos de 100 m y que registralmente se vincule al anterior con objeto de cubrir la dotación indicada.

---

## SECCIÓN 10. USO EDUCATIVO

---

### ❑ ARTÍCULO 226. DEFINICIÓN

1. Corresponde a los edificios o locales que se destinen a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, oficiales o privados.

❑ **ARTÍCULO 227. CATEGORÍAS**

- a) *Categoría 1ª*: Centros académicos de menos de 50 alumnos.
- b) *Categoría 2ª*: Centros académicos de más de 50 alumnos.
- c) *Categoría 3ª*: Centros de educación infantil, Primaria, Secundaria, Formación Profesional, educación especial, o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, etc.

❑ **ARTÍCULO 228. SITUACIONES**

- a) *Situación 1ª*: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- b) *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) *Situación 3ª*: Edificios independientes.

❑ **ARTÍCULO 229. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES**

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

❑ **ARTÍCULO 230. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

- 1. En los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificados, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

---

## **SECCIÓN 11. USO DEPORTIVO**

---

❑ **ARTÍCULO 231. DEFINICIÓN**

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

❑ **ARTÍCULO 232. CATEGORÍAS**

- a) *Categoría 1ª*: Deporte sin espectadores.
- b) *Categoría 2ª*: Hasta 100 espectadores.
- c) *Categoría 3ª*: Entre 100 y 500 espectadores.
- d) *Categoría 4ª*: De más de 500 espectadores.

❑ **ARTÍCULO 233. SITUACIONES**

- a) *Situación 1ª*: Planta baja de edificios de vivienda.
- b) *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) *Situación 3ª*: Edificios independientes.
- d) *Situación 4ª*: Al aire libre.

#### ❑ **ARTÍCULO 234. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES**

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para los de la *Categoría 2ª*, las condiciones fijadas en el RGPEP y sus criterios interpretativos recogidos en *Circular del Ministerio del Interior de 11 de mayo de 1984* para los edificios y locales de aforo equivalente.

#### ❑ **ARTÍCULO 235. CONDICIONES DE ACCESO**

1. 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 236. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

1. En *Categoría 3ª*, en los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados, en planta sótano o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

---

### **SECCIÓN 12. USO SANITARIO-ASISTENCIAL**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 237. DEFINICIÓN**

1. Corresponde a las instalaciones como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc, destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos y otras modalidades de asistencia asimiladas.

#### ❑ **ARTÍCULO 238. CATEGORÍAS**

- a) *Categoría 1ª*: Clínicas veterinarias de menos de 250 m<sup>2</sup> y sin internamiento de animales.
- b) *Categoría 2ª*: Clínicas veterinarias de más de 250 m<sup>2</sup> o con internamiento de animales.
- c) *Categoría 3ª*: Clínicas de medicina humana, de urgencia o de consulta externa, centros asistenciales sin internamiento.
- d) *Categoría 4ª*: Hospitales, clínicas y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento.

#### ❑ **ARTÍCULO 239. SITUACIONES**

- a) *Situación 1ª*: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- b) *Situación 2ª*: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) *Situación 3ª*: Edificios independientes.

❑ **ARTÍCULO 240. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES**

1. Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente y, en su caso, las aplicables al Uso de Oficinas.

❑ **ARTÍCULO 241. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

1. Para los edificios o locales de la *Categoría 2ª*, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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 13. USO RELIGIOSO**

---

❑ **ARTÍCULO 242. DEFINICIÓN**

1. Corresponde a los edificios destinados al culto religioso público o privado.

❑ **ARTÍCULO 243. CATEGORÍAS**

- a) *Categoría 1ª*: Locales destinados exclusivamente al culto y reunión, sin residencia aneja
- b) *Categoría 2ª*: Centros destinados al culto y reunión, con residencia aneja

❑ **ARTÍCULO 244. SITUACIONES**

- a) *Situación 1ª*: Planta baja de edificios de vivienda o de otro uso distinto del de vivienda.
- b) *Situación 2ª*: Edificios independientes

❑ **ARTÍCULO 245. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES**

1. Cumplirán las condiciones que emanen de la legislación vigente y en el caso de los locales de *Categoría 2ª*, las aplicables al Uso Hotelero. En todo caso se aplicará lo dispuesto para edificios de Uso Socio-Cultural y de espectáculos de aforo equivalente.

❑ **ARTÍCULO 246. CONDICIONES DE ACCESO**

1. Quedan expresamente prohibidos aquellos locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública o, en su defecto, desde espacios de idéntico uso directamente conectados con dicha vía pública.

**□ ARTÍCULO 247. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**

1. Para los edificios o locales de la *Categoría 2ª* se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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.



---

## **Título III. Suelo Urbano**

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento  
Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza

---



# *Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano*

---

## **SECCIÓN 1. DEFINICION Y RÉGIMEN JURÍDICO**

---

### **□ ARTÍCULO 248. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO**

1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación (PGO), de acuerdo con el Artículo 12 de la *Ley del Suelo*<sup>1</sup> (LS) y 113 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>2</sup> (TROTU), incluye en esta clase por encontrarse en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Estar ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en Núcleos Rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos, ni los terrenos que no están integrados en la malla urbana.

Se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el

---

<sup>1</sup> Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

<sup>2</sup> 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 (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

- b) Estar ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en Núcleos Rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos, ni los terrenos que no están integrados en la malla urbana.
- c) Haberse urbanizado en ejecución del planeamiento.

En cumplimiento a la determinación exigida en el Artículo 59 del citado **TROTU**, se define como Suelo Urbano el delimitado expresamente en la documentación gráfica de este Plan.

2. El régimen jurídico del Suelo Urbano es el regulado en el Capítulo Segundo del Título IV del **TROTU** y Título II de la **LS**.

---

## **SECCIÓN 2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO**

---

### **□ ARTÍCULO 249. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO**

1. Atendiendo a su posterior forma de gestión, en el Suelo Urbano se diferencian dos tipos de ordenación:
  - a) *Suelo Urbano Consolidado ó de Aplicación Directa.*
  - b) *Suelo Urbano no Consolidado.*

Esta división queda reflejada en los *Planos de Clasificación del Suelo y Gestión* de este PGO.

### **□ ARTÍCULO 250. SUELO URBANO CONSOLIDADO O DE APLICACIÓN DIRECTA**

1. Lo constituyen aquellas zonas ya consolidadas, *a priori* no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo, ni incluidas en Polígonos ó Unidades de Actuación (**UA**). En estas zonas 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 incluidos en este tipo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario otro requisito para la edificación que la obtención de la licencia correspondiente. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas Urbanísticas, será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en él contenidas, podrá constituir un Anexo del Proyecto de Edificación y tramitarse simultáneamente o, por el contrario tramitarse, como documento independiente con arreglo a lo señalado en el Artículo 195 del **TROTU** y 141 del *Reglamento de Planeamiento*<sup>3</sup> (**RP**).
3. La definición normativa que se debe cumplir en cada una de ellas, se establece en las *Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza* recogidas en el Capítulo 2 de este Título.
4. En el Suelo Urbano de Aplicación Directa el aprovechamiento urbanístico del titular del terreno será el que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas correspondientes a la Zona de Ordenanza en que se encuentre enclavado, de conformidad con el Artículo 118 del **TROTU**. A efectos del cumplimiento de la superficie de parcela mínima establecida en cada caso y del cómputo del aprovechamiento urbanístico, computará la superficie de los terrenos que se cedan para el ensanchamiento del viario.
5. Al objeto de facilitar la ejecución de la ordenación propuesta en este **PGO**, podrán llevarse a cabo actuaciones conjuntas mediante la agrupación de diversas parcelas o solares que, requiriendo o no la delimitación de una **UA**, se desarrollen a través de un Estudio de Detalle o un Proyecto de Obras unitario. La superficie total edificable en este caso será la resultante de sumar la que correspondería a cada parcela por separado.

## □ ARTÍCULO 251. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. La ejecución del **PGO** en el Suelo Urbano no Consolidado requiere la previa delimitación de Unidades de Actuación, de modo que se garanticen los preceptos legales del justo reparto de beneficios y cargas, de cesión de los aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento y de la previa o simultánea realización de las obras de urbanización, etc.
2. En el presente **PGO** se clasifica un único tipo de Suelo Urbano no Consolidado:
  - a) Áreas con delimitación de **UA** que se rigen por las especificaciones de su ficha.

Son ámbitos para los que se prevé un desarrollo a corto plazo que estimula el estudio pormenorizado que reflejan las fichas individuales recogidas en el Anexo 1 de este Plan.

---

<sup>3</sup> Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

## ❑ ARTÍCULO 252. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. **Condiciones de Aprovechamiento Urbanístico:** Tanto las condiciones relativas al aprovechamiento urbanístico, como las específicas de su ordenación quedan establecidas de forma pormenorizada en las fichas individuales recogidas en el Anexo 1.
2. **Otras Condiciones:**
  - a) Cada ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, constituye en su conjunto un área de gestión, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinado a espacios libres y equipamientos públicos.
  - b) **Delimitación de las unidades de Actuación:** La determinación y delimitación de las unidades de Actuación se ajustará al procedimiento señalado en el Artículo 358 del **ROTUAS**.  
Se podrán delimitar UA de ámbito discontinuo al objeto de facilitar la obtención de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y la equidistribución del resto de las cargas y de los beneficios de la actuación.  
El Ayuntamiento podrá establecer un orden de prioridad de unas UA respecto de otras, siempre que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos necesarios aún cuando excedan de los necesarios para el servicio del ámbito de la UA en la que actúa.
  - c) **Gestión de las Unidades de Actuación:** Se ajustará a lo señalado en el siguiente artículo de estas Normas Urbanísticas, así como a las especificaciones del **ROTUAS**.  
Las UA serán objeto de gestión y desarrollo único, para lo que será preceptiva la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará el volumen edificable respetando los trazados viarios señalados en los *Planos de Calificación* de este **PGO**.  
Los trazados viarios que figuran en los *Planos de Calificación* del Suelo se consideran estructurantes y por lo tanto vinculantes a los efectos de las determinaciones de los Estudios de Detalle, que podrán completar, en su caso, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las nuevas edificaciones.
  - d) **Sistemas Locales:** Se cumplirán los estándares de reserva establecidos en el artículo 172 del **ROTUAS**, que regula las reservas en Suelo Urbano no Consolidado.

## ▣ ARTÍCULO 253. REGULACIÓN SEGÚN ESPECIFICACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

1. La delimitación de las Unidades de Actuación reflejadas en el **PGO** se basa en la consecución de distintos objetivos. Así mismo podrán delimitarse nuevas UA con los mismos objetivos que pueden resumirse en:
  - a) Ordenación de Zonas del Suelo Urbano aún no totalmente consolidado y en algunos casos carente de los servicios que definen a un solar, en las que es preciso la ordenación de volúmenes, efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, etc.
  - b) Recualificación de áreas urbanas que cambian de uso o destino.
  - c) Obtención de suelos públicos para viales y/o equipamientos.

2. A efectos de la gestión, cada Unidad de Actuación constituye un área de gestión individualizada o independiente, que generalmente, requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle. No obstante, cuando las características de la ordenación lo permita, podrá redactarse directamente el correspondiente proyecto de edificación, que en este caso contemplará la totalidad del volumen edificable.

Una vez aprobado el Estudio de Detalle y resuelto el reparto de beneficios y cargas, se podrá ejecutar la UA mediante distintos Proyectos de Obra siempre que se cumplan las demás determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

3. En el Anexo 1 de este Plan se incluyen las fichas individuales de cada Unidad de Actuación, en las que además de delimitar su ámbito se establecen las condiciones particulares para su desarrollo y gestión previa a la concesión de la licencia de edificación. Para aspectos no definidos en las fichas se aplicarán las condiciones de la Zona de Ordenanza a cuyo ámbito pertenezca el de la UA.
4. Cuando la ejecución de la UA implica deberes de cesión, equidistribución de derechos y cargas, urbanización, etc, se entenderán suspendidas las licencias de parcelación y edificación dentro de su ámbito.
5. Las Unidades de Actuación se desarrollarán por el sistema de actuación señalado en su ficha correspondiente, que podrá ser por compensación, cooperación o expropiación.

Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y hubieran transcurrido los plazos legalmente establecidos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de forma que se asegure el cumplimiento de las previsiones del **PGO**, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

6. Podrán modificarse las UA delimitadas siempre que se garantice la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de las condiciones específicas de su ficha. La modificación no podrá alterar el aprovechamiento medio establecido.

El procedimiento para la modificación será el establecido en el Artículo 151 del **TROTU**, desarrollado por el 358 del **ROTUAS**.

7. El aprovechamiento medio de la **UA** se aplicará al ámbito bruto de la misma. Cuando en dicho ámbito se hubieran incluido espacios libres, caminos, etc, no obtenidos por cesión gratuita, se aplicará lo establecido en el Artículo 157 del **TROTU**, correspondiendo al Ayuntamiento el aprovechamiento del exceso de superficies que inicialmente hubiera sobre las finalmente resultantes, que se materializará sobre parcelas que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, que no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se localice ese aprovechamiento.
8. Corresponderá a los propietarios el 90% del aprovechamiento medio. El aprovechamiento restante corresponde a la Administración urbanística actuante, que no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se localice ese aprovechamiento. No obstante, los propietarios y la Administración podrán llegar a un acuerdo para que aquéllos adquieran mediante convenio el aprovechamiento urbanístico restante, sustituyéndolo por su equivalente en metálico, tal como señala el Artículo 316 del **ROTUAS**. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
9. En determinados casos señalados en las fichas, la ordenación propuesta en **UA** puede tener la consideración de operación o actuación de reforma interior, correspondiendo a los propietarios de los terrenos afectados el 100% del aprovechamiento medio.
10. Los propietarios de los terrenos incluidos en cada **UA** deberán efectuar las cesiones gratuitas de los terrenos que corresponda en cada caso y costear la urbanización de los mismos, tal como establece el Artículo 119 del **TROTU**. Salvo en los casos excepcionales en que así se haga constar en la ficha correspondiente, la urbanización a cargo de los propietarios afectará a la totalidad del suelo cedido.

---

## **SECCIÓN 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

---

### **□ ARTÍCULO 254. PLANES ESPECIALES**

1. Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior (**PERI**) para aquéllos ámbitos cuya reordenación esté prevista por este **PGO**; así como cuando la reordenación se juzgue conveniente, aún cuando no esté prevista, mientras no contradiga las determinaciones del **PGO**. En el primer caso, respetando o reajustando si fuera necesario, los ámbitos señalados en el **PGO**. En el segundo caso, delimitando el ámbito que su finalidad exija. Los **PERI** se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 69 del **TROTU** y 175 y 195 del **ROTUAS**.
2. Cuando en función del estado de desarrollo del área afectada o de la entidad de la actuación, sea necesaria o conveniente la previsión de zonas verdes,



espacios libres y /o equipamientos, será obligatoria la redacción y aprobación de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos.

3. Así mismo podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades, determinaciones y documentos señalados en el Artículo 67 del **TROTU** y 191 a 196 del **ROTUAS**.

#### ❑ **ARTÍCULO 255. ESTUDIOS DE DETALLE**

1. Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario, para toda o para parte de la misma, completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en este **PGO** con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable en todo caso, cuando de la entidad de la intervención o de las características de la Ordenanza de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso el Estudio de Detalle tomará como ámbito la superficie completa del entorno afectado por la intervención.
2. Esta figura de planeamiento es la que más frecuentemente se establece para el desarrollo de las Unidades de Actuación. Sin embargo podrá obviarse su tramitación siempre que los proyectos de edificación respeten estrictamente la ordenación de volumen propuesta por este **PGO**, en sus correspondientes fichas.
3. Los Estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y documentos señalados en el Artículo 70 del **TROTU** y 197 a 199 del **ROTUAS**.

---

### **SECCIÓN 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 256. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. Las figuras de planeamiento anteriormente descritas se ejecutarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización (**PU**) del ámbito de la actuación. La finalidad del **PU** será la de materializar las determinaciones del **PGO** o cualquier otro Plan que ejecutan, mediante la construcción de los elementos en él previstos (Artículo 381 del **ROTUAS**).
2. Los **PU** podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del **PGO** para el Suelo Urbano: alineaciones, rasantes, usos, etc.
3. En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación. Los **PU** serán obligatorios en casos que contemplen desarrollos de áreas completas de carácter público que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, normalmente

vinculadas a los Planes Especiales de Reforma Interior, sin perjuicio de que puedan ser también exigidos en determinados Estudios de Detalle.

#### ❑ **ARTÍCULO 257. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

1. Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que dicten los Servicios Técnicos Municipales. El incumplimiento de estas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

#### ❑ **ARTÍCULO 258. ÁMBITO**

1. Los Proyectos de Urbanización desarrollarán los ámbitos completos previstos en los Planes.
2. El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el **ROTUAS**, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

#### ❑ **ARTÍCULO 259. ATRIBUCIONES**

1. El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de la figura de planeamiento afectada.

#### ❑ **ARTÍCULO 260. CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación, en la medida en que para cada tipo de proyecto se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:
  - a) Movimiento de tierras.
  - b) Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera de los espacios que este **PGO** fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.

- c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Jardinería de los espacios públicos.
- h) Elementos de mobiliario urbano que se consideran necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
- i) Señalización vial.
- j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.



## ***Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza***

---

### **SECCIÓN 1. GENERALIDADES**

---

#### **□ ARTÍCULO 261. INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN**

1. Cada una de las zonas edificables, o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento está ordenada por los siguientes instrumentos:
  - a) ***Definición Gráfica:*** Los planos de escala 1/1000, contienen la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las Zonas en que se divide el Suelo Urbano, 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 de Ordenanza. Contiene las magnitudes urbanísticas relativas a la intensidad de aprovechamiento y de los Usos Pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada Zona. En las Unidades de Actuación delimitadas en planos, el aprovechamiento urbanístico será el especificado en su ficha, mientras que la regulación de los usos corresponderá a la de la Zona de Ordenanza que se le haya asignado.
2. Estas normas u Ordenanzas particulares se complementan con las contenidas en el *Catálogo Urbanístico de Bimenes*.

## □ ARTÍCULO 262. DIVISIÓN EN ZONAS

1. Los distintos núcleos del Suelo Urbano del Concejo de Bimenes, se dividen en las siguientes Zonas de Ordenanza:
  - a) Según Alineaciones (**SA.1 y SA.2**)
  - b) Bloque Aislado (**BA.1 y BA.2**)
  - c) Vivienda Unifamiliar (**RU.1 y RU.2**)
  - d) Industria (**I.1 e I.2**)
  - e) Terciario (**TER**)
  - f) Equipamientos y Servicios (**EQ.1 y EQ.2**)
  - g) Espacios Libres (**EL.1 , EL.2 y EL.3**).

---

## SECCIÓN 2. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES (SA)

---

### □ ARTÍCULO 263. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares del Suelo Urbano, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los Planos de Calificación del Suelo Urbano.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial. Corresponde a zonas ya consolidadas por la edificación, ordenada en manzana cerrada.
3. Atendiendo principalmente a la distinta altura máxima de la edificación en cada caso, se establecen dos grados: **SA.1, y SA.2**.
4. En **SA.2**, se incluyen aquéllas edificaciones existentes que superan las condiciones señaladas para **SA.1**.
5. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo, que a continuación se establecen, serán comunes a todos los grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

### □ ARTÍCULO 264. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación. En **SA.2**, en caso de sustitución de las edificaciones existentes, la nueva edificación cumplirá las condiciones señaladas en estas normas.
2. **Altura máxima de la edificación:** 3 plantas y 10m. Podrán realizarse construcciones de altura inferior a la máxima, siempre que cubran medianerías existentes, y en ningún caso inferiores a dos plantas.

Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el nivel de esta podrá elevarse hasta 1,5 m respecto a la rasante del terreno o acera, siendo en este caso la altura máxima permitida de 11,50 m.
3. **Fondo edificable máximo:** 14 m.

Cuando el solar dé frente a más de una calle, a efectos de determinar la intensidad de uso, el fondo se medirá respecto a cualquiera y/o cada una de

las calles. Determinada así la superficie edificable, se redistribuirá haciendo uso de ella sobre todos los frentes a calle del solar.

4. **Ocupación máxima:** 60% de la parcela edificable. Podrá ocuparse el 100% de la parcela o solar edificable con construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento, excepto en parcelas de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>, en cuyo caso la ocupación podrá ser del 100%.
5. **Edificabilidad máxima:** Será, en cada parcela, el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima y fondo edificable máximo anteriormente señalados. La edificabilidad resultante podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto, las características de la propia parcela y de las colindantes, procurando ocultar al máximo las medianerías vistas, aunque ello implique superar en algún punto el fondo edificable máximo.
6. **Parcela mínima:** 200 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.
7. **Frente mínimo:** 10 m. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.
8. **Alineaciones:** Se respetarán las alineaciones señaladas en planos. No se permiten retranqueos respecto a dichas alineaciones.
9. **Rasantes:** Se respetarán las definidas por las vías públicas existentes.

#### ▣ ARTÍCULO 265. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.
  - a) **Uso de vivienda.** Constituye el Uso Característico de la Zona.  
*Categoría 2<sup>a</sup>.*
  - b) **Uso comercial.**  
*Hasta Categoría 3<sup>a</sup> en Situaciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.  
Categoría 4<sup>a</sup> en Situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.*
  - c) **Uso de oficinas.**  
*Categoría 1<sup>a</sup> en Situación 1<sup>a</sup>.  
Categoría 2<sup>a</sup> en Situación 2<sup>a</sup>  
Categoría 3<sup>a</sup> en Situaciones 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>*
  - d) **Uso de garaje-aparcamiento.**  
*Categoría 2<sup>a</sup> en Situaciones 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.  
Categoría 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> en Situaciones 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.*
  - e) **Uso de industria.**  
*Categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> en Situación 2<sup>a</sup>.*
  - f) **Uso de servicios hoteleros.**  
**Modalidad 1:**  
*Nivel 1 en Situación 1<sup>a</sup>.  
Niveles 2 y 3 en Situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.*  
**Modalidad 2:**  
*Situaciones 1<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.*

- g) **Uso socio-cultural y de espectáculos.**  
*Categoría 1ª en Situación 1ª.*  
*Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.*
  - h) **Uso de reunión y recreo.**  
*Categorías 1ª y 2ª en Situación 1ª.*  
*Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.*
  - i) **Uso educativo.**  
*Categoría 1ª en Situación 1ª.*  
*Categoría 2ª en Situación 2ª.*
  - j) **Uso deportivo.**  
*Categoría 1ª en Situación 1ª.*  
*Categoría 2ª en Situación 2ª.*
  - k) **Uso sanitario-asistencial.**  
*Categorías 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.*  
*Categoría 2ª en Situación 2ª y 3ª.*  
*Categoría 3ª en Situación 1ª, 2ª y 3ª.*
  - l) **Uso religioso.**  
*Categoría 1ª en Situación 1ª.*
2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una ordenanza municipal específica.

## ❑ ARTÍCULO 266. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las *Condiciones Generales de la Edificación y de la Urbanización*, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.
2. **Composición:** Cuando se requiera el fraccionamiento del volumen edificable, en actuaciones por aplicación directa de estas Normas, éste vendrá reflejado en el Plano de Alineaciones.
3. **Condiciones para las cubiertas:**
  - a) No se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta.
  - b) Se permite la construcción de cubiertas planas. En este caso es autorizable la construcción de casetones o torreones de escalera o ascensor y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.
4. **Condiciones para las fachadas:** Se autoriza la realización de balcones, terrazas, galerías y cuerpos volados cerrados, que deberán cumplir las condiciones señaladas en el Capítulo 2 Título II de estas Normas.
5. **Edificación en los patios de manzana:** Es autorizable la edificación en el interior de los patios de manzana, cumpliendo las condiciones generales establecidas en estas Normas.



En estos patios podrán construirse o reformarse construcciones de una planta destinadas a garaje-aparcamiento, siempre que se resuelva adecuadamente el acceso a las mismas.

---

### SECCIÓN 3. BLOQUE AISLADO (BA)

---

#### □ ARTÍCULO 267. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y la construcción de pequeños edificios destinados a vivienda colectiva, generalmente exentos en el interior de una parcela.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.

#### □ ARTÍCULO 268. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación, excepto cuando se trate de parcelas integradas en el ámbito de una Unidad de Actuación, en cuyo caso deberá cumplir las condiciones específicas de ésta.
2. *Parcela mínima*: 500 m<sup>2</sup>.
3. *Frente mínimo*: 20 m.
4. *Altura máxima de la edificación*:
  - a) Para **BA.1**: 9.50 m y 3 plantas
  - b) Para **BA.2**: 7.5 m y 2 plantas

Se autoriza el uso de vivienda en planta bajo-cubierta. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares, tales como torreones, de altura máxima 10 m, que por su carácter queden debidamente justificados e integrados en la composición general del edificio. Estos elementos tendrán una ocupación en planta no superior a 15 m<sup>2</sup>.

El cómputo del número de plantas y altura máxima de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. *Ocupación máxima*: El 45% medido sobre parcela neta. Podrá superarse la ocupación máxima en planta sótano cuando ésta se destine a garaje-aparcamiento.
6. *Edificabilidad máxima*:
  - a) Para **BA.1**: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.
  - b) Para **BA.2**: 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.
7. *Retranqueos*: 4 m ó h/2.

El retranqueo se aplicará tanto sobre las alineaciones exteriores como sobre el resto de los linderos, excepto en el caso de edificaciones existentes objeto de rehabilitación.

Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 m al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a una existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación de fachada sin interrupciones en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 25 m de frente.

8. **Alineaciones:** Cuando no se fijen en los planos de este **PGO**, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 6 m, medidos respecto al eje del vial.

Para la edificación, serán libres dentro de los retranqueos o áreas de máximo movimiento de la edificación fijadas por este **PGO**.

9. **Separación entre edificios:** Cuando sobre una parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre ellas será igual o superior a la altura de la más alta, medida en cualquier dirección.

## ❑ ARTÍCULO 269. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen.

a) **Uso de vivienda.** Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza.  
*Categoría 2ª.*

b) **Uso comercial.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.*

b) **Uso de oficinas.**  
*Categoría 1ª en Situación 1ª.*  
*Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 5ª.*

c) **Uso de garaje-aparcamiento.**  
*Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 3ª y 4ª.*

d) **Uso de servicios hoteleros.**

### **Modalidad 1:**

*Nivel 1 en Situación 1ª.*

*Nivel 2 en Situaciones 2ª y 3ª.*

### **Modalidad 2:**

*Situaciones 1ª y 3ª.*

### **Modalidad 3:**

*Nivel 1 en Situación 1ª.*

*Nivel 2 en Situación 3ª.*

### **Modalidad 4:**

*Situación 3ª.*

- e) **Uso de reunión y recreo.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.*
  - f) **Uso educativo.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.*
  - g) **Uso deportivo.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 4ª.*
  - h) **Uso sanitario-asistencial.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.*  
*Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.*  
*Categorías 3ª y 4ª en Situación 3ª.*
2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

#### ❑ **ARTÍCULO 270. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS**

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título II, referido a las *Condiciones Generales de la Edificación y de la Urbanización*, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.
2. **Ordenación y composición:**
  - a) Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos parcelas ó sobre una misma parcela se proyecte más de un edificio, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.
  - b) En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, etc., estudiando cambios o rupturas de la 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 bloque.
  - c) Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se recomienda 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 estas Normas.
  - d) Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima, medida en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. **Condiciones para las cubiertas:**

- a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.
- b) Cuando se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta, los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capítulo 2 del Título II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones: la longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 m y su altura no será superior a 1.2 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.

---

## SECCIÓN 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR (RU)

---

### □ ARTÍCULO 271. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.
3. Se establecen dos grados: **RU.1** y **RU.2**.
4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

### □ ARTÍCULO 272. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. **Parcela mínima:**

- a) Para **RU.1**: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.
- b) Para **RU.2**: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 800 m<sup>2</sup>.

1. **Frente mínimo:**

- a) Para **RU.1**: 10 m.
- b) Para **RU.2**: 20 m.

Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

2. **Altura máxima de la edificación:** 7 m y 2 plantas.

El cómputo del número de plantas y altura de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. **Ocupación máxima:**

- a) **Para RU.1:** No se establece.
- b) **Para RU.2:** 30% medido sobre parcela neta. Cuando se trate de sustitución de edificios existentes, la ocupación máxima de la nueva edificación podrá ser la del edificio sustituido aún superando el 30% establecido..

6. **Edificabilidad máxima:**

- a) **Para RU.1:** 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- b) **Para RU.2:** 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

En ambos grados, la superficie edificada de las construcciones auxiliares no se computará hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup>, computándose los excesos así como la superficie destinada a otros usos compatibles con la vivienda.

7. **Retranqueos:** 4 m a la alineación exterior si estuviera fijada ó 7.50 m al eje del vial público y 3 m al resto de los linderos.

Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 m al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a otra existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 40 m de frente.

8. **Alineaciones:**

Cuando no se fijen alineaciones en los planos de este **PGO**, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 3.50 m, medidos respecto al eje del vial, sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 87 de estas Normas.

La edificación auxiliar destinada al uso de garaje-aparcamiento, podrá situarse en línea con el cerramiento de la parcela y adosarse a otra existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones auxiliares entre sí en solución de proyecto unitario.

Para la edificación, las alineaciones serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas.

## □ ARTÍCULO 273. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

- a) **Uso de vivienda.** Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza.  
*Categoría 1ª.*
- b) **Uso comercial.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.*
- c) **Uso de oficinas.**  
*Categoría 1ª en Situación 1ª.*  
*Categoría 2ª en Situación 5ª.*
- d) **Uso de garaje-aparcamiento.**  
*Categoría 1ª en Situación 1ª.*  
*Categorías 2ª y 3ª en Situación 2ª.*
- e) **Uso de industria.**  
*Categoría 1ª en Situación 1ª.*  
*Categoría 2ª en Situación 3ª.*
- f) **Uso de servicios hoteleros:**
  - Modalidad 1:**  
*Nivel 1 en Situación 1ª.*  
*Nivel 2 en Situaciones 2ª y 3ª.*
  - Modalidad 2:**  
*Situaciones 1ª y 3ª.*
  - Modalidad 3:**  
*Nivel 1 en Situación 1ª.*  
*Nivel 2 en Situación 3ª.*
  - Modalidad 4:**  
*Situación 3ª.*
- g) **Uso de reunión y recreo.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.*
- h) **Uso educativo.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.*
- i) **Uso deportivo.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 3ª y 4ª.*
- j) **Uso sanitario-asistencial.**  
*Categorías 1ª y 2ª en Situación 2ª.*  
*Categorías 3ª y 4ª en Situación 3ª.*

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

#### ❑ **ARTÍCULO 274. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS**

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y /o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

## 2. *Ordenación y Composición:*

- a) **En RU.1**, se admite el empleo de cualquiera de las tipologías edificatorias, es decir, aislada, pareada y en hilera.

Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos viviendas será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle. En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la 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.

Cada agrupación no superará un desarrollo máximo de 40 m en fachadas exteriores.

En proyectos de agrupación que exigen la redacción previa de un Estudio de Detalle no se fija tamaño de parcela mínima, debiendo la ordenación cumplir la relación de una vivienda por cada cuatrocientos metros cuadrados de parcela.

- b) **En RU.2** solamente se podrán construir edificaciones aisladas.

Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se recomienda 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 este **PGO**.

Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para Vivienda Unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima de 7 m, medidos en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

## 3. *Condiciones para las cubiertas:*

- a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.
- b) Se admite el uso de Vivienda en la planta bajo-cubierta vinculada a la de la planta inferior. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capítulo 2 del Título II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- b1) La longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 m y su altura no será superior a 1.20 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.

- b2) Se autorizarán cuerpos enrasados con las fachadas exteriores, sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, que cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas.

4. **Condiciones para las fachadas:**

La disposición de los faldones de la 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 máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

- 5. **Construcciones auxiliares:** Cuando excepcionalmente, en aquellas áreas de RU.1, que por su topografía o insuficiencia de vías aptas para el acceso rodado, se autorice la construcción de garajes fuera de las parcelas donde se encuentre la edificación residencial, los edificios exclusivos destinados a garaje-aparcamiento, tendrán una capacidad máxima para 6 vehículos y una superficie construida máxima de 120 m<sup>2</sup>.
- 6. **Urbanización:** Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II.

No obstante, cuando las especiales características topográficas de algunas áreas de Vivienda Unifamiliar, impidan el cumplimiento de las condiciones generales, se aplicarán además las siguientes condiciones:

- a) La parcela dispondrá de un acceso directo desde un viario público, cuya calzada pavimentada tendrá un ancho mínimo de 4 m. a lo largo de la misma, y en todo el frente de la parcela se ejecutará una canaleta de recogida de aguas pluviales, de piezas prefabricadas de hormigón, o realizada *in situ*, de 30 cm de ancho mínimo y 15 cm de profundidad. El espacio comprendido entre el cerramiento de la parcela y dicha canaleta, se pavimentará a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, bien como acera peatonal o bien mediante la compactación del terreno natural y vertido de una capa de gravilla de 10 cm de espesor, compactada.
- b) En **RU.1** podrá autorizarse la construcción de viviendas con acceso exclusivamente peatonal, siempre que se trate de un conjunto edificado mediante un proyecto unitario en una única parcela originaria y la vivienda más alejada se encuentre a una distancia no superior a 50 m respecto de un vial público de las características señaladas en el apartado primero, y siempre que se resuelva adecuadamente el aparcamiento de vehículos en dicho vial, o se construyan las edificaciones auxiliares destinadas al uso de garaje-aparcamiento cumpliendo las condiciones en estos casos establecidas.



---

**SECCIÓN 5. INDUSTRIA (I)**

---

**□ ARTÍCULO 275. DEFINICIÓN**

1. Regula los usos y la construcción de edificaciones industriales.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Industrial.
3. Se establecen dos grados:
  - a) **I.1:** Cuando las edificaciones son de tamaño medio y grande, con ocupación parcial del solar y retranqueada en todos sus linderos.
  - b) **I.2:** Cuando la actividad industrial se desarrolla en locales de pequeño tamaño, agrupados en manzanas y que pueden incluso compartir instalaciones y servicios en común. Es el caso de los denominados minipolígonos.

**□ ARTÍCULO 276. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO**

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. **Parcela mínima:**
  - a) **Para I.1:** 1500 m<sup>2</sup>. Queda 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.
  - b) **Para I.2:** No se fija superficie mínima de parcela, siendo edificables aquellas parcelas que permitan la construcción cumpliendo las demás condiciones señaladas en este **PGO**.  
A efectos de parcelación y al objeto de su desarrollo mediante proyectos unitarios, se establece una parcela o ámbito mínimo de 2.500 m<sup>2</sup>.
3. **Altura máxima de la edificación:**
  - a) **Para I.1:** 9 m.
  - b) **Para I.2:** 7 m.

Por encima de esa altura, sólo se permitirá, previa autorización municipal, la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.
4. **Ocupación máxima:**
  - a) **Para I.1:** 60% medido sobre parcela neta.
  - b) **Para I.2:** 80% medido sobre la parcela neta.
5. **Edificabilidad máxima:**
  - a) **Para I.1:** 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) **Para I.2:** 1.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. **Retranqueos:**

- a) Para **I.1:** 5 m en los frentes a viario y 3 m en los linderos laterales de la parcela. No obstante, cuando la edificación colindante sea ya medianera, la nueva edificación deberá adosarse obligatoriamente. Así mismo cuando medie acuerdo entre propietarios colindantes, los retranqueos podrán anularse adosando las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones establecidas en estas normas.
- b) Para **I.2:** No se fijan. Se respetará el área de máximo movimiento de la edificación o alineaciones señaladas en los planos del **PGO** o en el planeamiento de desarrollo.

7. **Alineaciones:**

- a) Los cerramientos de parcela respetarán las alineaciones obligatorias señaladas en los planos del **PGO**.
- b) Para **I.2:** El cerramiento de fachada de la edificación podrá coincidir con la alineación exterior.

□ **ARTÍCULO 277. CONDICIONES DE USO**

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

- a) **Uso de vivienda.** Para **I.1**, se permite la construcción de una vivienda por industria, para guardería. Prohibido en todas las demás Categorías y Situaciones.

- b) **Uso comercial.**

*Categorías 1ª, 2ª en Situaciones 2ª y 3ª, siempre que la actividad comercial se relacione directamente con el desarrollo de la actividad industrial propia del sector y no represente más del 30% de la superficie edificada total.*

*Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª, siempre que la actividad comercial se relacione con la venta de automóviles, embarcaciones u otros vehículos, maquinaria, materiales para la construcción y artículos de saneamiento, y centros de jardinería. La superficie útil de exposición y venta al público podrá superar la establecida para esta categoría hasta los 4.000 m<sup>2</sup>, sin superar en ningún caso la superficie construida los 12.500 m<sup>2</sup>.*

*Categoría 5ª en Situaciones 2ª y 3ª*

- c) **Uso de oficinas.**

*Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª.*

- d) **Uso de garaje-aparcamiento.**

*Categorías 2ª, 3ª y 4ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª*

- e) **Uso de industria.** Constituye el Uso Característico. Para **I.2** deberá representar al menos el 60 % de la superficie total

edificada en el ámbito de la manzana o del polígono o unidad de actuación, cuando se trate de promociones unitarias.

*Categoría 2ª en Situación 2ª.*

*Categorías 3ª y 4ª en Situaciones 3ª y 4ª.*

f) **Uso de reunión y recreo.**

*Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situación 3ª.*

g) **Uso deportivo.**

*Categoría 1ª en Situación 3ª.*

h) **Uso sanitario-asistencial.**

*Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situación 3ª.*

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

#### ❑ **ARTÍCULO 278. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS**

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.
2. Sobre edificaciones industriales existentes se podrán llevar a cabo operaciones de fraccionamiento en locales de menor tamaño, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el grado **I.2**.
3. Tanto las edificaciones de nueva planta como cualquier reforma o ampliación que se pretenda realizar sobre las edificaciones existentes, requerirá el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del Título II, para las edificaciones de uso industrial.
4. 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 50 m de longitud, debiendo cumplir, en los casos excepcionales en que se supere esta dimensión, las condiciones señaladas en el Artículo 196 de estas Normas.
5. Cuando las naves incorporen una zona administrativa y comercial, ésta se situará al frente de la edificación, presentando hacia el exterior una imagen urbana adecuada al entorno, aunque sin renunciar a las calidades propias de los edificios destinados a usos terciarios.
6. En ambos grados podrán establecerse plantas intermedias siempre que la altura libre de cada una de ellas no sea menor de 3m.  
No se establece limitación de ocupación máxima de estas plantas, pero su superficie construida computará a efectos de la superficie construida máxima.
7. En el polígono de Xenra, en las naves existentes, con independencia de su superficie construida, podrá establecerse una planta alta cumpliendo las condiciones de altura libre mínima de 3m y con una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.

---

## SECCIÓN 6. TERCIARIO (TER)

---

### □ ARTÍCULO 279. DEFINICIÓN

1. Regula los usos y la construcción de edificios destinados a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como el comercio en sus distintas formas, servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, alojamiento temporal, etc, bien sean de carácter público o privado. Se trata de una zona de Uso Global Terciario. Generalmente corresponde edificios con ocupación parcial del solar y retranqueados por todos sus linderos, asimilables a la tipología de edificación abierta.

### □ ARTÍCULO 280. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. **Parcela mínima:** No se fija.
3. **Altura máxima de la edificación:** 10 m y 3 plantas. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. 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.
4. **Ocupación máxima:** 50% medido sobre parcela neta.
5. **Edificabilidad máxima:** 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
6. **Retranqueos:** 4 m a la alineación oficial de fachada y 3 m al resto de los linderos. Estos retranqueos podrán reducirse o anularse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, y/o según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.
7. **Alineaciones:** Para la edificación serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes o linderos del solar o parcela.

### □ ARTÍCULO 281. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:
  - a) **Uso de vivienda**

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.
  - b) **Uso comercial**

*Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> en Situaciones 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.*

- c) **Uso de oficinas**  
Todas las *Categorías* en *Situaciones 3ª y 4ª*.
- d) **Uso de garaje-aparcamiento**  
*Categorías 2ª, 3ª y 4ª* en *Situaciones 3ª y 4ª*
- e) **Uso de industria**  
*Categorías 1ª y 2ª* en *Situaciones 2ª y 3ª*. Relacionados con el resto de las actividades desarrolladas en la edificación.
- f) **Uso de servicios hoteleros:**  
**Modalidades 1, 2, 3 y 4:**  
Todos los *Niveles* en *Situaciones 2ª y 3ª*.
- g) **Uso socio-cultural y de espectáculos**  
Todas las *Categorías* en *Situaciones 2ª, 3ª y 4ª*.
- h) **Uso de reunión y recreo**  
Todas las *Categorías* en *Situaciones 2ª, 3ª y 4ª*
- i) **Uso educativo**  
*Categorías 1ª, 2ª y 3ª* en *Situaciones 2ª y 3ª*
- j) **Uso deportivo**  
*Categoría 1ª y 2ª* en *Situación 2ª* y *Categoría 3ª* en *Situación 3ª*
- k) **Uso sanitario-Asistencial**  
*Categorías 1ª, 2ª y 3ª*, en *Situaciones 2ª y 3ª* y *Categoría 4ª* en *Situación 3ª*.
- l) **Uso religioso.**  
*Categoría 1ª* en *Situaciones 1ª y 2ª*.  
*Categoría 2ª* en *Situación 2ª*.

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

## □ ARTÍCULO 282. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.
2. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones, en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.
3. Se recomienda la aplicación con carácter orientativo, de las condiciones específicas señaladas para la Zona de Ordenanza **BA**.

---

## SECCIÓN 7. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (EQ)

---

### □ ARTÍCULO 283. DEFINICIÓN

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias, en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueados por todos sus linderos.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Especial.
3. Se establecen dos grados:
  - a) En **EQ.1** se incluyen aquellos equipamientos públicos o privados, tales como centros escolares, centros de salud, cívico-culturales etc., así como las instalaciones deportivas que requieren espacios cubiertos.
  - b) En **EQ.2** se incluyen las instalaciones deportivas al aire libre, mercados públicos, etc, sobre espacios de gran superficie, con o sin espectadores, que requieren una mínima proporción de locales cerrados.
3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

### □ ARTÍCULO 284. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. **Parcela mínima:** No se fija.
3. **Altura máxima de la edificación:**
  - a) Para **EQ.1:** 10 m y 3 plantas. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Por encima de esa altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
  - b) Para **EQ.2:** No se fija, debiendo justificarse según el carácter de la edificación y/o de la especialidad deportiva o actividades a de que se trate.
4. **Ocupación máxima:**
  - a) Para **EQ.1:** 50% medido sobre parcela neta.
  - b) Para **EQ.2:** 5% de la parcela bruta.
5. **Edificabilidad máxima:**
  - a) Para **EQ.1:** 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.
  - b) Para **EQ.2:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela bruta.

6. **Retranqueos:** 4 m a la alineación oficial de fachada y 3 m al resto de los linderos. Para **EQ.1**, estos retranqueos podrán reducirse o anularse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, y/o según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.
7. **Alineaciones:** Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes o linderos del solar o parcela.

## ▣ ARTÍCULO 285. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.
  - a) **Uso de vivienda.** Exclusivamente como complementaria al uso principal del edificio, a su servicio y destinada al personal que tenga que residir en él para su correcto funcionamiento.
  - b) **Uso comercial.**  
*Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª.* Cuando se trate de comercio especializado, relacionado con la actividad.  
*Categoría 6ª en Situación 3ª.*
  - c) **Uso de oficinas.**  
*Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª.* Exclusivamente para servicios públicos, e instituciones y administración de la actividad.
  - d) **Uso de garaje-aparcamiento.**  
*Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 3ª y 4ª.*  
*Categoría 4ª en Situaciones 4ª y 5ª.*
  - e) **Uso de industria.**  
*Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª,* cuando se trate de usos relacionados con la actividad principal.
  - f) **Uso de servicios hoteleros.**  
**Para EQ.1:**  
*Modalidad 1: Niveles 1, 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª.*  
 Sólo cuando se ligue directamente al uso principal: residencia de estudiantes, ancianos, o similares.  
*Modalidad 4: Situación 3ª.*
  - g) **Uso socio-cultural y de espectáculos.**  
**Para EQ.1:**  
*Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.*  
**Para EQ.2:**  
*Categoría 4ª en Situación 4ª.*
  - h) **Uso de reunión y recreo.**  
**Para EQ.1:**  
*Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.*  
**Para EQ.2:**

*Categoría 4ª en Situación 4ª.*

i) **Uso educativo.**

**Para EQ.1:**

*Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.*

j) **Uso deportivo.**

**Para EQ.1:**

*Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.*

*Categoría 3ª y 4ª en Situación 3ª.*

**Para EQ.2:**

*Todas las Categorías en Situación 4ª.*

k) **Uso sanitario-asistencial.**

**Para EQ.1:**

*Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª.*

*Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.*

*Categoría 4ª en Situación 3ª.*

l) **Uso religioso.**

**Para EQ.1:**

*Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.*

*Categoría 2ª en Situación 2ª.*

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

## ❑ ARTÍCULO 286. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a las *Condiciones Generales de la Edificación*, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.
2. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida, en el caso de elementos singulares no habitables que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados, o en instalaciones deportivas que pudieran destinarse a especialidades que requieran mayor altura libre en el interior de la edificación.
3. En las instalaciones al aire libre, encuadradas en **EQ.2**, los graderíos no computarán a efectos de la edificabilidad ni de la ocupación máxima.
4. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.
5. Las edificaciones existentes que superen las condiciones de intensidad de uso aquí establecidas, iglesias, centros parroquiales, etc, que se incluyen en esta Zona de Ordenanza, no tendrán la consideración de edificios *fuera de ordenación*. No obstante, no podrán ser objeto de ampliaciones que superen



el 10% de la superficie construida, ni que superen la altura máxima establecida.

6. Se recomienda la aplicación con carácter orientativo, de las condiciones señaladas para la Zona de Ordenanza de Bloque Aislado (**BA**).

---

## SECCIÓN 8. ESPACIOS LIBRES (EL)

---

### □ ARTÍCULO 287. DEFINICIÓN

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción sobre los espacios públicos libres, tales como parques, jardines, áreas de juego infantiles o autóctonos, etc.
2. Se establecen tres grados:
  - a) **EL.1:** Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que se autoriza la construcción, en pequeña proporción, de instalaciones, de titularidad mayoritariamente pública que tengan por objeto satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados compatibles con el principal.
  - b) **EL.2:** Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, que se restringe a la provisión de los servicios mínimos imprescindibles para el mantenimiento del espacio ajardinado.
  - c) **EL.3:** Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso privado, en el interior de las manzanas, tanto de vivienda colectiva como unifamiliar, que se restringe a la provisión de los servicios mínimos imprescindibles para el mantenimiento como espacio ajardinado o de uso deportivo.
3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

### □ ARTÍCULO 288. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. **Parcela mínima:** No se fija.
3. **Altura máxima de la edificación:** 1 planta y 3 m.
4. **Ocupación máxima:**
  - a) Para **EL.1:** 10%.
  - b) Para **EL.2 y EL.3:** 3%.

5. **Edificabilidad máxima:**
  - a) Para **EL.1**: 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Para **EL.2 y EL.3**: 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. **Retranqueos:** Libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre, **EL.1** y **EL.2**, tendrán una separación mínima entre sí de 50 m.
7. **Alineaciones:** Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

#### ❑ ARTÍCULO 289. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:
  - a) **Uso comercial.**  
Para **EL.1**: kioscos
  - b) **Uso de reunión y recreo.**  
Para **EL.1**:  
*Categoría 1ª en Situación 3ª.*  
*Categoría 4ª en Situación 4ª.*
  - c) **Uso deportivo.**  
Para **EL.1 y EL.3**:  
*Categoría 1ª en Situación 4ª.*
2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

#### ❑ ARTÍCULO 290. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Para el grado **EL.1**, las construcciones en parques o zonas libres verdes, deberán responder al concepto de *pabellón* siendo admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similares.
2. Desde los espacios libres se podrán establecer accesos a los edificios que los delimitan, siempre que para ello exista una banda pavimentada a lo largo de su fachada, de 3 m de ancho mínimo, que facilite el acceso peatonal y de vehículos de servicio o emergencia y, el acceso a la vivienda más lejana no se encuentre a más de 50 m del vial público.
3. Estacionamiento bajo espacios libres y viales:
  - a) En los espacios libres **EL.1** y viales públicos podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización o concesión del Ayuntamiento.

- b) La autorización municipal estará condicionada por la existencia real del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, estableciendo el compromiso de reconstruir la zona verde, o reparar las posibles pérdidas si se tratara de una zona consolidada, o de acondicionarla simultáneamente como tal, si así lo establecen estas Normas y no se hubiera aún realizado.
- c) Si el aparcamiento o estacionamiento se efectuara en superficie, su superficie no superará el 20% de la superficie neta de la parcela.
- d) Si el aparcamiento se construyera bajo rasante, no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela, reservando el resto de su superficie para plantaciones de árboles, etc. Su construcción se ajustará a las condiciones señaladas en los Artículos 188 y siguientes de estas Normas.
- e) En los casos en que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de dichas zonas tendrá las condiciones establecidas en las NBE-CPI 96 y admitirá una sobrecarga de uso de 2000 kg/cm<sup>2</sup>

#### 4. Para el grado **EL.3**

- a) Estos espacios libres estarán convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad no puede concederse si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a vivienda.
- b) En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:
  - Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.
  - Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.
  - Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado que no ocupen mas del 50 % de la parte no edificable, tales como pistas de baile, boleras, etc.
  - Construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería, etc. Con una superficie no mayor del 15 % de la correspondiente a la parte de la parcela no edificable y en ningún caso mayor de 2 m<sup>2</sup> por cada vivienda.
- c) En cualquiera de estos casos será necesario solicitar permiso al Ayuntamiento, adjuntando un plano de las citadas obras, a

escala mínima de 1:200, y otro de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá lo propuesto cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuestas o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piensa construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

- d) Cuando el uso sea el de zona agrícola o pastos, se permitirán cerramientos con elementos de construcción de 0.50 m de altura como máximo y si se trata de jardines o existen instalaciones deportivas de ocio, la altura máxima será de 0.80 m. Estas alturas se pueden sobrepasar con setos vegetales, u otro tipo de protecciones diáfanas, excepto las celosías de hormigón. Se aconseja, sin embargo, que en la redacción de los proyectos se facilite al máximo la diafanidad, visibilidad y accesibilidad a estos espacios libres de manera que se puedan establecer conjuntos continuos de los mismos y en particular de los interiores de manzana. En todo caso, se prohíbe el bloque de hormigón visto.
- e) Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:
  - Jardín privado, arbolado o no.
  - Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
  - Prados.
  - Estará permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos.
- f) Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y estos podrán cambiar entre sí, pero se deberá notificar al Ayuntamiento el motivo, cuantía y nueva situación del nuevo uso o usos dados a la parcela y éste podrá denegar el derecho a cambio de uso si existiesen razones suficientes para considerarlo así. Es importante recordar que, aunque con una posible apariencia rústica, estos terrenos siguen estando dentro de suelo urbano, y por tanto, sujetos a la reglamentación del mismo y al control municipal.

---

## Título IV. Suelo Urbanizable

### Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento

---



# *Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable*

---

## **SECCIÓN 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO**

---

### **□ ARTÍCULO 291. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

1. Este Plan General de Ordenación (**PGO**) clasifica como Suelo Urbanizable (**SUR**), aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad a núcleos urbanos consolidados u otras entidades de población y situaciones preexistentes, aconsejan sea objeto de urbanización. A su vez, pretende, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto y dar satisfacción a las necesidades residenciales, industriales y de esparcimiento o equipamiento de la población.
2. La delimitación del Suelo Urbanizable viene representada en los *Planos de Clasificación del Suelo* de este **PGO**.

### **□ ARTÍCULO 292. TIPOS DE SUELO URBANIZABLE**

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 62 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>1</sup> (**TROTU**), el **SUR** clasificado en este

---

<sup>1</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

**PGO**, es del tipo de *Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR)*, para el que se prevé su desarrollo y urbanización dentro del periodo de vigencia de este **PGO**.

#### ❑ **ARTÍCULO 293. RÉGIMEN JURÍDICO**

1. El régimen jurídico viene regulado en el Título II de la *Ley del Suelo*<sup>2</sup> (**LS**) y en el Artículo 116 del **TROTU** y Artículos 310 a 312 del **ROTUAS**.

---

## **SECCIÓN 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 294. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

1. El SUR, para su desarrollo, se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los Planos y en las fichas de condiciones particulares recopiladas en el Anexo 2, en donde se establecen las normas que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector.
2. El Suelo Urbanizable Sectorizado queda dividido en los siguientes sectores:

| Denominación | Uso Global  | Ámbito                |
|--------------|-------------|-----------------------|
| SUR-R-SJ-01  | Residencial | 35.600 m <sup>2</sup> |
| SUR-I-V-01   | Industrial  | 24.700 m <sup>2</sup> |
| SUR-R-R-01   | Residencial | 26.350 m <sup>2</sup> |

#### ❑ **ARTÍCULO 295. SUBDIVISIÓN DE LOS SECTORES**

1. De acuerdo a lo dispuesto en Artículo 359 del **ROTUAS** podrá contemplarse la subdivisión de los Sectores delimitados, siempre que los espacios resultantes tengan una entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del **PGO**. A esos efectos se establecen las siguientes condiciones:
  - a) Justificación de la distribución equitativa de beneficios y cargas, tal y como establece la legislación urbanística vigente, ratificando el aprovechamiento medio señalado para el ámbito original o fijando un nuevo aprovechamiento que no podrá variar más de un 15% respecto al aprovechamiento medio.
  - b) Justificación de la parte proporcional adscrita al Subsector de los Sistemas Locales y reservas para dotaciones y equipamientos públicos previstos para el Sector. En este

---

<sup>2</sup> Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (BOE núm. 128, de 29 de mayo).



sentido y al objeto de evitar un excesivo fraccionamiento de dichas reservas que anularía su funcionalidad, se podrán establecer reservas genéricas o de uso indefinido que cumplan en su conjunto las condiciones señaladas en la legislación urbanística vigente.

- c) Se respetará el Uso Global señalado para el Sector de origen.

#### ❑ **ARTÍCULO 296. SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

1. El Sistema de Actuación será el fijado por este **PGO** para cada Sector, que no obstante podrá variar por causas justificadas a través del procedimiento regulado en el Artículo 151 del **TROTU**, para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. El Plan Parcial podrá modificar el sistema de actuación elegido en este **PGO**.

#### ❑ **ARTÍCULO 297. PLANES PARCIALES**

1. El desarrollo del **PGO** en esta clase de Suelo se realizará mediante Planes Parciales tal como señala el Artículo 151 del **TROTU**. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 66 del **TROTU** y 186 a 190 del **ROTUAS**, dichos Planes están subordinados jerárquicamente a este **PGO**.
2. La parcelación urbanística, urbanización y edificación en el **SUR** requieren la previa aprobación de un Plan Parcial (**PP**) que ordenará la totalidad del ámbito de cada sector definido por el **PGO** o la división de los mismos previamente autorizada por el Ayuntamiento.
3. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones establecidas en el Artículo 66 del **TROTU**. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular se estará a lo dispuesto en los Artículos 79 a 83 del citado **TROTU**.
4. Los Planes Parciales contendrán la documentación establecida en el Artículo 189 del **ROTUAS**. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular contendrán asimismo lo señalado en el Artículo 83 del **TROTU**.
5. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 84 a 89 del citado **TROTU**, la competencia para la aprobación inicial, provisional y definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Bimenes, requiriéndose informe no vinculante de la **CUOTA**.
6. Los Planes Parciales incorporarán fichas ambientales, conteniendo el diagnóstico ambiental del ámbito, la compatibilidad de los usos e intensidades asignadas, y medidas protectoras, correctoras o compensadoras que garanticen la preservación de la calidad ambiental.

#### ❑ **ARTÍCULO 298. DIVISIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN**

1. Para su ejecución, los Planes Parciales podrán establecer la división de su ámbito en Polígonos o Unidades de Actuación que delimitarán expresamente,

señalando así mismo el sistema de actuación y los plazos para la urbanización y edificación que corresponda a cada una de ellas.

#### **❑ ARTÍCULO 299. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
2. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.
3. En el *Suelo Urbanizable Prioritario*, antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna cuando lo acordare la Administración urbanística. Entre dichos usos no se incluye la vivienda en ninguna de sus categorías. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.
4. En el *Suelo Urbanizable No Prioritario*, antes de la aprobación del Plan Parcial, podrán autorizarse los usos previstos para el Suelo no Urbanizable de Interés Agrícola, a excepción del de vivienda.

#### **❑ ARTÍCULO 300. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

1. Una vez aprobado el Plan Parcial, como consecuencia del desarrollo del SUR, los propietarios de los terrenos están obligados a:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para:
    - a. Viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono en el que sus terrenos resulten incluidos.
    - b. La ejecución de los sistemas generales adscritos al polígono, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el Plan Parcial.
    - c. Correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente.
  - b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
  - c) Costear o ejecutar la urbanización del polígono o sector correspondiente en la forma y plazos fijados en el Plan Parcial.

- d) Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial, o en su defecto, en la normativa urbanística, para edificar los solares.
  - e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la urbanización del polígono o unidad de actuación.
2. La transformación de suelo clasificado como urbanizable comportara para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento de sector. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios. El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración, en los términos previstos en el Artículo 119.2 del **TROTU**.

#### ❑ **ARTÍCULO 301. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

1. La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Artículo 159 del **TROTU**, que a su vez, ha sido objeto de desarrollo por el Artículo 381 del **ROTUAS**.

#### ❑ **ARTÍCULO 302. DERECHO A EDIFICAR**

1. El derecho a edificar en el **SUR** no podrá ejercerse mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización de la correspondiente etapa, de las programadas en el Plan de Etapas del **PP**, y se den los siguientes requisitos:
  - a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.
  - b) Que una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación o el Proyecto de Compensación se haya procedido a realizar la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997 y en el Artículo 481 del **ROTUAS**.

#### ❑ **ARTÍCULO 303. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS**

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del **PP** cuando concurren, además de lo establecido en Artículo anterior, los siguientes requisitos:

- a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
  - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
  - c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales o generales.
  - d) Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
  - e) Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.
2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

#### **□ ARTÍCULO 304. DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL**

1. Se cumplirán los estándares de reserva establecidos en el artículo 177 del **ROTUAS**, que regula las reservas en Suelo Urbanizable Sectorizado.
2. Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, por aplicación del Artículo anterior, podrán así mismo ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos b) y c) del Artículo anterior.

#### **□ ARTÍCULO 305. PARCELACIÓN**

1. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación, o se

haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.



---

## **Título V. Suelo no Urbanizable**

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento

Capítulo 2. Condiciones generales de uso

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación

Capítulo 4. Condiciones particulares de cada categoría de Suelo no Urbanizable

---





# *Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo no Urbanizable*

---

## **SECCIÓN 1. RÉGIMEN JURÍDICO**

---

### **□ ARTÍCULO 306. DEFINICIÓN**

1. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 12 y 13 de la Ley del Suelo<sup>1</sup> (**LS**), y en el Artículo 115 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>2</sup> (**TROTU**), así como en el Artículo 303 del **ROTUAS**, tienen la condición de Suelo no Urbanizable (**SNU**) los terrenos siguientes:
  - a) Los terrenos que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en planes o normas sectoriales, o en el planeamiento territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, 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, de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, esa protección podrá derivarse de la adopción de una ordenación territorial y urbanística basada en el principio

---

<sup>1</sup> Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (BOE núm. 128, de 29 de mayo).

<sup>2</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

- de desarrollo territorial y urbano sostenible, o de la protección de los sistemas tradicionales de asentamiento de la población en el territorio del Principado de Asturias.
- b) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general considere necesario preservar, por los valores y demás circunstancias a que se ha hecho referencia en la letra a) anterior, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.
  - c) Los núcleos rurales y asentamientos consolidados de población de carácter rural, en los términos previstos por este **PGO**.
  - d) Asentamientos de población que, pese a contar eventualmente con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias, no estén integrados en una malla urbana.
2. A los efectos de este Plan General de Ordenación (**PGO**) y en su ámbito de aplicación, por considerarse que en el mismo concurren uno o varios de los valores expresados en el número anterior, se clasifica como Suelo no Urbanizable el territorio para el que se señala esa condición en los *Planos de Clasificación del Suelo*.

#### □ ARTÍCULO 307. DIVISIÓN

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 122 del **TROTU**, el Suelo no Urbanizable del concejo de Bimenes se divide en las siguientes Categorías:
- a) *Suelo no Urbanizable de Especial Protección* (SNU.P1 y P2)
  - b) *Suelo no Urbanizable de Interés* (SNU.I1, I2, I3 e I4)
  - c) *Suelo no Urbanizable de Infraestructuras* (SNU.IF)
  - d) *Núcleo Rural* (NR)

#### □ ARTÍCULO 308. DESTINO

1. El Suelo no Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con sujeción a lo dispuesto en la *Ley de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias*<sup>3</sup> (**LOADR**) y en la *Ley de Reforma y Desarrollo Agrario*<sup>4</sup>.
2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 13 de la **LS**, los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establecen este **PGO** y la legislación del Principado de Asturias.

---

<sup>3</sup> Ley 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias (BOPA núm. 193, de 21 de agosto de 1989; correcciones en BOPA núm. 228 y 242, de 30 de septiembre y 18 de octubre de 1989, respectivamente).

<sup>4</sup> Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el Texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (BOE núm. 30, de 3 de febrero de 1973).

---

## **SECCIÓN 2. RÉGIMEN DE USOS**

---

### **□ ARTÍCULO 309. CLASES DE USOS**

1. Los usos previstos en este PGO son los que corresponden a las necesidades de la población y al desarrollo de su actividad en todos los órdenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.
2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 123 del **TROTU**, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, los usos en Suelo no Urbanizable pueden ser de las siguientes clases:
  - a) Usos Permitidos
  - b) Usos Autorizables
  - c) Usos Incompatibles
  - d) Usos Prohibidos

### **□ ARTÍCULO 310. USOS PERMITIDOS**

1. De acuerdo con el Artículo 123 del **TROTU**, se consideran así los usos sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos, conforme a lo dispuesto en los Artículos 50 a 56 de estas Normas Urbanísticas y 228 y siguientes del **TROTU**.

### **□ ARTÍCULO 311. USOS AUTORIZABLES**

1. De acuerdo con el Artículo 123 del **TROTU**, se considerarán así aquellos usos que con anterioridad a la licencia municipal requieren autorización previa, conforme al trámite previsto en el Artículo 132 del **TROTU**.

### **□ ARTÍCULO 312. USOS INCOMPATIBLES**

1. De acuerdo con el Artículo 123 del **TROTU**, son aquellos usos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos Permitidos o Autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida: Plan Especial, por ejemplo.

### **□ ARTÍCULO 313. USOS PROHIBIDOS**

1. De acuerdo con el Artículo 123 del **TROTU**, son aquellos usos que no podrán desarrollarse en el Suelo no Urbanizable, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión de planeamiento.

#### ❑ **ARTÍCULO 314. NÚCLEO DE POBLACIÓN**

1. A los efectos de este **PGO**, se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Que la vivienda o edificación forme parte de un Núcleo Rural, entendiéndose por tal el constituido por un mínimo de 6 viviendas.
  - b) Que la vivienda o edificación forme parte de una Quintana Tradicional existente.
  - c) Cuando la vivienda tenga la consideración de aislada o pareada, la capacidad edificatoria que corresponde a la parcela queda agotada debiendo quedar recogido este extremo, mediante inscripción en el registro de la Propiedad en nota marginal.
2. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

---

### **SECCIÓN 3. DESARROLLO Y GESTIÓN**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 315. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

1. El desarrollo del Suelo no Urbanizable clasificado en este Plan General de Ordenación podrá realizarse mediante Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las explícitamente señaladas en los Artículos 67 y 68 del **TROTU**, matizados y desarrollados por los artículos 191 a 196 del **ROTUAS**.
2. Asimismo podrán formularse Estudios de Implantación para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones, de interés público o social, incluidos en estas Normas como autorizables en Suelo no Urbanizable, conforme a las determinaciones del Artículo 71 del **TROTU**, y 200 a 204 del **ROTUAS**. Se incluyen en este supuesto aquellos equipamientos de ámbito municipal para los que, por razones de centralidad, vinculación a un recurso específico o cualquier otra, no se considere oportuna su localización en las áreas delimitadas como Suelo Urbano o Urbanizable en este **PGO**.

#### ❑ **ARTÍCULO 316. SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

1. Con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 200 del **TROTU**, 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 se podrán establecer 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.

---

## SECCIÓN 4. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

---

### □ ARTÍCULO 317. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Se considerará parcelación urbanística, según el Artículo 189 del **TROTU**, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. En el **SNU** se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que debidamente autorizada venga realizándose sobre el mismo, circunstancias éstas que deberán ser constatadas por el Ayuntamiento o los órganos competentes de la Administración del Principado de Asturias.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 125 del **TROTU**, en el **SNU** las parcelaciones urbanísticas se limitarán al ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en estas Normas Urbanísticas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 470 de estas Normas.

### □ ARTÍCULO 318. SEGREGACIONES

1. La prohibición de parcelación no comportará por su propia naturaleza la imposibilidad de transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que se dé alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Cumplir las unidades mínimas de cultivo y demás determinaciones de la legislación agraria. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.
  - b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades, formadas estas últimas con anterioridad a la *Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de 29 de diciembre de 1983*<sup>5</sup> y constituidas por título lucrativo, excepción hecha de que las mismas integrasen una sociedad mercantil, siempre que, en ambos casos, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la

---

<sup>5</sup> Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Principado de Asturias, de 29 de diciembre de 1983, por la que entran en vigor las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de Asturias (BOPA núm. 25, de 31 de enero de 1984)

- normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.
- c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes, aplicando la causa de excepción contemplada en el Artículo 99 de la **LOADR**, siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada.
2. A los efectos de lo anterior se considerarán como unidades mínimas de cultivo las establecidas en el *Decreto 84/1992*<sup>6</sup> o posteriores que lo sustituyan. Para el caso del concejo de Bimenes, las siguientes:
    - a) **Unidad mínima de cultivo agrícola:** 6.000 m<sup>2</sup> (60 a).
    - b) **Unidad mínima de cultivo forestal:** 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha).
  3. Cualquier división o segregación que no responda a lo establecido en este Artículo sólo tendrá efectos privados, considerándose a efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas como propiedad compartida de una sola finca, la original, indivisa.
  4. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas en este Artículo no necesitarán licencia municipal, debiendo no obstante notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde o el Consejero competente en materia de Urbanismo adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas de disciplina que prevea la legislación vigente.
  5. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener terreno 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 Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (**CUOTA**), a fin de determinar que tal división no suponga o incida en la posibilidad de parcelación urbanística.
  6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto a la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas.

## ❑ ARTÍCULO 319. CONCENTRACIONES PARCELARIAS

1. Las concentraciones parcelarias constituyen actos sujetos a licencia municipal y además de cumplir lo establecido en la **LOADR** deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente normativa.
2. El epígrafe 7.2 del **PORNA** determina la obligatoriedad de tramitar **EPIA** para las concentraciones parcelarias y dicha actividad figura en los Anexos del **DLIA**. Por ello, el órgano que promueva el proyecto de concentración deberá solicitar informe del órgano competente en materia de impacto

---

<sup>6</sup> Decreto 84/1992, de 30 de diciembre, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola y Forestal (BOPA núm. 23, de 29 de enero de 1993; correcciones en BOPA núm. 58, de 11 de marzo de 1993).

ambiental antes de la redacción del proyecto, debiendo éste pronunciarse sobre la necesidad de tramitar **EIA** o, en su defecto, **EPIA**.

3. En la medida de lo posible, las nuevas concentraciones parcelarias deberán conservar en el interior de las parcelas agregadas parte de los elementos naturales del seto vivo o arbolado existente.





## ***Capítulo 2. Condiciones generales de uso***

---

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

---

#### **□ ARTÍCULO 320. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

1. La presente reglamentación regula los diferentes usos de los terrenos y de las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.
2. A los efectos del presente PGO, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico agrupados según la siguiente clasificación:
  - a) Actividades agrarias
  - b) Actividades forestales
  - c) Actividades extractivas
  - d) Actividades industriales
  - e) Equipamientos
  - f) Servicios
  - g) Infraestructuras
  - h) Vivienda
  - i) Usos existentes
3. 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 de acuerdo a las *Condiciones Particulares de cada Categoría del Suelo no Urbanizable* que se presentan en el Capítulo 4 del Título V de estas Normas.
4. Las actividades aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal que les fuera aplicable en función de la naturaleza de la actividad. Las clasificaciones, modalidades y niveles establecidos para cada uno de los usos y actividades considerados en estas Normas son complementarios a los procedentes de la normativa sectorial aplicable.

---

## SECCIÓN 2. ACTIVIDADES AGRARIAS

---

### □ ARTÍCULO 321. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agrarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y animales del territorio. Por su singularidad no se incluyen en este epígrafe las actividades forestales.
2. A los efectos de este Plan, las actividades agrarias se clasifican en los tres grupos siguientes:
  - a) *Actividades agrícolas.*
  - b) *Actividades ganaderas.*
  - c) *Actividades de acuicultura.*

---

### SUBSECCIÓN 2A. ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

---

### □ ARTÍCULO 322. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agrícolas todas aquellas relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales no maderables.
2. Por su diferente carácter y necesidades edificatorias, las actividades agrícolas se segregan en los dos grupos siguientes:
  - a) *Cultivos bajo cubierta y viveros.* Se consideran así los cultivos intensivos que requieren instalaciones específicas ajenas a la explotación tradicional.
  - b) *Actividades agrícolas tradicionales.* Se consideran así todas las demás.

### □ ARTÍCULO 323. DIVISIONES DE FINCAS

1. Se considera prohibida cualquier división de fincas que de lugar a parcelas de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo de 6000 m<sup>2</sup> que para el caso del concejo de Bimenes se establece en el *Decreto 84/1992<sup>1</sup> del Principado de Asturias* o a la que en su caso se establezca en los Proyectos de Concentración Parcelaria que se desarrollen.
2. La coexistencia de usos agrícolas distintos o la creación de nuevos huertos y pomaradas dentro de la misma unidad registral no supone variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación cumpliendo el tamaño mínimo establecido.
3. La separación de los diferentes usos agrícolas sin división de la finca matriz, tal y como se establece en el número anterior, no podrá ir acompañada de cerramientos de fábrica de ladrillo, mampostería, celosía o cualquier sistema

---

<sup>1</sup> Decreto 84/1992, de 30 de diciembre, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola y Forestal (BOPA núm. 23, de 29 de enero de 1993; correcciones en BOPA núm. 58, de 11 de marzo de 1993).

constructivo análogo, debiendo limitarse éstos a seto vivo, empalizada o alambre.

#### ❑ **ARTÍCULO 324. TRANSFORMACIONES DE USO DEL SUELO**

1. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos o matorral que suponga tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y podrá ser denegada en aquellos casos en que se prevea notable impacto ecológico o paisajístico.
2. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias*<sup>2</sup> (**PORNA**) deberá tramitarse Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (**EPIA**) para las actividades de mejora de pastos, entendiéndose como tales las encaminadas a la potenciación de pastizales mediante el arado y nueva siembra de terrenos con superficie superior a 3 ha y que supongan una alteración del medio físico existente.
3. Se someterán al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (**EIA**) los proyectos o actividades susceptibles de encuadrarse en los supuestos previstos en los Anexos I y II del Real Decreto Legislativo 1/2008<sup>3</sup> (**DLIA**), en las condiciones y términos previstos en su Artículo 3.

#### ❑ **ARTÍCULO 325. FERTILIZACIÓN**

1. En consonancia con las propuestas del *Código de Buenas Prácticas Agrarias del Principado de Asturias*<sup>4</sup> se prohíbe la fertilización con abonos líquidos de origen animal, *purines* o *lisieres*, en los supuestos siguientes:
  - a) A menos de 50 m de fuentes, pozos o captaciones de agua.
  - b) En una franja de 10 m a ambos lados del álveo, tal y como se define éste en el Artículo 5 del *Texto Refundido de la Ley de Aguas*<sup>5</sup> (**TRLA**).
  - c) En terrenos de pendientes superiores al 20%.
  - d) En el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan y en una faja de 200 m de entorno a su perímetro.
  - e) En terrenos helados, nevados, inundados o con un grado de encharcamiento apreciable.
  - f) Cuando se prevean fuertes lluvias, especialmente en el caso de terrenos pendientes.

---

<sup>2</sup> Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias. (BOE núm. 256, de 2 de julio de 1994).

<sup>3</sup> Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos

<sup>4</sup> Resolución de 26 de mayo de 1997 de la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias por la que se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias (BOPA núm. 177, de 31 de julio de 1997).

<sup>5</sup> Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001).

## ❑ ARTÍCULO 326. APLICACIÓN DE PRODUCTOS PELIGROSOS

1. La utilización de forma masiva de productos potencialmente peligrosos para la fauna silvestre, especialmente venenos para el control de roedores y fitocidas, se considera actividad sujeta a licencia municipal y a la superación del trámite de **EPIA** acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del **PORNA**.

A tal fin, sin perjuicio de lo que pueda considerar el órgano competente en materia de impacto ambiental del Principado de Asturias, se entenderá que existe utilización masiva cuando el área de aplicación sea superior a 1 ha.

## ❑ ARTÍCULO 327. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:
  - a) Cuando superen los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada, ocupación máxima de la edificación del 30% de la superficie de la parcela, computándose la totalidad de las edificaciones preexistentes si las hubiera pero no las instalaciones desmontables de producción vegetal: invernaderos y similares. Dicha ocupación no será de aplicación en el ámbito de los Núcleos Rurales y Quintanas Tradicionales, donde se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del Artículo 474 de estas Normas.
  - b) Retranqueos de al menos 4 m a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales o según establezca la *Ley de Carreteras del Principado de Asturias*<sup>6</sup> (**LCPA**).
  - c) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el Capítulo 3 de este Título.
2. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán dedicarse en exclusiva al almacenamiento de aperos, maquinaria, insumos y productos de la explotación. Sólo en el caso de explotaciones intensivas, cultivos bajo cubierta, viveros y similares, se admitirán locales destinados a la administración y guarda de la instalación, cuya necesidad deberá de justificarse debidamente.

## SUBSECCIÓN 2B. ACTIVIDADES GANADERAS

---

### ❑ ARTÍCULO 328. DEFINICIÓN

1. Se consideran actividades ganaderas todas aquellas relacionadas con la cría, engorde o aprovechamiento de animales domésticos. A los efectos de este Plan las actividades ganaderas se clasifican en los grupos siguientes:

---

<sup>6</sup> Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de carreteras (BOPA núm. 271 de 23 noviembre de 2006).

- a) **Actividades ganaderas industrializadas.** Se considerarán así todas aquellas explotaciones que dispongan de instalaciones específicas de carácter industrial destinadas a la estabulación permanente del ganado.
- b) **Actividades ganaderas tradicionales.** Se consideran así aquellas explotaciones ganaderas cuyas características o dimensiones respondan a las formas tradicionales de las explotaciones rurales, sin estabulación permanente.

#### ❑ ARTÍCULO 329. CONDICIONES GENERALES

1. Aquellas explotaciones ganaderas tradicionales que se dirijan exclusivamente al autoconsumo y la pequeña venta local se consideran compatibles con el uso de vivienda y no requerirán de la tramitación de licencias de actividades. A esos efectos, se consideran explícitamente incluidas en esa consideración la cría de vacuno y equino en número de cabezas igual o inferior a 5, la cría de ovino y caprino en número de cabezas inferior a 10, la de cerdos en número de cabezas inferior a 3 y la de gallinas y conejos en número de cabezas inferior a 30.
2. En cualquier caso, deberán respetarse para cualquier tipo de explotación las distancias mínimas que se deriven de la correcta aplicación del *Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas*<sup>7</sup> (**RAMINP**).
3. La localización de instalaciones de cría o engorde de ganado de cerda deberán cumplir las distancias mínimas que se establecen en el *Real Decreto 324/00*<sup>8</sup>.

#### ❑ ARTÍCULO 330. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. La nueva edificación vinculada a explotaciones ganaderas (establos) y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo no Urbanizable.
2. Las edificaciones destinadas a albergar explotaciones ganaderas deberán ajustarse a los parámetros siguientes:
  - a) Cuando superen los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada, ocupación máxima del 20%, computadas las edificaciones preexistentes si las hubiera.
  - b) Retranqueos de al menos 10 m a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales o según establezca la **LCPA**.
  - c) Cumplimiento de las condiciones de vertido y tratamiento de residuos establecidas en el Artículo 332 de estas Normas.

---

<sup>7</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1962).

<sup>8</sup> Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas (BOE núm. 58, de 8 de marzo de 2000).

- d) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el Capítulo 3 de este Título.
3. La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante filiación en la Seguridad Social Agraria del titular.
4. En instalaciones de nueva planta se considera prohibido el uso residencial superpuesto con las instalaciones de estabulación. Sin embargo, en todos aquellos casos en que sea autorizable la construcción de establos de superficie superior a 300 m<sup>2</sup>, será también autorizable la construcción de una vivienda destinada a la guarda de la explotación, que deberá de ubicarse en la misma parcela y no distar de ésta más de 25 m, siempre condicionada al régimen de usos de la categoría de suelo en que se ubique la explotación.
5. Las condiciones de edificación señaladas en este Artículo no serán de aplicación para el caso de las construcciones precarias destinadas al cobijo temporal de ganado en régimen extensivo, galpones, tal y como se definen éstos en el Artículo 331 de estas Normas, ni a las actividades susceptibles de calificarse como de autoconsumo de acuerdo con el número 1 del Artículo anterior.

#### **□ ARTÍCULO 331. COBERTIZOS Y GALPONES**

1. Como construcción vinculada a la ganadería extensiva se podrá autorizar la ejecución de galpones, considerando como tales las construcciones precarias, con cubierta y sin cerramiento o sólo con cerramiento parcial, que no afecte a la totalidad de su perímetro.
2. Dichas construcciones podrán autorizarse exclusivamente cuando su uso se limite a servir de cobijo al ganado en régimen extensivo, no pudiendo disponer de las fosas de purines y resto de instalaciones que actualmente caracterizan a los establos.
3. El titular deberá justificar adecuadamente la necesidad de la construcción, mediante acreditación de alta en la Seguridad Social Agraria y demostración de ser el titular de una cabaña ganadera con suficiente número de cabezas.
4. Cuando instalaciones de éste tipo se pretendan situar en las proximidades de otras edificaciones preexistentes, deberán tratarse como edificaciones ganaderas o auxiliares, siéndoles entonces de aplicación lo que al efecto se determine en estas Normas.

#### **□ ARTÍCULO 332. VERTIDO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS**

1. Las determinaciones relativas al almacenamiento de residuos ganaderos que aquí se desarrollan serán de obligado cumplimiento para todas aquellas instalaciones de nueva creación, así como para las que soliciten licencias de ampliación, mejora o reforma que superen los meros trabajos de mantenimiento o conservación de las actuales instalaciones. Dichas determinaciones no se considerarán de aplicación para el caso de las explotaciones ganaderas de equino, ovino, caprino, cerda, aves y conejos que se destinen principalmente al autoconsumo.

2. A los efectos de estas Normas se consideran dos sistemas de gestión de los residuos ganaderos:
  - a) Con **manejo separativo de sólidos y líquidos**. Las instalaciones cuentan con un depósito de almacenamiento para el estiércol seco y la cama vegetal del ganado. A éste, se conecta una fosa de almacenamiento de *purines* a donde drenan los lixiviados del estiércol.
  - b) Con **manejo unitario de sólidos y líquidos**. Es el habitual en explotaciones que utilizan sistemas sin cama, *slats*. Las instalaciones disponen de una canaleta en el interior del establo que recoge las deyecciones, orines y agua de limpieza para conducirlos de forma conjunta a una fosa. Este sistema da lugar a un único tipo de residuo, el estiércol líquido, *purín* o *lisier*, que se utiliza como fertilizante en forma líquida.
3. Las **explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma separativa** deberán disponer de un depósito de almacenamiento de estiércol seco de obra, no permitiéndose su construcción mediante simple excavación. Dicho depósito estará dotado de una solera impermeabilizada y muros de altura adecuada a la capacidad de almacenamiento. La impermeabilización de la solera podrá lograrse mediante hormigones hidráulicos o láminas plásticas o asfálticas intercaladas en el hormigón. El depósito deberá dotarse de pendiente hacia unos canales que recogerán los lixiviados, reuniéndolos en un foso estanco.

Las dimensiones de ambos depósitos deberán ser tales que permitan el almacenamiento de los residuos durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 3 m<sup>3</sup> por cabeza de ganado mayor, en el estercolero, y de 0.3 m<sup>3</sup> por cabeza de ganado mayor en el foso. Tanto el estercolero como el pozo deberán estar cubiertos.
4. Las **explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma unitaria** deberán disponer de una fosa o depósito de almacenamiento de *purines* completamente estanca y cubierta de forjado que evite la salida de malos olores. Su capacidad deberá ser tal que garantice el almacenamiento durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 4.5 m<sup>3</sup> por cabeza de ganado mayor.
5. A los efectos del dimensionamiento de los depósitos se considera que una cabeza de vacuno adulto equivale a 0.7 cabezas de vacuno de 12 a 24 meses, 0.4 cabezas de vacuno de menos de 12 meses, 0.6 cabezas de caballar, 0.1 cabezas de ovino o caprino y 0.014 aves o conejos.
6. Las explotaciones ganaderas que dispongan de **depósitos de ensilaje** deberán dotar a éstos de un punto bajo de recogida de líquidos rezumantes que se dirigirá al foso de almacenamiento de *lisiertes*.
7. En cualquier caso, todos los depósitos de almacenamiento de estiércol seco o fosas de *lisiertes* deberán situarse fuera de las márgenes de los ríos u otros lugares donde el rebosamiento o filtración accidental pudiera verterse directamente a los cursos de agua. Igualmente, se prohíbe la práctica aún frecuente de limpieza y lavado de cisternas y otros aperos en los cursos de agua o lugares próximos a los mismos.

### ❑ **ARTÍCULO 333. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EXPLOTACIONES DE GANADERÍA INDUSTRIALIZADA**

1. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que garantice la absorción como fertilizante del estiércol producido sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas, al menos 0.5 ha/cabeza.
2. A los efectos de lo anterior, la vinculación del terreno podrá hacerse efectiva mediante justificación de la propiedad o mediante escrito en que otros propietarios o llevadores se comprometan a la utilización del estiércol como fertilizante de sus terrenos. En cualquier caso los terrenos vinculados deberán localizarse en el término municipal de Bimenes o en los concejos limítrofes.
3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien, para calcular la que de todos modos se precise, se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto. Dichas instalaciones podrán ser depuradoras o plantas de compostaje.
4. La actividad de ganadería industrializada se sujetará a tramitación de **EPIA**, acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del **PORNA**, cuando se superen las capacidades siguientes:
  - a) Ganado vacuno: 100 plazas
  - b) Ganado ovino y caprino: 500 plazas
  - c) Aves y conejos: 1.000 plazas
  - d) Ganado de cerda: 25 plazas

El trámite de **EPIA** se sustituirá por el de **EIA** cuando se superen las capacidades que se establecen en el Anexo I de la **LIA**: grupo 1, punto e.

## **SUBSECCIÓN 2C. ACTIVIDADES DE ACUICULTURA**

---

### ❑ **ARTÍCULO 334. DEFINICIÓN**

1. Se considerarán actividades de acuicultura las relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales acuáticos.

### ❑ **ARTÍCULO 335. CONDICIONES GENERALES**

1. Las piscifactorías u otras actividades de acuicultura intensiva deberán desarrollarse de acuerdo a lo que determine la legislación sectorial vigente, debiendo tomarse en especial consideración las disposiciones referidas a las ocupaciones del Dominio Público Hidráulico contenidas en el **TROTU**, la



*Orden de 24 de enero de 1974*<sup>9</sup> y la *Resolución de 24 de octubre de 1974*<sup>10</sup> que desarrolla la anterior.

2. La instalación de centros piscícolas se considera actividad sujeta a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de **CUOTA** tramitada conforme a lo establecido en el Artículo 132 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>11</sup> (**TROTU**), tramitación de Plan Especial y superación del trámite de **EPIA**.

El estudio de impacto ambiental deberá de analizar especialmente los efectos de las presas o azudes que se construyan, la posible reducción en el caudal de agua circulante aguas abajo de la instalación, los vertidos al cauce y la afección a los valores naturales de la ribera. Dicho estudio deberá incluir planos de escala suficiente que señalen expresamente las obras de defensa de márgenes previstas, los sistemas de decantación, los puntos de vertido, etc.

3. La autorización de la actividad llevará aparejada la de las edificaciones que figuren en el proyecto de la instalación.
4. Sin perjuicio del resto de las disposiciones legislativas o reglamentarias que les fueran de aplicación, los centros de piscicultura que se pretendan construir en el ámbito del concejo de Bimenes deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) Todas las explotaciones deberán contar con una balsa de decantación para la eliminación de la fracción sedimentable de la materia orgánica en suspensión. Dichas balsas deberán dimensionarse en función del volumen de agua objeto de la concesión y tener una superficie de al menos el 10% de la superficie de las balsas de crianza. Para facilitar el vaciado, las balsas deberán estar construidas en material de fábrica. El diseño deberá procurar el mayor tiempo de retención posible de acuerdo a la superficie de la balsa. Para ello, la entrada y la salida del agua deberán situarse en los extremos opuestos de la balsa, debiendo disponerse tabiques intermedios y filtros que permitan aumentar la retención de la materia orgánica particulada y la sedimentación de la disuelta.

---

<sup>9</sup> Orden de 24 de enero de 1974 por la que se dictan normas sobre ordenación zootécnico-sanitaria de Centros de Piscicultura instalados en aguas continentales (BOE núm. 27, de 31 de enero de 1974).

<sup>10</sup> Resolución de 24 de octubre de 1974 por la que se dan normas complementarias a la Orden de 24 de enero de 1974 sobre ordenación zootécnico-sanitaria de Centros de Piscicultura privados, instalados en aguas continentales (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 1974, correcciones en BOE núm. 292, de 6 de diciembre de 1974).

<sup>11</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

- b) Los lodos, residuos sólidos y semisólidos procedentes de la depuración y de la limpieza de las balsas de crianza y decantación, así como los eviscerados, cuando se aplicara esta técnica, deberán ser retirados, debiendo autorizarse el punto de vertido o su utilización como fertilizante por parte del Ayuntamiento.

---

## SECCIÓN 3. ACTIVIDADES FORESTALES

---

### SUBSECCIÓN 3A. CONDICIONES GENERALES

---

#### ❑ ARTÍCULO 336. DEFINICIÓN

1. Se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los montes tal y como se definen en el Artículo 5 de la vigente *Ley de Montes*<sup>12</sup> del Principado de Asturias.
2. Asimismo, a los efectos de este Plan, 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 337. CONDICIONES GENERALES

3. Las actividades forestales deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, en estas Normas Urbanísticas y en la planificación forestal que desarrollen el Ayuntamiento de Bimenes o el órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias, tanto en lo relativo a las técnicas silvícolas empleadas como en lo referente a las especies objeto de plantación o aprovechamiento forestal.
4. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.1 de la Ley 3/2004, los montes deben ser gestionados de forma sostenible, integrando los aspectos ambientales con las actividades económicas, sociales y culturales, con la finalidad de conservar el medio natural al tiempo que generar empleo y colaborar al aumento de la calidad de vida y expectativas de desarrollo de la población rural.

#### ❑ ARTÍCULO 338. PLANIFICACIÓN FORESTAL

1. Los planes forestales que la Administración competente desarrolle dentro del ámbito de aplicación de este **PGO** deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada una de las Categorías de suelo que se señalan en el Capítulo 4 de este Título.

---

<sup>12</sup> Ley del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal (BOPA núm. 281, de 3 de diciembre de 2004).

2. Cualquier decisión planificatoria, planes forestales comarcales, planes de aprovechamiento de Montes de Utilidad Pública, etc, que adopte la Administración competente deberá ser informada previamente por el Ayuntamiento de Bimenes.
3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la *Ley 3/2004*, los montes privados se gestionan por su titular, ajustándose, en su caso, al correspondiente instrumento de gestión o planificación forestal; la aplicación de dichos instrumentos será supervisada por la Consejería competente en materia forestal.
4. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del **PORNA** deberá someterse a **EPIA** cualquier plan forestal que se desarrolle en el ámbito del concejo.

#### ❑ **ARTÍCULO 339. RÉGIMEN PARCELARIO**

1. De acuerdo con lo establecido en el *Decreto 84/1992 del Principado de Asturias*, la unidad mínima de cultivo forestal en Bimenes queda establecida en 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha).
2. Queda prohibida cualquier segregación o división de fincas forestales que de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida. No obstante, de acuerdo con el Artículo 44.1 del *Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario*<sup>13</sup>, se admite la segregación en beneficio de colindante cuando ello no aumente el número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

### **SUBSECCIÓN 3B. PLANTACIONES Y REPOBLACIONES**

#### ❑ **ARTÍCULO 340. NUEVAS REPOBLACIONES**

1. Se consideran nuevas repoblaciones forestales las plantaciones en terrenos sujetos a uso agrícola o en terrenos forestales desarbolados, entendiéndose que tienen ese carácter aquellos con fracción de cabida cubierta inferior al 20%.
2. A los efectos de este Plan, se consideran dos tipos de repoblaciones forestales:
  - a) **Repoblaciones con especies autóctonas**, las que se realicen con alguna o varias de las especies que se señalan en el Anexo 5 de este Plan.
  - b) **Repoblaciones con especies alóctonas**, las que se realicen con especies no recogidas en el citado Anexo.

Todas ellas se consideran acto sujeto a licencia urbanística, fueran cuales fueren las especies utilizadas y la superficie de repoblación.

---

<sup>13</sup> Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (BOE núm. 30, de 3 de febrero de 1973).

3. Los proyectos de repoblación deberán ejecutarse de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas y en función de lo que para cada categoría de suelo se disponga en el Capítulo 4 de este Título, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellos casos en que el uso sea calificado como Permitido.
4. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos (**DLIA**), los proyectos de primera repoblación que entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas se someterán a **EIA** cuando afecten a superficies de más de 50 ha. Cuando no se alcance dicho umbral el órgano competente en materia de impacto ambiental analizará cada uno de los casos, pronunciándose sobre la necesidad de tramitar **EIA** o en su caso **EPIA**.

A efectos de lo anterior, se considerará primera repoblación forestal con riesgo grave de transformaciones ecológicas negativas cualquier proyecto que responda a las condiciones definidas en el párrafo 9 del Anexo II del *Real Decreto 1131/98<sup>14</sup>*, incluyéndose en ese caso, al menos, todos los que empleen especies no autóctonas y afecten a terrenos desarbolados en los últimos diez años.

#### ❑ **ARTÍCULO 341. SEGUNDAS Y SUCESIVAS REPOBLACIONES**

1. Se consideran segundas y sucesivas repoblaciones forestales las plantaciones que tengan por objeto reforzar o conservar masas forestales preexistentes, cuando tras el aprovechamiento no se pudiera garantizar la regeneración natural y sin que se pretenda la modificación de las especies que componen esa masa. A efectos de este Plan tendrán ese mismo carácter los cambios de cultivo que se limiten a sustituir una especie alóctona por otra.
2. Se considera que dichas actuaciones no suponen un cambio de uso del terreno por lo que no se precisará licencia urbanística, debiendo sujetarse únicamente a lo dispuesto en la legislación vigente y a las condiciones relativas a retranqueos y técnicas de plantación establecidas en los Artículos siguientes de estas Normas.

#### ❑ **ARTÍCULO 342. RETRANQUEOS**

1. Las nuevas plantaciones de arbolado mantendrán con respecto a los linderos de la propiedad los retranqueos que a continuación se señalan:
  - a) Cuando se trate de especies no autóctonas, 15 m.
  - b) Cuando se trate de especies autóctonas, 4 m.

---

<sup>14</sup> Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE núm. 239, de 5 de octubre de 1988).

2. Las distancias arriba señaladas se reducirán a 4 m en todos aquellos linderos a propiedades que tengan el mismo uso o masa forestal que se pretende instalar, salvo cuando haya expresa oposición por parte del colindante.
3. Dichos retranqueos no serán de aplicación cuando se trate de plantaciones aisladas de frutales u ornamentales, debiendo garantizarse en ese caso únicamente que el vuelo del árbol no invada caminos o propiedades colindantes.

#### ❑ **ARTÍCULO 343. TÉCNICAS DE PLANTACIÓN**

1. En los terrenos forestales del concejo de Bimenes quedan prohibidas las labores preparatorias del terreno o de desbroce que impliquen modificación de los horizontes del suelo o puedan suponer un peligro para la fertilidad o estabilidad del mismo. Explícitamente se prohíben: la quema a manta, el acaballonado, el aterrazamiento y el decapado, siendo obligatorio el ahoyado manual en todos aquellos terrenos con pendiente superior al 30%.
2. Salvo que se trate de terrenos notoriamente llanos, las labores de subsolado se permitirán exclusivamente cuando se garantice suficiente discontinuidad en la arada.
3. La utilización de fitocidas como método para la eliminación de la vegetación en terrenos forestales constituye un acto sujeto a licencia que podrá ser denegado por el Ayuntamiento por razones ambientales debidamente justificadas. En cualquier caso, los proyectos que incluyan trabajos de ese tipo deberán superar trámite de **EPIA** acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del **PORNA**.

### **SUBSECCIÓN 3C. CAMBIOS DE USO**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 344. CAMBIO DE CULTIVO**

1. Se entenderá que existe cambio de cultivo cuando se proyecte la sustitución de masas arboladas de especies autóctonas por masas arboladas de especies alóctonas o viceversa.

A los efectos de lo anterior y, en general de este Plan, tendrán la consideración de terrenos arbolados todos aquellos con fracción de cubierta superior al 20%, considerando para caracterizar la masa aquellas especies que representen más del 50% de la cubierta.

2. Los cambios de uso de los terrenos forestales arbolados, se sujetarán a las condiciones siguientes:
  - a) Con independencia de la categoría de suelo de que se trate, se consideran prohibidos los cambios de uso que supongan la transformación total o parcial de masas de especies autóctonas por masas de especies alóctonas.
  - b) Se considera acto sujeto a licencia municipal el cambio de cultivo que suponga la sustitución de masas de especies alóctonas por masas de especies autóctonas, cuando la

superficie sea superior a la unidad mínima de cultivo forestal establecida: 10 ha.

#### ❑ **ARTÍCULO 345. CAMBIO DE USO FORESTAL A AGRÍCOLA**

1. La roturación de terrenos forestales y el cambio de uso de forestal a agrícola se considera acto sujeto a licencia con independencia de la superficie afectada, debiendo estarse a lo dispuesto al Artículo 42 de la *Ley 3/2004 de Montes y su Ordenación Forestal*, y a lo que se determine para cada Categoría de **SNU** en el Capítulo 4 de este Título.
2. En el ámbito del concejo de Bimenes se considera prohibida la transformación total o parcial de masas forestales de especies autóctonas o de castaño en cultivos agrícolas, considerando que se da ese caso siempre que el terreno presente una fracción de cubida cubierta superior al 20%.
3. Las solicitudes de roturación que se tramiten, aún cuando no afecten a terrenos arbolados, podrán ser denegadas siempre que se estime que no se trata de tierras técnica y económicamente aptas para el cultivo agrícola, por razones edáficas, de excesiva pendiente o de mala accesibilidad.
4. En virtud de lo previsto en el **PORNA**, deberá tramitarse **EPIA** siempre que la roturación afecte a *ecosistemas amenazados* o cuando, no siendo así, afecte a superficies mayores de 3 ha. A efectos de lo anterior, se considerarán *ecosistemas amenazados* los listados en el epígrafe 8.3 del **PORNA**.

De acuerdo a lo previsto en la **LIA**, el trámite de **EPIA** se sustituirá por el de **EIA** cuando la transformación afecte a superficies mayores de 100 ha y suponga la eliminación de la cubierta vegetal arbustiva (Anexo I: grupo 9, punto a).

### **SUBSECCIÓN 3D. APROVECHAMIENTOS**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 346. APROVECHAMIENTOS MADEREROS**

1. Se considerarán actos sujetos a licencia municipal los aprovechamientos madereros que se realicen mediante tala en entresaca o a hecho, excluyéndose únicamente la tala para uso doméstico en volumen inferior a 10 m<sup>3</sup>.
2. La solicitud de licencia deberá detallar suficientemente los aspectos siguientes:
  - a) La localización del rodal a explotar representado sobre la cartografía de este Plan.
  - b) La superficie del mismo.
  - c) Las características de la masa, en cuanto a especies que la componen, estado de la misma, diámetros, alturas, etc.
  - d) El volumen a aprovechar y la técnica de tala a emplear.
  - e) La forma de saca de la madera, detallando los viales a utilizar y el tipo de vehículos.

- f) En su caso, la construcción de vías para la saca: justificación de su necesidad, longitud y anchura de las mismas, pendiente, forma de ejecución, técnicas de restauración propuestas y plazos, etc.
3. La tala a hecho podrá ser autorizada exclusivamente cuando se trate de especies no autóctonas o de castaño (*Castanea sativa*). En el caso de especies autóctonas diferentes del castaño el aprovechamiento deberá realizarse mediante tala en entresaca y previo señalamiento por parte del órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias.
4. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del **PORNA**, deberá someterse a **EPIA** el aprovechamiento de masas forestales autóctonas que exceda de 50 m<sup>3</sup> y no se realice al amparo de Planes de Ordenación de Montes. Igualmente, los aprovechamientos de cualquier entidad que afecten a *ecosistemas amenazados*, considerando como tales los listados en el epígrafe 8.3 del **PORNA**.
5. Aún en aquellos casos en que el uso sea considerado Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.
6. La autorización para tala no supone la autorización para roturación y cambio de uso de forestal a agrícola, que debe ser objeto de licencia independiente de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 345 de estas Normas.

#### □ ARTÍCULO 347. SACA DE MADERA

1. Las empresas y particulares que realicen trabajos forestales en el ámbito del concejo de Bimenes deberán mantener en todo momento las pistas y fajas auxiliares de éstas libres de cualquier obstáculo que impida el tránsito, así como de restos combustibles o desperdicios de cualquier tipo, dicha condición será de aplicación a la banda de 6 m medidos a cada lado de la mediana del vial.
2. Las pistas forestales y caminos públicos empleados para la saca de la madera deberán ser restaurados por el contratista en el plazo de dos meses desde el final de la saca, debiendo quedar en el mismo estado en que se encontraban al inicio de los trabajos. A tal fin el Ayuntamiento de Bimenes podrá imponer los avales económicos que considere necesarios. Dichos avales podrán determinarse mediante Ordenanza o calcularse motivadamente en el momento del otorgamiento de la licencia.
3. Cuando para la extracción de la madera, ya sea en montes públicos o privados, fuera necesaria la construcción de vías de saca, éstas deberán ejecutarse de acuerdo a las condiciones aquí recogidas:
  - a) Pendiente inferior al 15% en todo su trazado.
  - b) Anchura inferior a 3 m.

- c) Restauración en el plazo máximo de un año desde el final de la saca, mediante plantación y restitución de la tierra de cabeza previamente acopiada en las márgenes de la vía.
4. Cuando se pretenda que dichas vías de saca tengan carácter permanente, con vistas a su posterior reutilización, deberán ser consideradas pistas forestales y someterse a los trámites que para este tipo de viales se establecen en el Artículo 398 de estas Normas o en el resto de disposiciones legales vigentes.

---

## SUBSECCIÓN 3E. OBRAS

---

### ❑ ARTÍCULO 348. CERRAMIENTOS

1. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. Se excluyen de esta prohibición los cerramientos para la protección de áreas de repoblación, los enclavados y los pastizales debidamente autorizados, así como los límites entre los terrenos forestales y los destinados a otros usos.

### ❑ ARTÍCULO 349. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Como edificaciones vinculadas al uso forestal, se consideran únicamente las relacionadas con la vigilancia y extinción de incendios, para las cuales se establecerán las condiciones en la propia autorización.

---

## SECCIÓN 4. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

---

### ❑ ARTÍCULO 350. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades extractivas todas aquellas relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que fueren su origen y estado físico.

Explícitamente se incluyen en este grupo todas las actividades reguladas por la *Ley 22/73 de Minas*<sup>15</sup> y demás legislación complementaria a ésta. Asimismo, se incluyen las actividades relacionadas con la extracción de minerales sin aplicación de técnica minera no reguladas por la *Ley de Minas*, tal y como se definen en el párrafo 4, Artículo 1, del *Reglamento de Minas*<sup>16</sup>.

2. Las actividades extractivas se clasifican como sigue:
  - a) *Canteras*.
  - b) *Aprovechamientos de aguas minerales y termales*.

---

<sup>15</sup> Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 1973).

<sup>16</sup> Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE núm. 295 y 296, de 11 y 12 de diciembre de 1978).



- c) **Minas.**
- d) **Actividades extractivas sin clasificar.**

3. Con independencia de que la explotación vaya acompañada de instalaciones para la transformación, se consideran **canteras** las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la *Ley de Minas* en la Sección A.
4. Se consideran **aguas minerales y termales**, aquellos recursos de la Sección B así definidos en los Artículos 23 de la *Ley de Minas* y 38 de su *Reglamento*.
5. Con independencia de que las labores mineras se realicen en galería o a cielo abierto, se consideran **minas** las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la *Ley de Minas* en la Sección C, es decir, todos los demás, incluidos aquellos de interés energético clasificados por la *Ley 54/80, de modificación de la Ley de Minas*<sup>17</sup> en la Sección D.

Igualmente se consideran incluidos aquellos recursos de la Sección B definidos como estructuras subterráneas y yacimientos resultantes de operaciones mineras, tal y como se definen en los Artículos 23 de la *Ley de Minas* y 38 de su *Reglamento*.

6. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación se consideran **actividades extractivas sin clasificar** las no reguladas por la *Ley de Minas*, es decir, la extracción ocasional y de escasa importancia realizada por el propietario del terreno para su exclusivo uso y sin necesidad de aplicación de técnica minera. Se entenderá que existe técnica minera en todos aquellos supuestos de aprovechamientos minerales que recoge el párrafo 4 del Artículo 1 del *Reglamento de Minas*.

## □ ARTÍCULO 351. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a la regulación que desarrolla la *Ley de Minas* y el resto de normativa aplicable en el sector.
2. La clasificación que se realice de las industrias extractivas para la correcta aplicación de este Plan se realizará a partir de la clasificación en las Secciones A, B, C y D que previamente haga del recurso el órgano competente en materia de minas.
3. Se considera prohibida cualquier actividad de las definidas en el Artículo 350 de estas Normas como minas. La actividad extractiva, por tanto, se limita a las canteras, los aprovechamientos de aguas minerales y termales y las actividades extractivas sin clasificar.
4. Todas las actividades extractivas definidas en estas Normas, que no tengan la consideración de prohibidas, están sujetas a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de la **CUOTA**, tramitada conforme a lo establecido en el Artículo 132 del **TROTU** y superación del trámite de **EIA**.

---

<sup>17</sup> Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley de Minas, con especial atención a los Recursos Minerales Energéticos (BOE núm. 280, de 21 de noviembre de 1980).

De dicha tramitación se exceptuarán exclusivamente las actividades extractivas definidas como sin clasificar, que no requerirán más que de la preceptiva licencia municipal.

Aún cuando las actividades extractivas sin clasificar se califiquen como Uso Permitido en alguna de las Categorías de suelo, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

5. Las actividades en desarrollo y que no dispongan de la preceptiva licencia municipal deberán tramitarla de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas.

## ❑ ARTÍCULO 352. DOCUMENTACIÓN A APORTAR

1. La solicitud de la licencia urbanística municipal para las actividades extractivas definidas en estas Normas deberá acompañarse de los documentos siguientes:

- a) **Proyecto** redactado por facultativo competente y visado de acuerdo con lo que determine la normativa vigente en materia de minas.
- b) **Cálculo de existencias** y estudio de mercado que demuestre la viabilidad de la explotación para un periodo mínimo de 10 años, pudiendo denegarse la licencia en caso contrario.
- c) **Evaluación de Impacto Ambiental**. El Estudio de Impacto deberá valorar especialmente la incidencia sobre la vegetación existente, sobre la estabilidad de los terrenos, sobre el régimen de las aguas y el impacto visual o paisajístico, incluyendo medidas correctoras de los posibles impactos.
- d) **Plan de Restauración** conforme a lo establecido en el Real Decreto 2994/1982<sup>18</sup>, sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas, así como en el Real Decreto 1116/1984<sup>19</sup>, sobre restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos, y normativas que los desarrollan<sup>20</sup>.

El citado Plan deberá ser estar aprobado por el órgano del Principado de Asturias competente en minería previo informe

---

<sup>18</sup> Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración del espacios naturales afectado por actividades extractivas (BOE núm. 274, de 15 de noviembre de 1982).

<sup>19</sup> Real Decreto 1116/1984, de 9 de mayo, sobre la restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos (BOE núm. 141, de 13 de junio de 1984).

<sup>20</sup> Orden de 20 de noviembre de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se desarrolla el Real Decreto 2994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras (BOE núm. 285, de 28 de noviembre de 1984). Orden de 13 de junio de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, sobre normas para la elaboración de los planes de explotación y restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos.

favorable y se acompañará, si fuera necesario, de los avales correspondientes.

- e) **Estudio de accesibilidad** suficientemente detallado, que refleje los viales por los que se realizará el acceso a la explotación y la extracción de los materiales.

En este sentido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando la actividad vaya a suponer un notable incremento del tráfico de vehículos pesados por cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este PGO, pudiendo incorporarse a las condiciones de la licencia la obligatoriedad de construir viales de acceso a las carreteras de mayor orden, que eviten el tráfico pesado por el interior de poblaciones que no dispongan de un callejero de suficiente amplitud.

### ❑ **ARTÍCULO 353. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS SIN CLASIFICAR**

1. Las actividades extractivas sin clasificar se someterán exclusivamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, que podrá ser denegada por el Ayuntamiento cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales, aun en aquellos casos en que la actividad venga calificada como Uso Permitido en alguna de las categorías de SNU definidas.
2. La solicitud de licencia se acompañará de documentación acerca de:
  - a) La localización y propiedad de los terrenos.
  - b) La cubierta vegetal existente sobre el área de excavación.
  - c) La cuantía del aprovechamiento y el uso que se va a dar a los materiales.
  - d) La técnica de extracción a emplear y los viales y medios que se utilizarán para el transporte.

### ❑ **ARTÍCULO 354. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN**

1. Se prohíbe el desarrollo de cualquier tipo de actividad extractiva de las definidas en la *Ley de Minas* en aquellos casos en que la distancia entre el perímetro de la explotación y el punto más cercano del perímetro de cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan sea inferior a 1 000 m. Dicho umbral se reducirá a 500 m cuando se trate de entidades de población habitadas pero no delimitadas como Núcleo Rural.
2. Igualmente, se prohíbe la actividad cuando las instalaciones o el frente de explotación, en los casos de laboreo a cielo abierto, supongan la ocupación de una parte sustancial del campo visual de cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan.
3. No serán autorizables nuevas actividades extractivas de las definidas en el Artículo 350 de estas Normas como canteras a distancia inferior a 10 km de otras explotaciones del mismo tipo existentes.
4. Las condiciones arriba desarrolladas no serán de aplicación a los aprovechamiento de aguas minerales y termales, que podrán desarrollarse a

cualquier distancia de los Núcleos Rurales siempre y cuando ello no suponga alteración sustancial de su fisonomía o molestias a la población local.

#### ❑ ARTÍCULO 355. CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN

1. Cuando sea técnicamente posible, en las explotaciones de canteras a cielo abierto el laboreo deberá realizarse de forma que no se rebasen los planos trazados a 45° desde una línea paralela a los linderos de la parcela y distante 10 m de los mismos.
2. Cuando sea técnicamente posible, las canteras se explotarán de forma cerrada hacia adentro, con boca de entrada y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, a fin de permitir la reconstrucción de la topografía original mediante posterior relleno.
3. Las instalaciones destinadas al tratamiento o transformación de los productos de la actividad extractiva deberán vincularse ésta, prohibiéndose el tratamiento de materias primas procedentes de otras explotaciones o el mantenimiento de la actividad agotadas las existencias del recurso. En este sentido, el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las edificaciones e instalaciones cuando la actividad extractiva hubiera concluido.

#### ❑ ARTÍCULO 356. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las competencias del Artículo 116 de la *Ley de Minas* se entienden sin perjuicio de las competencias municipales y autonómicas en la Ordenación del Territorio respecto a las edificaciones precisas para la instalación, que deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente.

Por ello, cuando para el desarrollo de la actividad extractiva se requiera la construcción de edificaciones destinadas a administración, transformación, almacenamiento, guarda o cualesquiera otra similar, se requerirá la tramitación de la licencia urbanística de dichas construcciones.

2. En ningún caso se establece superficie máxima edificable pero, para el caso de las canteras, se considera una ocupación máxima del 20% de la parcela sometida a explotación.

#### ❑ ARTÍCULO 357. IMPACTO AMBIENTAL

1. En los expedientes para la autorización de las actividades extractivas deberá velarse especialmente por el correcto cumplimiento de las determinaciones del *Real Decreto 2994/82*<sup>21</sup> sobre restauración de espacios afectados por actividades mineras y cualesquier otra normativa complementaria al mismo<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de Espacios Naturales afectados por Actividades Extractivas (BOE núm. 274, de 15 de noviembre de 1982).

<sup>22</sup> Orden del Ministerio de Industria y Energía de 20 de noviembre de 1984 que desarrolla el RD de 15 de octubre de 1982 sobre Restauración de Espacios Naturales afectados por Actividades Extractivas (BOE núm. 285, de 28 de noviembre de 1984).

En cualquier caso, finalizada la explotación, el propietario de los terrenos queda obligado a permitir el vertido de escombros de obra y tierras que se realizará bajo control de la autoridad municipal.

2. Deberán someterse al trámite de **EIA**, las actividades extractivas incluidas en los Anexos del **DLIA**<sup>23</sup>.

---

## SECCIÓN 5. ACTIVIDADES INDUSTRIALES

---

### □ ARTÍCULO 358. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industriales las actividades y establecimientos relacionados con la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, el almacenamiento mayorista, el transporte y la distribución.
2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, se establecen los siguientes grupos de actividades industriales:
  - a) *Industrias vinculadas al medio rural.*
  - b) *Depósitos al aire libre.*
  - c) *Industrias transformadoras.*
  - d) *Industrias energéticas.*

### □ ARTÍCULO 359. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades industriales aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal vigente que les fuera de aplicación en función de la naturaleza de su actividad y especialmente a las determinaciones que se derivaran de la aplicación del **RAMINP** si la actividad estuviera calificada, tramitándose **EIA** o **EPIA** siempre que lo exija la normativa vigente o se determine por el Ayuntamiento mediante acuerdo motivado.
2. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como industriales se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.
3. Habida cuenta de la posible incidencia ambiental, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal para cualquier tipo de actividad industrial por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellas Categorías de suelo en que hubieran recibido la consideración de Uso Permitido.
4. Las actividades que no requieran de instalaciones de más de 50 m<sup>2</sup> se consideran compatibles con cualquier uso principal de la edificación.

---

<sup>23</sup> Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

5. Las actividades que estuvieran actualmente en funcionamiento no se considerarán fuera de ordenación, pero deberán acomodarse a las condiciones que les fueran aplicables de estas Normas.

## **SUBSECCIÓN 5A. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL**

---

### **□ ARTÍCULO 360. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

1. Se consideran industrias vinculadas al medio rural todas aquellas que, a pesar de su carácter netamente industrial, deban situarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, bien por dar servicio directo a la población rural y requerir localizaciones próximas a ésta, bien por utilizar materias primas procedentes del mundo rural y requerir localizaciones próximas a la fuente de dichas materias.
2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Industrias Vinculadas al Medio Rural las siguientes instalaciones y actividades:
  - a) ***Los talleres artesanales:*** pequeños establecimientos destinados a la realización de actividades de producción, o transformación de bienes realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series y no entrañan molestias a la población local más cercana.
  - b) ***Los talleres de reparación de vehículos o maquinaria agraria.***
  - c) ***Depósitos y almacenes de mercancías e insumos agrarios:*** Establecimientos de distribución, con ámbitos iguales o inferiores al municipal, de productos.
  - d) ***Industrias vinculadas a la producción local:*** pequeñas industrias de transformación que utilicen fundamentalmente materias primas agrarias de origen local.

### **□ ARTÍCULO 361. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES**

1. Tendrán la consideración de talleres artesanales las instalaciones que, además de ajustarse a la definición establecida en el Artículo anterior, cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que la actividad desarrollada en ellas sea de carácter preferentemente manual o cuando menos individualizada, sin perjuicio de la utilización de utillaje o maquinaria auxiliar.
  - b) Que la superficie edificada vinculada al uso no supere los 150 m<sup>2</sup>.

2. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos llevarán aparejada la consideración de la actividad en el epígrafe que se regula en el Artículo 362 de estas Normas, según el tipo de actividad.
3. Será autorizable la implantación en edificaciones auxiliares vinculadas a la vivienda, en la planta baja de ésta o en edificaciones independientes. Cuando se trate de edificaciones independientes, las condiciones de la edificación serán las determinadas en el Artículo 409 de estas Normas.

#### **▣ ARTÍCULO 362. CONDICIONES PARTICULARES DEL RESTO DE LAS INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL**

1. La superficie edificada al servicio de las instalaciones deberá ser inferior a 600 m<sup>2</sup>. En el caso de los talleres de reparación de vehículos o maquinaria, la superficie edificada se limita a 150 m<sup>2</sup>. Las instalaciones de mayor superficie deberán dirigirse a los ámbitos clasificados como Urbano o Urbanizable.
2. Con carácter general las instalaciones deberán de situarse a una distancia superior a 100 m de cualquier edificación ajena a la instalación, distancia que podrá reducirse exclusivamente cuando exista autorización expresa de los colindantes y no se incumplan con ello las prescripciones aplicables de acuerdo al **RAMINP**.
3. Los retranqueos a linderos deberán ser de al menos 6 m, debiendo instalarse pantallas vegetales cuando de acuerdo al criterio del Ayuntamiento y a la naturaleza de la actividad fueran esperables impactos visuales significativos.
4. Se deberá resolver dentro de la propia parcela el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y los trabajos de carga y descarga.

### **SUBSECCIÓN 5B. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE**

---

#### **▣ ARTÍCULO 363. DEFINICIÓN**

1. A efectos de este Plan, se consideran depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales de diversos tipos, sin edificación ni actividad comercial o industrial.

#### **▣ ARTÍCULO 364. CONDICIONES GENERALES**

1. Los depósitos al aire libre se consideran actividades sujetas a licencia urbanística sea cual fuere la superficie ocupada por el depósito.
2. En cualquier caso deberán respetarse las condiciones siguientes:
  - a) Los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento del depósito.
  - b) Altura del depósito inferior a 3 m, que podrán ampliarse a 5 m cuando se demuestre el nulo impacto sobre el paisaje o la ausencia de perjuicios a terceros.

- c) Espacio para el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.
- d) Distancias mínimas que establezca el **RAMINP** en razón de la naturaleza de los materiales depositados.

## **SUBSECCIÓN 5C. INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS**

---

### **□ ARTÍCULO 365. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES**

1. Se consideran industrias transformadoras todas las que se señalan a continuación:
  - a) Las actividades industriales *sin relación directa o de servicio con el medio rural*.
  - b) Todas aquellas de cualquier tipo que *superen los 600 m<sup>2</sup> de superficie construida*.
  - c) Las *plantas de tratamiento de residuos*, ya sean residuos peligrosos, no peligrosos o vehículos fuera de uso (desguaces).
2. Su desarrollo no se considera adecuado a las características del Suelo no Urbanizable, por lo que se definen como actividades prohibidas que deben dirigirse en todos los casos a Suelos Urbanos o Urbanizables de uso industrial.

## **SUBSECCIÓN 5D. INDUSTRIAS ENERGÉTICAS**

---

### **□ ARTÍCULO 366. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES**

1. Se consideran industrias energéticas todas aquellas instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica: minicentrales hidroeléctricas, instalaciones eólicas, centrales de biomasa, centrales termoeléctricas, etc.
2. Con carácter general, su desarrollo no se considera adecuado a las características del Suelo no Urbanizable de Bimenes, por lo que se definen como actividades prohibidas, que deben dirigirse cuando su naturaleza lo permita a Suelos Urbanos o Urbanizables de uso industrial.

## **SECCIÓN 6. EQUIPAMIENTOS**

---

### **□ ARTÍCULO 367. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

1. Se consideran equipamientos el conjunto de instalaciones sin carácter de actividad económica al servicio de las necesidades colectivas de la población, tanto en sus aspectos culturales, como deportivos, religiosos, de ocio, de relación, etc.



2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos de equipamiento:
  - a) *Equipamientos de ámbito local.*
  - b) *Equipamientos municipales y supramunicipales.*
  - c) *Equipamientos de ocio al aire libre.*
  - d) *Equipamientos especiales.*

#### □ **ARTÍCULO 368. CONDICIONES GENERALES**

1. En el Suelo no Urbanizable los posibles equipamientos a desarrollar serán en todos los casos de ámbito local o municipal. De considerarse adecuado el desarrollo de equipamientos con vocación de servicio supramunicipal, éstos se dirigirán necesariamente a los suelos clasificados como Urbano o Urbanizable.
2. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como equipamientos se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.
3. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del **RAMINP**.
4. Los equipamientos que se sitúen en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a las condiciones de la edificación que se definan en el Capítulo 3 de este Título.

### **SUBSECCIÓN 6A. EQUIPAMIENTOS DE ÁMBITO LOCAL**

---

#### □ **ARTÍCULO 369. DEFINICIÓN**

1. Se consideran así las instalaciones deportivas, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, al servicio directo de la población asentada en el entorno rural inmediato y por tanto con un ámbito espacial de influencia limitado y concreto: mercados de ganado, recintos feriales, etc.

#### □ **ARTÍCULO 370. CONDICIONES GENERALES**

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 325.1 del **ROTUAS**, podrá autorizarse por el Ayuntamiento la instalación en Suelo no Urbanizable cuyo régimen de protección no lo impida directa o indirectamente, de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean públicas o privadas, cuando sus caracteres hagan necesario su emplazamiento en este tipo de suelo, aun en el caso de que el propio **PGO** no los contemple.
2. Los nuevos equipamientos o dotaciones deberán situarse preferentemente en el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan, debiendo procurarse la utilización de edificaciones preexistentes de valor arquitectónico cuando las hubiera.

3. La implantación fuera de los ámbitos delimitados como Núcleo Rural se dirigirá preferentemente hacia edificaciones preexistentes cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización, atendiendo a las condiciones particulares que se establecen para cada una de las Categorías de Suelo no Urbanizable en el Capítulo 4 del Título V de estas Normas.
4. Según dispone el Artículo 325.3 del **ROTUAS**, cuando se tratara de equipamientos, instalaciones de utilidad pública o interés social, que necesariamente debieran emplazarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, y no fuere contemplado de forma expresa por el **PGO**, deberá procederse a la tramitación del correspondiente Estudio de Implantación.
5. Por el contrario, y conforme al referido precepto, si el uso apareciese como incompatible, o se requiera una ordenación del suelo, será preceptiva la elaboración y tramitación de un Plan Especial.
6. Los equipamientos dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un núcleo de cabecera o procurando una buena accesibilidad para el conjunto de parroquias.
7. En todo caso, el promotor de la actuación deberá cumplir los deberes establecidos por el Artículo 325.5 del **ROTUAS**.
8. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 325.4 del **ROTUAS**, en los casos en los que conforme a legislación vigente se desprenda que no han de ser acometidas por el promotor de la actuación, éste, abonará al Ayuntamiento un canon de importe igual al 5% del valor de las obras previstas en el proyecto, que será dedicado por el Ayuntamiento a financiar las obras y demás costes que la implantación del nuevo equipamiento pueda suponer en el medio rural.  
De igual modo, el promotor deberá garantizar, por medio de fianza o aval, el valor total de los gastos de urbanización necesarios para la implantación pretendida.
9. Los equipamientos que se sitúen en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a las condiciones de la edificación que se definan en el Capítulo 3 de este Título.

## **SUBSECCIÓN 6B. EQUIPAMIENTOS DE ÁMBITO SUPERIOR AL LOCAL**

---

### **□ ARTÍCULO 371. DEFINICIÓN**

1. Se consideran así instalaciones y actividades idénticas a las tratadas en los Artículos anteriores, pero cuyo ámbito de servicio trasciende más allá del ámbito local, abarcando parte sustancial del municipio o superando los límites administrativos del mismo.

## ❑ ARTÍCULO 372. CONDICIONES GENERALES

1. Por desbordar las necesidades de la población local no se consideran usos compatibles con el Suelo no Urbanizable, por lo que su desarrollo deberá dirigirse a las clases de Suelo Urbano o Urbanizable delimitados en este Plan.
2. Según dispone el Artículo 325.3 del **ROTUAS**, cuando se tratara de instalaciones de utilidad pública o interés social, que necesariamente debieran emplazarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, y no fuere contemplado de forma expresa por el **PGO**, deberá procederse a la tramitación del correspondiente Estudio de Implantación.
3. Por el contrario, y conforme al referido precepto, si el uso apareciese como incompatible, o se requiera una ordenación del suelo, será preceptiva la elaboración y tramitación de un Plan Especial.
4. Esta clase de equipamientos estarán, igualmente sujetos al régimen de condiciones, deberes y obligaciones previstos para los Equipamiento de Ámbito Local establecidos en estas Normas.

## SUBSECCIÓN 6C. EQUIPAMIENTOS DE OCIO AL AIRE LIBRE

### ❑ ARTÍCULO 373. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran así las instalaciones recreativas o deportivas que se desarrollen sobre grandes espacios abiertos.
2. A los efectos de este Plan tendrán tal consideración:
  - a) Las **áreas recreativas**: instalaciones al aire libre destinadas al ocio que no requieran la ejecución de obras significativas de ningún tipo, sino únicamente los elementos de mobiliario que les son habituales: mesas, bancos, papeleras y contenedores de basuras, carteles informativos, juegos de niños, etc.
  - b) Las **instalaciones para la práctica deportiva al aire libre**: para las que únicamente se requiera de movimientos de tierras, obras de urbanización y las pequeñas edificaciones al servicio de las mismas.

### ❑ ARTÍCULO 374. CONDICIONES GENERALES

1. Aún cuando la instalación de nuevas *áreas recreativas* sea considerada un Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales que se justificarán debidamente.

El diseño y soluciones constructivas que se adopten deberán adaptarse a las características de su entorno. Así, en ambientes naturales se deben limitar los movimientos de tierras y las obras de urbanización, debiendo predominar soluciones sencillas y materiales rústicos. En el ámbito de los Núcleos Rurales, en cambio, serán admisibles soluciones de corte más urbano, con la posibilidad de acometer pequeñas obras de urbanización en las que

predomine el empleo de materiales pétreos u otros acordes con la tipología predominante de la edificación.

2. Cuando por su capacidad y características den servicio exclusivo a la población local, las *instalaciones para la práctica deportiva al aire libre* tendrán la consideración de Uso Autorizable, debiendo tramitar Estudio de Implantación si se sitúan fuera del ámbito de los Núcleos Rurales. Si el equipamiento tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse en todos los casos Plan Especial.

## **SUBSECCIÓN 6D. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES**

---

### **□ ARTÍCULO 375. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

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.
2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Equipamientos Especiales las siguientes instalaciones y actividades:
  - a) *Mataderos*
  - b) *Cementerios*
  - c) *Instalaciones funerarias*
  - d) *Vertederos*

### **□ ARTÍCULO 376. MATADEROS**

1. Su instalación será posible exclusivamente mediante Estudio de Implantación acorde con las determinaciones del Artículo 71 del **TROTU**, debiendo ser su ámbito de servicio, al menos, municipal.

### **□ ARTÍCULO 377. CEMENTERIOS**

1. Los cementerios de nueva construcción o la ampliación de los existentes deberán ajustarse a lo dispuesto en este Artículo, en el *Decreto 72/1998*<sup>24</sup> y a las determinaciones del **RAMINP**.
2. Además de lo dispuesto en las condiciones particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable, para la autorización de un cementerio de nueva construcción deberá tramitarse Plan Especial.

---

<sup>24</sup> Decreto 72/1998, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria en el ámbito del Principado de Asturias (BOPA núm. 283, de 9 de diciembre de 1998).

**□ ARTÍCULO 378. INSTALACIONES FUNERARIAS**

1. A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de otras disposiciones reguladoras de la actividad, se denominan *instalaciones funerarias* los locales y edificios destinados a acoger el cadáver hasta el momento de ser conducido a su destino final y que el *Decreto 72/1998* define como domicilio mortuario: salas de vela o velatorios y tanatorios.
2. Con independencia de lo dispuesto en las condiciones particulares de cada categoría de Suelo no Urbanizable y de los requisitos establecidos en el *Decreto 72/1998* tan sólo se podrán autorizar la nueva construcción y ampliación de instalaciones destinadas al servicio de domicilio mortuario cuando se desarrollen en edificios exentos de uso exclusivo, debiendo preverse una dotación mínima de 6 plazas de aparcamiento por cada sala de vela.
3. Cuando dichas instalaciones se pretendan situar fuera del ámbito de los Núcleos Rurales se tramitará Estudio de Implantación acorde a lo dispuesto en el Artículo 71 del TROTU.

**□ ARTÍCULO 379. VERTEDEROS**

1. Se consideran así los depósitos de residuos urbanos o municipales de acuerdo con la definición que de éstos realiza el Artículo 3 de la *Ley 10/1998 de Residuos*. Explícitamente se excluyen las instalaciones para almacenamiento o tratamiento de residuos peligrosos, considerando así los relacionados en el *Real Decreto 952/1997* o posteriores que lo sustituyan.
2. Podrán autorizarse exclusivamente vertederos de tierras, áridos y escombros de obra inertes, actividad que se considera sujeta a licencia urbanística y que podrá denegarse por razones ambientales o paisajísticas.
3. La creación de los citados vertederos se realizará de acuerdo a las condiciones que se detallen en la licencia, que procurarán:
  - a) Dirigir los vertidos hacia canteras abandonadas o áreas degradadas en las que el relleno suponga beneficio paisajístico.
  - b) Determinar las condiciones para la restauración del vertedero tras el cese de la actividad, mediante perfilado de los taludes, construcción de bermas, si se considerara necesario, restitución de tierras fértiles y posterior revegetación.
  - c) Determinar el plazo máximo para la actividad de vertido, transcurrido el cual, será obligada la restauración en las condiciones que se hubieran determinado y la clausura.

---

## SECCIÓN 7. SERVICIOS

---

### ❑ ARTÍCULO 380. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran servicios los establecimientos e instalaciones comerciales de uso público destinados a ofrecer prestaciones a la población local o visitante.
2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos:
  - a) *Servicios comerciales.*
  - b) *Servicios de reunión y recreo.*
  - c) *Servicios hoteleros.*
  - d) *Campamentos de turismo.*

### ❑ ARTÍCULO 381. CONDICIONES GENERALES

1. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como servicios se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.
2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.
3. El desarrollo de actuaciones que superen los parámetros máximos establecidos en estas Normas, por superficie o por ámbito a que se destina el servicio, se considera un uso incompatible con las peculiaridades del Suelo no Urbanizable y deberá dirigirse a los suelos Urbano y Urbanizable.

---

## SUBSECCIÓN 7A. SERVICIOS COMERCIALES

---

### ❑ ARTÍCULO 382. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se entiende por **uso comercial** la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio minorista o mayorista.

No tendrá la consideración de uso comercial la actividad que desarrollen las Plataformas Logísticas o los Centros de Distribución de Mercancías.

2. Se entiende por **establecimiento comercial** los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, independientemente de que se realice de forma continuada o en temporadas determinadas.
3. En el ámbito de aplicación de este Plan los servicios comerciales se clasifican en los siguientes niveles:

- a) **Nivel 1.** Establecimientos individuales de proximidad con una superficie de exposición y venta al público < 200 m<sup>2</sup>.
  - b) **Nivel 2.** Usos comerciales integrados en *Centros Rurales Integrales de Servicios* tal y como éstos se definen en el artículo 20 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial. La superficie útil de exposición y venta al público será < 600 m<sup>2</sup>.
4. Los establecimientos comerciales se registrarán por la normativa sectorial vigente, y en concreto por el *Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.*

### □ ARTÍCULO 383. CONDICIONES GENERALES

1. Además de las condiciones que determine la normativa sectorial de aplicación, serán de aplicación las condiciones que se señalan a continuación.
  - a) Los servicios de nivel 2 se autorizarán con carácter excepcional y previa tramitación de Plan Especial que justificará adecuadamente el emplazamiento elegido. En ningún caso podrán superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
  - b) Todos los servicios comerciales se localizarán en el ámbito delimitado para los Núcleos Rurales.
  - c) Los servicios de nivel 1 podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a ésta o en edificios independientes. Los servicios de nivel 2 deberán desarrollarse en todos los casos en edificios de uso exclusivo.
  - d) Se dotarán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.
  - e) Con carácter general las instalaciones deberán atenerse a las condiciones que para el uso de vivienda se definen en el Capítulo 3 de este Título.
2. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.
3. En lo no previsto en este Artículo serán de aplicación las disposiciones aplicables al Uso Comercial contenidas en el Título II de estas Normas (Artículos 178 a 182). No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar las condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

## SUBSECCIÓN 7B. SERVICIOS DE REUNIÓN Y RECREO

---

### □ ARTÍCULO 384. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de estas Normas, se agrupan bajo la denominación de servicios de reunión y recreo aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas al público para el desarrollo de la vida social. Se incluyen aquí:
  - a) Los locales y establecimientos dedicados de forma habitual y profesional, mediante precio, a servir al público comidas o bebidas para consumir (restaurantes, cafeterías, bares, cafés, sidrerías o similares), tal y como se recogen en el *Capítulo Tercero (Empresas de restauración)* de la *Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias*<sup>25</sup>.
  - b) Otros locales y establecimientos, no incluidos en el párrafo anterior, en los que se desarrollen de forma preferente otras actividades también encaminadas al desarrollo de la vida social: salas de baile, de fiesta, de conciertos, discotecas, etc.
2. En el ámbito de aplicación de este Plan los servicios de reunión y recreo se clasifican en los siguientes niveles:
  - a) **Nivel 1.** Los de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
  - b) **Nivel 2.** Los de más de 250 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

### □ ARTÍCULO 385. CONDICIONES GENERALES

1. Además de las condiciones que determine la normativa sectorial de aplicación, serán de aplicación las condiciones que se señalan a continuación. El Ayuntamiento podrá flexibilizar esas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.
  - a) Los servicios de nivel 1 podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a ésta o en edificios independientes.
  - b) Las instalaciones de nivel 2 deberán desarrollarse preferentemente en varias edificaciones anejas. Será autorizable su ubicación en una única edificación cuando ésta adopte un diseño que fraccione suficientemente el volumen edificado.
  - c) Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

---

<sup>25</sup> Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, del Principado de Asturias (BOPA núm. 156, de 6 de julio de 2001).



- d) Con carácter general las instalaciones deberán atenerse a las condiciones que para el uso de vivienda se definan en el Capítulo 3 de este Título.
2. Con carácter general, los nuevos servicios de reunión y recreo deberán situarse en el ámbito de los Núcleos Rurales. La nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá al caso siguiente:
    - a) Instalaciones que se emplacen en edificaciones preexistentes, cuya singularidad arquitectónica y estado aconsejen la restauración y reutilización. Entendiéndose que la edificación preexistente debe de permitir la nueva actividad sin que sean necesarias ampliaciones más allá del 30% de su superficie primitiva y sin que la superficie total supere en ningún caso la superficie máxima edificable establecida en la categoría de suelo en que se ubique.
  3. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

## SUBSECCIÓN 7C. SERVICIOS HOTELEROS

### □ ARTÍCULO 386. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de este Plan, se agrupan bajo la denominación de servicios hoteleros aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden, con o sin prestación de otros servicios complementarios.
2. Los servicios hoteleros se clasifican como sigue:
  - a) **Nivel 1:** Los de hasta 10 dormitorios.
  - b) **Nivel 2:** Los de 11 a 30 dormitorios.
  - c) **Nivel 3:** Los de más de 30 dormitorios.

Atendiendo a lo dispuesto en la *Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias*<sup>26</sup>, se establecen las siguiente modalidades:

- a) **Modalidad 1:** Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles-apartamento y pensiones.
- b) **Modalidad 2:** Apartamentos turísticos
- c) **Modalidad 3:** Alojamientos de turismo rural: hoteles rurales, casas de aldea, apartamentos rurales, etc.
- d) **Modalidad 4:** Albergues turísticos.
- e) **Modalidad 5:** Campamentos de turismo.

<sup>26</sup> Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, del Principado de Asturias (BOPA núm. 156, de 6 de julio de 2001).

La *modalidad 5*, correspondiente a los Campamentos de turismo, es objeto de una regulación específica en la normativa de este **PGO**, en la subsección 7d.

## ❑ ARTÍCULO 387. CONDICIONES GENERALES

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

A efectos de lo anterior, en tanto no se desarrollen reglamentariamente los contenidos de la *Ley 7/2001* serán de aplicación, en lo que no contradigan a la Norma superior, las Ordenanzas contenidas en el *Decreto 11/1987*<sup>27</sup>, para el caso de establecimientos hoteleros y *Decreto 60/1986*<sup>28</sup>, para el caso de apartamentos turísticos.

2. Además, serán de aplicación las condiciones que se señalan a continuación. El Ayuntamiento podrá flexibilizar éstas si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas:
  - a) Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero. En su diseño deberá procurarse la integración en el entorno inmediato, pudiendo determinarse la obligatoriedad de firmes asfálticos o firmes blandos, de tipo adoquín jardinería, en función de las características más o menos rurales del área en que se desarrolle la actuación.
  - b) En todos los casos, la actividad se alojará en edificios de uso exclusivo.
  - c) Las instalaciones de nivel 3 deberán desarrollarse preferentemente en varias edificaciones anejas. Será autorizable su ubicación en una única edificación cuando ésta adopte un diseño que fraccione suficientemente el volumen edificado.
  - d) Las instalaciones de nivel 3 podrán incorporar los servicios complementarios característicos: salas de fiesta, salones de banquetes, salas de reuniones, etc.
  - e) Con carácter general las instalaciones deberán atenerse a las condiciones que para el uso de vivienda se definan en el Capítulo 3 de este Título.

---

<sup>27</sup> Decreto 11/1987, de 6 de febrero, por el que se aprueba la Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros radicados en el Principado de Asturias (BOPA núm. 57, de 10 de marzo de 1987).

<sup>28</sup> Decreto 60/1986, de 30 de abril, sobre Ordenación de los Apartamentos Turísticos (BOPA núm. 149, de 27 de junio de 1986).

3. Los nuevos servicios hoteleros deberán situarse en el ámbito de los Núcleos Rurales. La nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá al caso siguiente:
  - a) Instalaciones hoteleras que se emplacen en edificaciones preexistentes, cuya singularidad arquitectónica y estado aconsejen la restauración y reutilización. Entendiéndose que la edificación preexistente debe de permitir la nueva actividad sin que sean necesarias ampliaciones más allá del 30% de su superficie primitiva y sin que la superficie total supere en ningún caso la superficie máxima edificable establecida en la categoría de suelo en que se ubique.
4. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

#### **□ ARTÍCULO 388. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

1. Tendrán la consideración de apartamentos turísticos, tal y como se establece en el Artículo 35 de la *Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias*, aquellos edificios de pisos, casas, villas, chalés o similares, o conjunto de ellos, que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los locales referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación.
2. En el Suelo no Urbanizable, tan sólo se podrá autorizar la modalidad de apartamentos en Bloque, definida en el Artículo 36 de la *Ley 7/2001*, cuando se desarrolle en edificaciones singulares existentes y el número de éstos en la misma edificación no sobrepase las cuatro unidades.

La modalidad de Apartamentos turísticos en Bloque en edificios de nueva planta tendrá la consideración de uso prohibido en Suelo no Urbanizable.
3. Cuando se trate de la modalidad de Conjuntos, tal y como se define en el citado Artículo 36, deberá procurarse cierto fraccionamiento de la ordenación del volumen edificable, no basándose en la repetición de un módulo constructivo, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda familiar.

#### **□ ARTÍCULO 389. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CASAS DE ALDEA**

1. Sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación, a los efectos de este Plan la modalidad de alojamiento de Casas de Aldea se asimila al uso residencial, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda.

## **SUBSECCIÓN 7D. CAMPAMENTOS DE TURISMO**

---

### **❑ ARTÍCULO 390. CAMPAMENTOS DE TURISMO**

1. Se consideran campamentos de turismo las instalaciones que se definen en el Artículo 43 de la *Ley 7/2001 del Principado de Asturias* como el espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, ofertado al público de forma habitual y profesional, mediante precio, para su ocupación temporal utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.

### **❑ ARTÍCULO 391. CONDICIONES GENERALES**

1. Además de las determinaciones aquí establecidas, para la instalación de los campamentos de turismo se deberá atender a lo establecido en la *Ley 7/2001*, en su desarrollo reglamentario y en el *Decreto 39/1991 por el que se aprueba la Ordenanza de Campamentos de Turismo*<sup>29</sup>.
2. Los terrenos destinados a campamento de turismo deberán tener una superficie mínima de 2000 m<sup>2</sup> y máxima de 20 000 m<sup>2</sup>, en finca única o en varias colindantes.
3. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá de inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
4. El cambio de uso de los terrenos dedicados a campamento de turismo deberá suponer su reversión a la condición agraria original, sin que la presencia de viario, infraestructuras de abastecimiento de aguas y electricidad y saneamiento puedan generar derechos para la reclasificación, salvo en aquellos casos que lo prevean estas Normas. La reversión posibilitará el cese de la indivisibilidad de la propiedad.
5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.
6. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas con carácter de requisito mínimo por el *Decreto 39/1991* en función de la categoría del campamento. Los servicios de restaurante, cafetería y comercio minorista a que se refieren los Artículos 28 y 29 del *Decreto 39/1991* deberán dimensionarse para el servicio exclusivo de los campistas, considerándose prohibido el desarrollo de instalaciones que den servicio a la población local o a visitantes ajenos al campamento.
7. Entre la documentación exigible para la autorización se incluirá un Plan Especial que, además de las que se deriven de la normativa sectorial vigente, deberá recoger los contenidos siguientes:

---

<sup>29</sup> Decreto 39/1991, de 4 de abril, por el que se aprueba la Ordenanza de los Campamentos de Turismo radicados en el Principado de Asturias (BOPA núm. 107, de 11 de mayo de 1991).

- a) Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, tal y como establece el Artículo 14 de la *Ley 7/2001*. En dicha **EPIA** deberá incluirse información detallada referida la vegetación y cultivos existentes en el área de implantación, sobre plano de la misma escala que la del proyecto. De acuerdo a lo dispuesto en la **LIA**, el órgano ambiental competente deberá analizar cada concreta solicitud para determinar en su caso la sustitución del trámite de **EPIA** por el de **EIA**.
- b) Análisis de riesgos naturales.
- c) Análisis de la visibilidad de la explotación y medidas correctoras para la reducción del posible impacto visual.
- d) Análisis de accesibilidad que demuestre la inexistencia de impacto sobre la red de caminos vecinales existentes o sobre los núcleos que hayan de atravesarse para el acceso al campamento.

#### □ ARTÍCULO 392. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. La nueva implantación de campamentos de turismo se ajustará a lo dispuesto en las *Condiciones Particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable* en el Capítulo 4 de este Título. No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 del *Decreto 39/1991*, no podrán establecerse campamentos de turismo:
  - a) En terrenos situados sobre lechos o cauces secos, vegas de ríos susceptibles de ser inundados, así como aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
  - b) En un radio inferior a 150 m de los lugares de captación de agua para las poblaciones.
  - c) En terrenos situados a menos de 500 m de monumentos a conjuntos histórico artísticos declaradas legalmente o que se les haya incoado el expediente de declaración en la fecha de solicitud, y de los yacimientos arqueológicos
  - d) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo preceptuado en el **RAMINP**.
  - e) En general en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas mediante disposiciones legales o reglamentarias.
  - f) En los terrenos sobre los que discurren líneas eléctricas de alta tensión.
2. Complementariamente a lo anterior se establece una distancia mínima de 200 m a cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan.

### ❑ **ARTÍCULO 393. CONDICIONES DE VIALES Y APARCAMIENTOS**

1. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico y la interrupción de los caminos de servicio de cauces de agua permanentes.
2. Las instalaciones deberán contar con viales de acceso que permitan el doble sentido de la circulación y de al menos 4.5 m de anchura.
3. Dentro del ámbito de la parcela, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de campista, considerando la capacidad máxima de la instalación. Dichos aparcamientos deberán resolverse mediante sistemas que reduzcan el impacto visual, tanto en el periodo de máxima afluencia de público como en los periodos de cese de la actividad. Para ello, el proyecto deberá contemplar la creación de pantallas vegetales, la modulación del estacionamiento mediante arbolado y setos vegetales y la creación de firmes encespedables, de tipo adoquín-jardinería y similares.

### ❑ **ARTÍCULO 394. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y DISEÑO**

1. Además de las determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y de la necesaria preservación de los valores naturales o urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas y forestales del territorio en el que se implanten, se establecen las siguientes condiciones de zonificación y diseño:
  - a) En la ejecución de los campamentos de turismo no se permitirá la tala de arbolado salvo con carácter excepcional y cuando afecte a escasas unidades.
  - b) Todas las instalaciones que se desarrollen deberán dotarse de una zona de protección de 5 m de anchura a lo largo de todo su perímetro que deberá servir para la instalación de arbolado o setos vegetales que reduzcan el impacto visual de la instalación, sin que pueda utilizarse la misma para la acampada, el desarrollo de instalaciones o la construcción de edificaciones vinculadas a la explotación.
  - c) En el área de acampada se exigirá la creación de un dosel arbóreo en una parte sustancial de la instalación que no computará como área verde, por ser utilizable para la acampada sin que ello suponga reducción de la capacidad. Igualmente se exigirá la modulación del área de acampada mediante plantación de setos vegetales.

### ❑ **ARTÍCULO 395. CARAVANAS**

1. No se autorizarán campamentos de turismo en los que la superficie destinada a la instalación de caravanas supere el 50% de la del área de acampada. En las plazas destinadas a dicho uso deberán reforzarse las medidas tendentes al ocultamiento de la instalación mediante arbolado.
2. Se considera prohibido el estacionamiento continuo de caravanas que se considerará actividad sujeta a las condiciones señaladas en estas Normas para

los depósitos al aire libre o las relativas a las industrias, si se hace en local cerrado.

---

## SECCIÓN 8. INFRAESTRUCTURAS

---

### □ ARTÍCULO 396. DEFINICIÓN 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 para el caso de las dotaciones.
2. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, las infraestructuras se clasifican como sigue:
  - a) *Autopistas, autovías y carreteras.*
  - b) *Caminos vecinales y pistas.*
  - c) *Tendidos aéreos.*
  - d) *Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.*
  - e) *Infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento.*
  - f) *Infraestructuras hidráulicas.*
  - g) *Actividades al servicio de las obras públicas.*

### □ ARTÍCULO 397. AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y CARRETERAS

1. La apertura de nuevas vías de comunicación o el cambio de trazado de las existentes se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental (**EIA**) en los supuestos que se señala en el Anexo I, grupo 6a, de la *Ley 6/2001 de Impacto Ambiental*<sup>30</sup> (**LIA**). La creación de enlaces o la modificación de los trazados en longitudes inferiores a la señalada en dicho Anexo se someterá en cambio a Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (**EPIA**), acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias*<sup>31</sup> (**PORNA**).
2. El trazado o mejora de las vías de comunicación deberá procurar reducir en lo posible el movimiento de tierras, la posible afección a la escorrentía natural de los terrenos y las afecciones a masas arboladas, especialmente las autóctonas. Cuando la naturaleza de los sustratos lo permita, los taludes deberán organizarse en bermas de altura inferior a los 2 m y con pendientes inferiores a 45°. En cualquier caso, los taludes deberán ser revegetados preferentemente con especies de matorral en detrimento de las de césped.
3. Los proyectos que incluyan cambios de trazado o ampliación de los radios de las curvas deberán incluir igualmente las actuaciones para la mejor

---

<sup>30</sup> Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE núm. 111, de 9 de mayo de 2001).

<sup>31</sup> Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias. (BOE núm. 256, de 2 de julio de 1994).

integración paisajística de los tramos que vayan a quedar en desuso, debiendo procederse a la demolición de los firmes, a la retirada de los elementos de seguridad vial asociados a la vía y a la restauración topográfica y revegetación del área.

#### ❑ **ARTÍCULO 398. CAMINOS VECINALES Y PISTAS**

1. Todas las obras de apertura de nuevos caminos vecinales o pistas deberán superar el trámite de **EPIA** acorde con lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del **PORNA**. Se exceptúan de este supuesto los casos de apertura de caminos vecinales en el interior de Núcleos Rurales.
2. Todos los proyectos que se ejecuten en el ámbito de aplicación de este Plan, ya se trate de apertura de nuevas vías o de mejora de las existentes, deberán incorporar las medidas de restauración y reducción de impactos que se consideren más adecuadas, debiendo incluirse cuando menos: revegetación de taludes mediante hidrosiembra de especies herbáceas o de matorral y plantación de arbustos o árboles autóctonos al pie de los desmontes de mayor importancia. En la medida de lo posible, cuando sea necesaria la sujeción del talud, se evitará el uso de escolleras de piedra, promoviéndose la aplicación de técnicas de *bioingeniería*.
3. Igualmente, cuando se tratara de modificaciones del trazado, deberán incluirse trabajos de restauración y revegetación de las cajas de aquellos tramos que vayan a perder su función.
4. Las obras de mejora de pistas existentes se tramitarán como nueva apertura cuando existan cambios de trazado en longitudes superiores a 500 m o incluyan ampliaciones sustanciales del radio de las curvas, nuevos desmontes o cualesquiera otra actuación susceptible de producir impacto ambiental.

#### ❑ **ARTÍCULO 399. TENDIDOS AÉREOS**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el **DLIA**, el órgano competente en materia de impacto Ambiental del Principado de Asturias deberá de analizar todos los proyectos de líneas eléctricas de longitud superior a 3 km, determinando en cada caso la posible obligatoriedad de tramitar **EIA**. En cualquier caso, de acuerdo a lo dispuesto en el **PORNA** y en la **LIA**:
  - a) Se someterá a **EPIA** la nueva construcción de líneas de tensión nominal superior a 1 kV o el cambio sustancial en el trazado de las existentes.
  - b) Se someterá a **EIA** la construcción o cambio de trazado de líneas de tensión nominal igual o superior a 220 kV y longitud superior a 15 km.
  - c) La sustitución, reforma ó ampliación de los tendidos eléctricos existentes, de media y alta tensión que tengan por objeto la distribución de energía eléctrica y discurran por Suelo No Urbanizable, tendrán la consideración de uso autorizable, sometidos al trámite de evaluación ambiental que el órgano ambiental competente establezca.



2. Se establecen los siguientes criterios generales para la integración compatible de los tendidos aéreos y las infraestructuras eléctricas:
  - a) Deberán de evitar en lo posible las Categorías de suelo de mayor protección ambiental o los lugares donde sean esperables impactos sobre el paisaje.
  - b) Se deberán aprovechar y optimizar las redes y los corredores actualmente en servicio. La planificación de toda nueva instalación se realizará de forma que se optimicen las existentes y topología de la red de transporte ya construida, minimizando el impacto ambiental y paisajístico.
  - c) Siempre que se asegure el necesario grado de fiabilidad del sistema de transporte eléctrico, se abordarán soluciones de compactación tanto de las líneas como de las instalaciones asociadas.
  - d) Tanto la modificación de tendidos aéreos e instalaciones asociadas, como la creación de nuevas, deberán acompañarse de un análisis del impacto visual y de un proyecto de adecuación paisajística.
3. En los Núcleos Rurales el Ayuntamiento podrá determinar la obligatoriedad del soterramiento de la instalación.
4. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados tras la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 398 de estas Normas.
5. Las líneas eléctricas de transporte se consideran en principio como uso incompatible, y habrán de ser sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental **EIA**. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TROTU, con excepción del apartado referente a la obligatoriedad de establecer un periodo de información pública, por entenderse éste como ya cumplido con la tramitación de la EIA.

#### □ **ARTÍCULO 400. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES RADIOELÉCTRICAS**

1. Se consideran infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas los dispositivos reemisores de señales de TV, las estaciones base de telefonía móvil (EBTM), etc, conceptuadas como servicios de interés general y servicios públicos por *Ley 32/2003 de Telecomunicaciones*<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003).

2. Todas las instalaciones citadas deberán superar el trámite de **EPIA** que se regula en el epígrafe 7.2 del **PORNA**. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados a la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 421 de estas Normas.
3. En tanto en cuanto no se apruebe una normativa sectorial específica, las solicitudes de autorización para la instalación de estaciones base de telefonía móvil (EBTM) se tramitarán conforme a las siguientes condiciones:
  - a) Podrá autorizarse su instalación en precario, exigiendo la demolición de las instalaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, aceptándolo el operador autorizado e inscribiéndose dicha autorización aceptada en el Registro de la Propiedad (Art. 76 del Real Decreto 1093/1997).
  - b) La distancia mínima de la instalación a cualquier otra edificación de uso residencial o de equipamiento será de 100 m.
  - c) La distancia mínima de la instalación a los linderos de la parcela sobre la que se ubique la antena, será igual a la altura de la instalación. Esta separación se podrá reducir hasta un mínimo de 10 m a linderos siempre que se justifique la autorización de los colindantes afectados por esta reducción.
  - d) Aceptación de “mover” la ubicación de la instalación proyectada cuando en un radio de hasta 300 metros existan terrenos con calificación urbanística más adecuada o menos precisados de protección.
  - e) Si existe alguna edificación de uso residencial o de equipamiento dentro de la parcela sobre la que se ubique la antena o en un radio de 100 m, deberá presentarse autorización expresa del propietario o propietarios de la misma para su instalación
  - f) La Administración podrá exigir que se compartan emplazamientos e infraestructuras no sólo por razones de viabilidad técnica sino también de interés público o medioambientales en aplicación del Art. 30 de la citada *Ley 32/2003*.
  - g) La estructura del mástil deberá realizarse a base de chapa plegada galvanizada de sección troncocónica o similar, evitándose el empleo de torres de celosía, excepto cuando pueda justificarse por su específico lugar de implantación la idoneidad de la solución en celosía en base a la implantación de este tipo de elementos con carácter dominante en el entorno. No podrá utilizarse cierre perimetral de malla o similar. Se obtendrá la seguridad de la instalación mediante solución que evite dicho cierre, pudiendo plantearse soluciones en celosía o

similar que resulten coherentes con la solución adoptada para la caseta.

La caseta responderá en diseño al objeto al que sirve, debiendo guardar coherencia con la totalidad de la instalación. Cuando el suelo sea calificado de especial protección o integrado en un espacio protegido, deberán adoptarse soluciones constructivas tradicionales, tales como muros de piedra o estructuras propias de la zona.

El tendido eléctrico necesario para la instalación deberá de ser necesariamente enterrado desde una distancia, mínima de 50 m. de la instalación de telefonía para la que sirve. Tanto en Suelo no Urbanizable de especial protección como en núcleo rural deberá enterrarse desde el centro de transformación existente más próximo. También se puede acudir a otras alternativas autónomas tales como placas fotovoltaicas, grupo electrógeno móvil, etc.

- h) Todas aquellos extremos no regulados expresamente en el presente artículo quedarán sujetos a lo ya anteriormente expuesto para **SU** y **SUR**.
4. El tendido eléctrico necesario para la instalación deberá de ser necesariamente enterrado desde una distancia, mínima de 50 m. De la instalación de telefonía para la que sirve. Tanto en suelo no urbanizable de especial protección como en núcleo rural deberá enterrarse desde el centro de transformación existente más próximo. También se puede acudir a otras alternativas autónomas tales como placas fotovoltaicas, grupo electrógeno móvil, etc.

#### **□ ARTÍCULO 401. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO**

1. Los proyectos de abastecimiento de aguas y saneamiento deberán atender además de a lo expresado en estas Normas, a lo que se derive de la correcta aplicación de la *Ley 1/1994 sobre abastecimiento y saneamiento de aguas en el Principado de Asturias*<sup>33</sup> y su *Reglamento*<sup>34</sup> de desarrollo.
2. Las conducciones de agua y saneamiento, existentes o de nueva creación, se consideran dotaciones conformes a estas Normas, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente mientras se encuentren en servicio.
3. Las redes de abastecimiento y de saneamiento se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de anchura, repartida simétricamente a ambos lados del

---

<sup>33</sup> Ley 1/1994, de 21 de febrero, sobre abastecimiento de aguas y saneamiento en el Principado de Asturias (BOPA núm. 46, de 25 de febrero de 1994).

<sup>34</sup> Decreto 19/1998, de 23 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 1/1994, de 21 de febrero, de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas en el Principado de Asturias (BOPA núm. 102, de 5 mayo de 1998).

eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las plantaciones de arbolado, ni cualquier otra actividad que suponga movimiento de tierras.

4. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se registrarán según lo dispuesto en el **TROTU**, en *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*<sup>35</sup> y en el *Real Decreto 995/2000*<sup>36</sup>. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente.
5. Deberán someterse a **EIA** todos los proyectos susceptibles de encuadrarse en el grupo 7 del Anexo I de la **LIA**. Cuando los proyectos sean susceptibles de encuadrarse en los supuestos contemplados en el Anexo II de la misma deberá solicitarse pronunciamiento del órgano ambiental acerca de la necesidad de la tramitación del **EIA**. Por último, deberán someterse a **EPIA** aquellos otros que se encuadren en los supuestos recogidos en el epígrafe 7.2 del **PORNA**.

#### ❑ **ARTÍCULO 402. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS**

1. Se consideran Uso Prohibido las grandes presas, tal y como se definen en el Anexo 2 del *Decreto 1131/1988*, es decir, las que superen la altura de 15 m, entre la cota de la coronación y la de la superficie general de cimientos, o aquellas otras que superando los 10 m tengan capacidad de embalsamiento superior a 100 m<sup>3</sup> o características excepcionales de los cimientos o cualquier otra circunstancia que permita calificar la obra como importante para la seguridad o economía pública. El resto de pequeñas presas o azudes deberán superar trámite de **EPIA** acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del **PORNA**.
2. Las obras de defensa de márgenes se consideran prohibidas cuando tengan como único objeto la defensa de predios rústicos de uso agrario. En cualquier caso, deberá seguirse trámite de **EPIA** acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del **PORNA** e incluirse en el proyecto trabajos de revegetación de las escolleras o su sustitución por técnicas de *bioingeniería*.

#### ❑ **ARTÍCULO 403. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS**

1. Se considera así al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable capaz de acoger ese uso. En

---

<sup>35</sup> Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE núm. 103, de 30 de abril de 1986).

<sup>36</sup> Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/86, de 11 de abril. (BOE núm. 147, de 20 de junio de 2000).

consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción 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.

---

## SECCIÓN 9. VIVIENDA

---

### □ ARTÍCULO 404. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se considerará vivienda al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas que se vinculen a la misma.
2. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, en Suelo no Urbanizable se distinguen las siguientes clases de viviendas:
  - a) **Vivienda unifamiliar.** La situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, cuando tenga acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
  - b) **Vivienda multifamiliar o colectiva.** Se considera así a la que forma parte de un grupo con accesos comunes.

### □ ARTÍCULO 405. CONDICIONES GENERALES

1. Para la vivienda de nueva planta se establece una superficie máxima edificable de 250 m<sup>2</sup>. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m.
2. Sólo se autorizará la vivienda colectiva cuando sea el resultado de la división de edificaciones existentes a la entrada en vigor de este **PGO**, que cumplan el resto de las condiciones aquí especificadas y en un número máximo de 2 viviendas por edificación. La parcela en que se ubiquen deberá tener necesariamente una superficie igual o superior al doble de la parcela mínima.  
Esta posibilidad sólo se permitirá en aquellas categorías de suelo en que la vivienda de nueva planta tenga consideración de uso autorizable.
3. Además de las especificaciones concretas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas, toda vivienda deberá cumplir las condiciones de dimensiones, aislamientos, higiénico sanitarias, etc, exigidas por el *Decreto 39/1998*<sup>37</sup>.
4. Las condiciones de separación reguladas para otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc, serán también exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

---

<sup>37</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas (BOPA núm. 164, de 16 de julio de 1998).

#### ❑ **ARTÍCULO 406. REFORMA DE VIVIENDAS EXISTENTES**

1. Se entenderá por reforma de vivienda el conjunto de obras dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas o a la reocupación de las deshabitadas, siempre y cuando ello no suponga ampliación volumétrica ni transformación de las características tipológicas de la edificación contraria a lo dispuesto en el Artículo 432 de estas Normas.
2. La reforma de la vivienda preexistente a la entrada en vigor de este **PGO** tiene carácter de Uso Permitido en cualquiera de las categorías de Suelo no Urbanizable.

#### ❑ **ARTÍCULO 407. AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES**

1. Sin perjuicio de lo que se determine para cada categoría de suelo, las viviendas existentes que no se encuentren fuera de ordenación ni incumplan las distancias y retranqueos que determina la **LCPA** podrán ser ampliadas, limitándose la superficie máxima edificable a 250 m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta el resto de condiciones de ocupación, altura, retranqueos y luces rectas.
2. La ampliación de viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - 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 **LCPA**. Siendo la distancia mínima a eje de caminos de 3.5 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 Artículo 415 de estas Normas.
  - c) En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación, o se encontrará sobre categorías de suelo para las que se fijen condiciones más restrictivas.

#### ❑ **ARTÍCULO 408. CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE EDIFICACIONES CON OTRO USO**

1. El cambio de uso de las edificaciones tradicionales que actualmente no están destinadas al de vivienda podrá ser autorizado 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.
2. La superficie máxima destinada a vivienda no superará los 250 m<sup>2</sup>.
3. Para la autorización deberá aplicarse lo que para cada categoría de Suelo no Urbanizable se disponga para el caso de la vivienda de nueva planta.

#### ❑ **ARTÍCULO 409. EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA**

1. Se consideran auxiliares de la vivienda las construcciones complementarias destinadas al almacenaje de enseres domésticos y aparcamiento de vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá superar los 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, ni tener altura superior a 1 planta y 3 m, ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15 m.

---

## **SECCIÓN 10. USOS EXISTENTES**

---

### **□ ARTÍCULO 410. TRANSITORIEDAD DE LOS USOS EXISTENTES**

1. Las edificaciones, instalaciones y actividades preexistentes a la entrada en vigor de este Plan y que no contasen con licencia quedarán en situación de fuera de ordenación en tanto no se legalicen. Si fuera necesario, para la legalización se exigirá la reforma de las mismas, de modo que llegue a encajar en las condiciones de la edificación que se deriven de estas Normas.
2. El resto de edificaciones, instalaciones, y actividades preexistentes que no se encuentren sometidas a expediente disciplinario o no puedan serlo por haber transcurrido los plazos de prescripción, no se consideran fuera de ordenación a los efectos previstos en el Artículo 107 del **TROTU**, pudiendo autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización dentro de los límites fijados en estas Normas.
3. Para los usos ya existentes, no se establece la consideración de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones fijadas para las nuevas instalaciones. 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.
4. 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.
5. Las condiciones de intensidad de uso, es decir, parcela edificable mínima, ocupación máxima, vinculación de superficie si la hubiera, 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.





## ***Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación y la urbanización***

### **□ ARTÍCULO 411. DEFINICIONES**

1. En cuanto a las definiciones y conceptos referidos en este Capítulo, se aplicarán los significados expresados en el Título II de estas Normas.

---

## **SECCIÓN 1. INFRAESTRUCTURAS**

---

### **□ ARTÍCULO 412. AGUAS**

1. No se podrán autorizar viviendas o actividades de cualquier tipo hasta tanto no quede garantizada la disponibilidad de un caudal de aguas suficiente, sea procedente de red pública o privada existente o de manantial propio, y se garantice su potabilidad sanitaria.
2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando, en todo momento y a lo largo de toda la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
3. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente, debiendo acompañarse análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado del 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 tráda propia de uso exclusivo.

#### ❑ ARTÍCULO 413. SANEAMIENTO

1. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea privado o público, deberán contar asimismo con sistema de evacuación de aguas residuales, que deberá ejecutarse cumpliendo las condiciones que sean de aplicación de las señaladas en los Artículos 96 a 99 de estas Normas.
2. Cuando el vertido sea de volumen inferior a 10 m<sup>3</sup>/día y no sea posible la conexión a redes públicas o privadas de saneamiento, podrá realizarse a través de fosa séptica que cumpla las condiciones señaladas en el Artículo 99 de estas Normas.
3. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración.
4. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas residuales preexistentes deberán adaptarse a lo establecido en los párrafos anteriores por medio de programas municipales 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 414. ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todas las edificaciones deberán disponer de suministro de energía eléctrica, excluyéndose únicamente las construcciones agrarias sin cerramiento en la totalidad de su perímetro: galpones y similares.

#### ❑ ARTÍCULO 415. VÍAS DE ACCESO

1. En parcelas que no dispongan de un frente mínimo de 10 metros a vía pública, no se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones de ningún tipo, ya sean de carácter residencial o destinadas a cualquiera de los usos y actividades autorizables por este Plan General, no admitiéndose ningún tipo de servidumbre a los efectos de dotarle de acceso.
2. 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 de Carreteras del Principado de Asturias*<sup>1</sup> (LCPA).
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 estos 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

---

<sup>1</sup> Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de carreteras (BOPA núm. 271 de 23 noviembre de 2006).

ensanchamiento cada 200 m, de ancho mínimo 5 m, que permita el cruce de dos vehículos.

- b) Tendrán la pendiente máxima que en cada caso establezcan los servicios técnicos municipales, en función de la topografía de la zona de actuación.

---

## **SECCIÓN 2. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS**

---

### **□ ARTÍCULO 416. MOVIMIENTO DE TIERRAS**

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva pueden ser de tres tipos:

- a) Motivados por la explotación de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso en los Artículos 350 a 357 de estas Normas.
- 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 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.

En Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Vegas, los movimientos de tierras estarán prohibidos bajo cualquier circunstancia.

- 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 30° (57.74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia si el movimiento de tierras altera el régimen 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 2 m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación.
- c) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

#### **□ ARTÍCULO 417. CERRAMIENTOS DE FINCAS EDIFICADAS**

1. En general es preferible que en el Suelo no Urbanizable no se cierren las fincas. No obstante cuando sea necesario el cerramiento de las fincas, éstos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbustos, o por combinación de ellos, y sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en determinadas categorías del Suelo no Urbanizable.
2. Los cierres no rebasarán la altura de dos metros sobre el nivel del terreno medido a ambos lados del mismo.
3. Cuando por razones paisajísticas no deba limitarse la vista desde ésta, tendrá una altura no superior a 0.80 m. Se considera, con carácter general, que un cierre limita el campo visual, en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a media ladera cuando el terreno vallado se encuentra del lado más bajo de la citada vía, y en cualquier margen de caminos de recorrido pintoresco.
4. Excepcionalmente se permitirá ejecutar cierres con muros de fábrica, en torno a edificaciones, delimitando un espacio análogo al de la corrada tradicional, que no tiene porqué 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 1m sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados.
  - b) Se realizará con mampostería de piedra cuajada.
  - c) No se permitirá cerrar la finca sin la realización previa o simultánea de la edificación principal.
5. Los cierres que cumplan funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables, podrán realizarse de hormigón sin sobrepasar una altura de 1.5 m, medida en cualquier punto del terreno, que si ha de quedar visto por su cara exterior, se recubrirá exteriormente con seto vivo u otro sistema vegetal. Si fuera necesario completar el muro de cierre, deberá acogerse a los modelos anteriormente señalados.
6. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles.
7. Cuando la edificación se encuentre en un Núcleo Rural puede admitirse que el cierre de la parcela o finca 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.

8. Los nuevos cierres que se realicen frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retranqueos que sean de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la *Ley*<sup>2</sup> y el *Reglamento de Carreteras*<sup>3</sup> y la **LCPA**, así como:
  - a) En caminos, la mayor entre 4 m al eje de la vía o 1 m al borde de la banda pavimentada. Dicha banda deberá de permanecer libre de obstáculos de cualquier tipo.
  - b) Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m de radio.
9. En las travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales, los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en el Artículo 473 de estas Normas.
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 a 3 m del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

---

### **SECCIÓN 3. CONDICIONES GENERALES, DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES**

---

#### **SUBSECCIÓN 3A. CONDICIONES GENERALES**

---

##### **□ ARTÍCULO 418. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. 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 ellas se establezcan en el Capítulo 4 de este Título.

##### **□ ARTÍCULO 419. EDIFICACIÓN TRADICIONAL**

1. Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas

---

<sup>2</sup> Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).

<sup>3</sup> Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).

constructivas y los modelos culturales de referencia, tales como la composición de sus volúmenes, tratamiento de cubiertas, formas y proporción vertical de sus huecos, relación hueco-macizo de sus paramentos, etc.

#### □ **ARTÍCULO 420. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN**

1. 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, definida en el Capítulo 2 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 ésta será también la tipología preferentemente aplicada.
  - b) *Las destinadas a la instalación de las actividades agrarias e industriales en general.*
2. Mientras que 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.

#### □ **ARTÍCULO 421. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

1. Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en estas Normas, 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.
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 una misma parcela.

**□ ARTÍCULO 422. RETRANQUEOS**

1. A linderos. Toda edificación deberá mantener en cualquier punto de su perímetro, incluidos los vuelos que fueran autorizados, una distancia a los linderos, de 3 m, excepto a la alineación exterior cuando ésta estuviera señalada como obligatoria. Esta separación podrá eliminarse previo pacto entre los propietarios de parcelas colindantes.
2. Cuando existan edificaciones alineadas según los linderos entre fincas, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas, respetando las prescripciones reguladas por el *Código Civil*, en lo que a servidumbres de luces y vistas se refiere.
3. Las nuevas edificaciones que se realicen frente a vías públicas deberán guardar necesariamente las distancias y retranqueos que sean de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la *Ley* y el *Reglamento de Carreteras* y la **LCPA**, así como:
  - a) En caminos, la mayor entre 8 m al eje de la vía o 5 m al borde de la banda pavimentada.
4. En las travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales, los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en el Artículo 473 de estas Normas.
5. Tanto en el interior de los Núcleos Rurales, como en las Quintanas Tradicionales, las edificaciones permitidas por esta Normas, de uso residencial y otros usos compatibles con él se ajustarán a las siguientes tipologías:
  - a) Si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas que dejan el espacio necesario para la nueva edificación, ésta deberá obligatoriamente adosarse a dicha medianería manteniendo el carácter de fachada los restantes planos que delimitan la edificación.
  - b) Podrán construirse simultáneamente viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo previo entre los propietarios.

**□ ARTÍCULO 423. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

1. En todas las Categorías de Suelo no Urbanizable se establecen las siguientes alturas máximas de la edificación:
  - a) Edificación de uso residencial: 2 plantas o 6 m. No obstante podrá alcanzarse los 7 metros cuando en el proyecto quede demostrada la adaptación de la edificación al medio y su correspondencia con las edificaciones colindantes.
  - b) Edificación de agraria, ganadera o industrial: 1 planta y 4 m.
  - c) Resto de las edificaciones independientes o anexas destinadas a otros usos: 1 planta y 3 m.

Dicha altura se considera, en todos los casos, medida tal y como se determina en el Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

#### ❑ **ARTÍCULO 424. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA**

1. La superficie edificable máxima en construcciones destinadas a vivienda, será de 250 m<sup>2</sup>, que incluye la de los edificios auxiliares, u otros usos compatibles con la vivienda, excepto la de los espacios destinados a alojar las plazas de aparcamiento vinculadas al uso o actividad de que se trate.
2. La superficie edificable máxima en construcciones destinadas a la instalación de las actividades agrarias e industriales en general, corresponderá a las del uso o actividad que sobre las mismas se pretenda realizar.

#### ❑ **ARTÍCULO 425. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS**

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a vivienda, edificios auxiliares, casetas de aperos u otras actividades deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para el resto de los edificios, en las distintas situaciones consideradas, debiendo cumplir además lo dispuesto en el *Acuerdo de la CUOTA de 13 de abril de 1994*<sup>4</sup>.
2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas se pretenda realizar.

#### ❑ **ARTÍCULO 426. HÓRREOS Y PANERAS**

1. Los construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, debiendo ser autorizada por el órgano competente en materia de cultura del Principado de Asturias cualquier actuación sobre los mismos.
2. Los que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas por formar conjuntos o en todo caso ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la Disposición Transitoria de la *Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias*<sup>5</sup> (LPC).
3. Los de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio se someten al régimen de protección integral, hasta en tanto no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación de los Catálogos Urbanísticos de Protección que incluyan los elementos de interés etnográfico del concejo.

---

<sup>4</sup> Acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en su sesión de 13 de abril de 1994, relativo a los Aspectos Urbanísticos de la Edificaciones Prefabricadas (BOPA núm. 109, de 13 de mayo de 1994).

<sup>5</sup> Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (BOPA núm. 75, de 30 de marzo de 2001).



4. En el resto de los casos, los hórreos y paneras se consideran así mismo edificaciones auxiliares protegidas, por lo cual, sin perjuicio del resto de protecciones vigentes regirán las que se expresan a continuación.
  - a) Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia, pudiendo autorizarse sólo la rehabilitación con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales de la zona.
  - b) No podrán cerrarse los espacios entre *pegoyos*.
  - c) No podrán modificarse los materiales utilizados en la cubierta. En la rehabilitación deberá de mantenerse la irregularidad y rusticidad del material de cubierta, prohibiéndose el uso de teja de dimensiones regulares y tipos diferentes del tradicional.
  - d) Cuando sea imprescindible el traslado de cualquiera de esos elementos será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias que podrá decidir la nueva localización o denegar la autorización. Este trámite no será necesario cuando se trate de traslados dentro de la misma parcela.
  - e) No se autorizará la instalación de hórreos ni paneras en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio, salvo que ambas sean colindantes o que el mismo esté vinculado a otras edificaciones agrícolas.
  - f) Se prohíbe la utilización de cualquiera de esas construcciones como vivienda familiar.

### **SUBSECCIÓN 3B. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS**

#### **□ ARTÍCULO 427. CRITERIOS 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 el Título II de estas Normas.
2. 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. De igual modo, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
  - b) Tal como señala el Artículo 109 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>6</sup> (**TROTU**),

---

<sup>6</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley

en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o Núcleos Rurales de las características antes citadas y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres, y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

3. 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 428. COMPOSICIÓN**

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el Artículo anterior, las edificaciones en el Suelo no Urbanizable deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular, armonizando con ésta, sin que ello suponga una estricta repetición mimética de sus elementos morfológicos. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.
2. 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 las 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
3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

#### **□ ARTÍCULO 429. PARAMENTOS EXTERIORES**

1. En cualquiera de las tipologías edificatorias anteriormente definidas, los paramentos exteriores deberán tratarse con suficiente nivel de calidad.

---

del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

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 autoriza el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir, el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.
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, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional, no admitiéndose los chapados de piedra, con aparejo irregular o desconcertado, en grandes paños de fachada, ni la ejecución con dicho aparejo de zócalo, recercos, impostas, cadenas esquineras, o cualquier otro elemento compositivo de fachada.
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 empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.
5. Las dimensiones de los huecos se ajustarán a una composición vertical de los mismos, con la excepción de los vanos de acceso de vehículos a garajes, de forma que domine la proporción del macizo frente al hueco, renunciando a la creación de grandes vanos y escaparates, debiéndose prescindir igualmente de elementos de reclamo, rótulos y similares que por sus dimensiones y diseño resulten extraños a la tipología del núcleo
6. 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, en acabado mate, no admitiéndose los barnices brillantes. No son admisibles las particiones ficticias en los vidrios en las carpinterías. La opacidad de las mismas deberá resolverse con persianas del mismo material y color que el resto de la carpintería o con contraventanas al interior. Se evitará 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 en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
8. Las fachadas y cubiertas visibles desde el viario o zonas libres públicas recibirán el mismo tratamiento en que la edificación principal.
9. En rehabilitaciones, se evitará el picado de revocos cuya finalidad sea dejar rejunteada la fábrica de mampostería, salvo que se acredite la existencia histórica de ese acabado en el inmueble.

#### □ ARTÍCULO 430. CUBIERTAS

1. En las edificaciones de *uso residencial y otros usos compatibles*:
  - a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas. La cubrición de las edificaciones se realizará con faldones inclinados, cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales

- o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. El canto de los aleros no superará los 15 cm de espesor.
- b) Como material de cubrición, en estas edificaciones de vivienda o auxiliares de ésta, se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o árabe. No se autoriza el empleo del PVC en canalones y bajantes.
  - c) La altura máxima de cumbrera no sobrepasará los 4 m respecto al forjado horizontal de la última planta. Las escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones, tales como casetas de ascensor, se integrarán sin excesivas rupturas, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45° de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado horizontal de la última planta.
  - d) Al objeto de facilitar el mejor uso del espacio de la planta bajo-cubierta, y como es tradicional, se permite elevar el cerramiento vertical por encima del forjado de la última planta, hasta un máximo de 1.2 m, o de forma que en ningún caso se supere la altura máxima de 7 m en este caso medida a la arista inferior del alero.
  - e) La disposición de los faldones de la 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 máxima pendiente del terreno y entre sus extremos exista desnivel igual o superior a una planta completa.
  - f) En los Núcleos Rurales o 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 bajo-cubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1.50 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 el tercio de la longitud de la fachada a la que den frente.
  - g) Así mismo, se autorizará un cuerpo enrasado con la fachada exterior cuyo tratamiento exterior será de iguales características que la de aquella. Tendrán un frente mínimo de 2 m y máximo de 3 m o del 30% de la longitud de la fachada, y una altura máxima de 2.5 m medidos desde el forjado horizontal de la última planta. La cubrición de este cuerpo se realizará con faldones del mismo material y pendiente que el resto de la cubierta.
2. En las edificaciones destinadas a las *actividades agrarias o industriales* se permite el empleo de materiales metálicos o tipo fibrocemento, de colores acordes con el dominante en la zona, prohibiéndose los materiales plásticos traslúcidos, excepto en los invernaderos, o como elementos de iluminación

natural, que podrán realizarse con materiales traslúcidos o transparentes no coloreados y en proporción adecuada a la superficie total de la cubierta.

#### ❑ **ARTÍCULO 431. 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 de las denominadas de 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 432. REHABILITACIONES, REFORMAS Y AMPLIACIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES**

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 parciales 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 estas Normas.
2. Si la actuación supone la ampliación de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de composición y estéticas establecidas en estas Normas, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía y si éste es de carácter tradicional, la ampliación 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.



## *Capítulo 4. Condiciones particulares de cada Categoría de Suelo*

---

### **SECCIÓN 1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

---

#### **□ ARTÍCULO 433. DEFINICIÓN**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 122 del *Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias*<sup>1</sup> (**TROTU**), el Suelo no Urbanizable de Especial Protección delimitado en este Plan General está formado por aquellas áreas cuyos valores naturales, paisajísticos, históricos o culturales las hacen merecedoras de un alto grado de protección.
2. Con carácter general no se permitirá en esos suelos la implantación de ningún uso o actividad que vaya en detrimento de los valores y cualidades que han justificado su zonificación en esta categoría.
3. La destrucción accidental de los elementos naturales de la flora, fauna o aguas que han justificado su delimitación no modificará su consideración de Especial Protección.

#### **□ ARTÍCULO 434. CLASIFICACIÓN**

1. A los efectos de este **PGO** y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes Categorías de Suelo no Urbanizable de Especial Protección:
  - a) *SNU de Especial Protección (SNU.P1)*.
  - b) *SNU de Especial Protección de Vegas (SNU.P2)*.

---

<sup>1</sup> 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 del Principado de Asturias (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

## **SUBSECCIÓN 1A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

---

### **□ ARTÍCULO 435. DEFINICIÓN**

1. El Suelo no Urbanizable de Especial Protección (**SNU.P1**) está formado por las áreas cartografiadas con la trama P1 en los *Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable* que forman parte de la documentación gráfica integrante de este **PGO**.
2. Se incluyen en esta categoría, la de máxima protección en el ámbito del Plan, aquellas áreas merecedoras de protección ambiental por sus valores naturales o paisajísticos.

### **□ ARTÍCULO 436. USOS PERMITIDOS**

1. En el **SNU.P1** se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos todos ellos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

#### **Actividades agrarias:**

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas que no requieran edificación de ningún tipo, tal y como se definen ambas en los Artículos 322 y 328 de estas Normas. Se considera prohibida cualquier modalidad que, por su carácter intensivo, requiera infraestructuras o edificaciones de cualquier tipo, galpones, cobertizos o invernaderos, por ejemplo.

#### **Actividades forestales:**

- b) Las nuevas repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas, en las condiciones que se señalan en los Artículos 340 a 343 de estas Normas.

Se permite mantener el cultivo actualmente existente aún cuando éste no se acomode a lo dispuesto en estas Normas, pero se consideran prohibidas las nuevas repoblaciones con especies alóctonas.

- c) Los cambios de cultivo. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 344 de estas Normas, se consideran prohibidos los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.

Del mismo modo se considera prohibida la roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrícola, tal y como se define ésta en el Artículo 345 de estas Normas, sea cual fuere la superficie afectada.

- d) Los aprovechamientos madereros en *entresaca* para las especies autóctonas y *a hecho* para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán justificarse.



**Actividades extractivas:**

- e) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 350 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales justificadas.

**Infraestructuras:**

- f) Los trabajos de mejora caminos vecinales y pistas existentes en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.

**Vivienda:**

- g) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 406 de estas Normas.

**▣ ARTÍCULO 437. USOS AUTORIZABLES**

1. En el **SNU.P1** se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

**Actividades forestales:**

- a) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 349 de estas Normas.

**Equipamientos:**

- b) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 373 de estas Normas.

**Infraestructuras:**

- c) La apertura de nuevos caminos vecinales y pistas en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.
- d) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 400 de estas Normas.

**▣ ARTÍCULO 438. USOS INCOMPATIBLES**

1. En el **SNU.P1** se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

**Actividades extractivas:**

- a) Las actividades extractivas definidas como canteras y aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 350 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 351 y 352 de las mismas deberán tramitarse Plan Especial y Evaluación de Impacto Ambiental.

## ❑ ARTÍCULO 439. USOS PROHIBIDOS

1. En el **SNU.P1** se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

## SUBSECCIÓN 1B. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VEGAS

---

### ❑ ARTÍCULO 440. DEFINICIÓN

1. El Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Vegas (**SNU.P2**) está formado por las áreas cartografiadas con la trama P2 en los *Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable* que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

### ❑ ARTÍCULO 441. RÉGIMEN DE USO

1. En el **SNU.P2** se establece el mismo régimen de usos dispuesto para el **SNU.P1** con las particularidades siguientes:

#### **Actividades agrarias:**

- a) Se consideran Uso Permitido las actividades definidas como cultivos bajo cubierta y viveros en el Artículo 322 de estas Normas.
- b) Se consideran Uso Autorizable las edificaciones vinculadas a los cultivos bajo cubierta y viveros a que se refiere el Artículo 327 de estas Normas Urbanísticas.
- c) Se consideran Uso Incompatible las actividades de acuicultura, en las condiciones que se señalan en el Artículo 335 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial..

#### **Actividades extractivas:**

- d) Se consideran prohibidas las extracciones de menor cuantía definidas como actividades mineras sin clasificar.

---

## SECCIÓN 2. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

---

### ❑ ARTÍCULO 442. DEFINICIÓN

1. De acuerdo con el Artículo 122 del **TROTU** se incluyen en esta categoría de Suelo no Urbanizable aquellos terrenos que deben quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección por disponerlo así el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio

asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Se clasifican 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 el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal o ganadero.

#### ❑ **ARTÍCULO 443. NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER GENERAL**

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta categoría de suelo, los usos preferentes serán aquellos que no vayan en menoscabo de la capacidad productiva del suelo.
2. En las áreas o polígonos donde se haya efectuado una concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

#### ❑ **ARTÍCULO 444. CLASIFICACIÓN**

1. A los efectos del presente **PGO**, y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes Categorías de Suelo no Urbanizable de Interés.
  - a) *Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 1 (SNU.I1).*
  - b) *Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 2 (SNU.I2).*
  - c) *Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3).*
  - d) *Suelo no Urbanizable de Interés Minero (SNU.I4).*

### **SUBSECCIÓN 2A. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRARIO. TIPO 1**

#### ❑ **ARTÍCULO 445. DEFINICIÓN**

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Agrario Tipo 1 (**SNU.I1**) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I1 en los *Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable* que forman parte de la documentación gráfica integrante de este **PGO**.

#### ❑ **ARTÍCULO 446. USOS PERMITIDOS**

1. En el **SNU.I1** se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

##### **Actividades agrarias:**

- a) Todas las modalidades de actividades agrícolas que se definen en el Artículo 322 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas.

- b) Todas las modalidades de actividades ganaderas que se definen en el Artículo 328 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 331 de estas Normas.

**Actividades forestales:**

- d) Se permite mantener el cultivo actualmente existente aún cuando éste no se acomode a lo dispuesto en estas Normas. Sin embargo, se consideran prohibidas nuevas repoblaciones forestales.
- e) Los cambios de cultivo. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 344 de estas Normas, no se permitirán los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.
- f) La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 345 de estas Normas y sólo cuando la superficie de actuación sea inferior a 3 ha.
- g) Los aprovechamientos madereros en *entresaca* para las especies autóctonas y *a hecho* para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando concurren razones ambientales que se justificarán debidamente.

**Equipamientos:**

- i) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 373 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 374 podrán ser no autorizadas por razones ambientales debidamente justificadas.

**Infraestructuras:**

- j) Los trabajos de mejora de caminos vecinales y pistas existentes, en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.

**Vivienda:**

- m) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 406 de estas Normas.

**□ ARTÍCULO 447. USOS AUTORIZABLES**

1. En el **SNU.II** se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

**Actividades industriales:**

- a) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 360 de estas Normas cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes.
- b) Las industrias definidas en el Artículo 360 de estas Normas como vinculadas al medio rural cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima de la parcela del 20% y previa tramitación de Estudio de Implantación.
- c) Las actividades definidas como depósitos al aire libre en el Artículo 363 de estas Normas.

**Equipamientos:**

- d) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 369 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta cuando se demuestre el interés estratégico de su localización fuera del Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural o de los Suelos Urbano y Urbanizable, debiendo tramitarse en ese caso Estudio de Implantación.

También serán admisibles, previo Estudio de Implantación, equipamientos que por su propio carácter puedan resultar molestos, resultando incompatible su localización en los Núcleos Rurales, tal es el caso de recintos feriales y mercados de ganado, por ejemplo.

- e) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 373 de estas Normas, previa tramitación de Estudio de Implantación, sólo cuando por sus dimensiones y características se orienten a dar servicio a la población local.
- f) Todos los equipamientos especiales definidos en el Artículo 375 de estas Normas, con la sola excepción de los cementerios.

**Servicios:**

- g) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.
- h) Los servicios hoteleros de niveles 1 y 2, que se definen en el Artículo 386 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.
- i) El cambio de uso a servicios hoteleros de edificaciones tradicionales preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas, siempre que se acredite que el interés arquitectónico o cultural de la edificación justifica su mantenimiento.

**Infraestructuras:**

- j) La apertura o cambio de trazado de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles en las condiciones que se determinan en el Artículo 397 de estas Normas.
- k) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 398 de estas Normas.
- l) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 399 de estas Normas.
- ml) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 400 de estas Normas.
- n) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 401 de estas Normas.
- o) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 402 de estas Normas.
- p) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 403 de estas Normas.

**Vivienda:**

- q) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 407 de estas Normas, siempre que se acredite la legalidad de la construcción preexistente.
- r) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de vivienda preexistente y en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas, siempre que se acredite la legalidad de la construcción preexistente.
- s) La construcción de viviendas de nueva planta siempre que se cumplan las condiciones establecidas por el artículo 148 del ROTU:
  - Que la superficie mínima de la parcela rústica vinculada a la edificación no sea inferior a la unidad mínima de cultivo o a la existente inferior cuando se haya efectuado concentración parcelaria.
  - Que la vivienda se sitúe en una parcela en la que ya exista una explotación agraria o ganadera, o que la actuación contemple las dos edificaciones.

**□ ARTÍCULO 448. USOS INCOMPATIBLES**

1. En el **SNU.II** se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

**Actividades agrarias:**

- a) Las actividades de acuicultura, en las condiciones que se señalan en el Artículo 335 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial.

**Actividades extractivas:**

- b) Las actividades extractivas tal y como se definen en el Artículo 350 de estas Normas.

En aquellos casos en los que se cuente con la autorización administrativa correspondiente y pronunciamiento ambiental favorable podrá instarse una modificación de planeamiento que otorgue a los suelos afectados la calificación de Interés Minero, deviniendo el uso en autorizable.

**Equipamientos:**

- c) Los equipamientos de ámbito superior al local en las condiciones que se establecen en el Artículo 372 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.
- c) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 373 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial, cuando por sus dimensiones y características tengan una vocación de servicio supramunicipal.
- d) Los cementerios, con las condiciones que señalan en el Artículo 376 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.

**Actividades industriales:**

- e) Las industrias definidas en el Artículo 360 de estas Normas como vinculadas al medio rural cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta de superficie superior a 150 m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima de la parcela del 20% y previa tramitación de Plan Especial.

Se exceptúan los talleres artesanales y los talleres de reparación de maquinaria agrícola que en ningún caso podrán superar los 150 m<sup>2</sup> de superficie cuando se sitúen en el Suelo no Urbanizable.

- f) Los talleres de reparación de automóviles, tanto en edificación preexistente como en nueva planta.

**Servicios:**

- f) Los servicios de reunión y recreo de nivel 2, que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, que se sitúen sobre edificaciones preexistentes, cuando se trate de salas de fiesta, discotecas o salas de banquete de alta capacidad cuya instalación en el ámbito de los Núcleos Rurales pudiera generar molestias, y siempre que se acredite que el interés arquitectónico o cultural de la edificación justifica su mantenimiento. Se requerirá la tramitación de Plan Especial.
- g) Los servicios hoteleros de nivel 3, que se definen en el Artículo 386 de estas Normas, que se sitúen sobre edificaciones preexistentes, cuando se acompañen de servicios complementarios similares a los señalados en el número anterior, discotecas, salas de fiesta, salas de banquete de alta capacidad, etc, y siempre que se acredite que el interés

arquitectónico o cultural de la edificación justifica su mantenimiento. Se requerirá la tramitación de Plan Especial.

- h) Los campamentos de turismo que se definen y regulan en los Artículos 390 y siguientes de estas Normas. Se requerirá la tramitación de Plan Especial.

#### ❑ **ARTÍCULO 449. USOS PROHIBIDOS**

- 1. En el **SNU.II** se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

### **SUBSECCIÓN 2B. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRARIO. TIPO 2**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 450. DEFINICIÓN**

- 1. El **SNU** de Interés Agrario Tipo 2 (**SNU.I2**) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I2 en los *Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable* que forman parte de la documentación gráfica de este **PGO**.

#### ❑ **ARTÍCULO 451. USOS PERMITIDOS**

- 1. En el **SNU.I2** se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

##### **Actividades agrarias:**

- a) Todas las modalidades de actividades agrícolas que se definen en el Artículo 322 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Dicha edificación deberá vincularse a edificación agraria o vivienda existente y no distar de ésta más de 25 m.
- b) Las actividades de ganadería tradicional que se definen en el Artículo 328 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando ésta no supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Dicha edificación deberá vincularse a edificación agraria o vivienda existente y no distar de ésta más de 25 m.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 331 de estas Normas.

##### **Actividades forestales:**

- d) Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en los Artículos 340 a 343 de estas Normas.
- e) Los cambios de cultivo. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 344 de estas Normas, no se permitirán los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.



- f) La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 345 de estas Normas y sólo cuando la superficie de actuación sea inferior a 3 ha.
- g) Los aprovechamientos madereros en *entresaca* para las especies autóctonas y *a hecho* para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

**Actividades extractivas:**

- h) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 350 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

**Equipamientos:**

- i) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 373 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 374 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

**Infraestructuras:**

- j) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes, en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.

**Vivienda:**

- k) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 406 de estas Normas.

**□ ARTÍCULO 452. USOS AUTORIZABLES**

1. En el **SNU.I2** se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

**Actividades forestales:**

- a) La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 345 de estas Normas y sólo cuando la superficie de actuación sea superior a 3 ha.
- b) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 349 de estas Normas.

**Equipamientos:**

- c) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 369 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.  
Serán admisibles, previo Estudio de Implantación, equipamientos de nueva planta que por su propio carácter puedan resultar molestos, resultando inadecuada su localización en los Núcleos Rurales, tal es el caso de recintos feriales y mercados de ganado, por ejemplo.
- d) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 373 de estas Normas, previa tramitación de Estudio de Implantación, sólo cuando por sus dimensiones y características se orienten a dar servicio a la población local.

**Servicios:**

- e) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.
- f) Los servicios hoteleros de niveles 1 y 2, que se definen en el Artículo 386 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.
- g) El cambio de uso a servicios hoteleros de edificaciones tradicionales preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas, siempre que se acredite que el interés arquitectónico o cultural de la edificación justifica su mantenimiento.

**Infraestructuras:**

- h) La apertura o cambio de trazado de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles en las condiciones que se determinan en el Artículo 397 de estas Normas.
- i) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 398 de estas Normas.
- j) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 399 de estas Normas.
- k) La instalación de infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas, en las condiciones que se señalan en el Artículo 400 de estas Normas.
- l) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 401 de estas Normas.
- m) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 400 de estas Normas.
- n) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 402 de estas Normas.
- ñ) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 403 de estas Normas.

**Vivienda:**

- q) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 407 de estas Normas, siempre que se acredite la legalidad de la construcción preexistente.
- r) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de vivienda preexistente y en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas, siempre que se acredite la legalidad de la construcción preexistente.
- s) La construcción de viviendas de nueva planta siempre que se cumplan las condiciones establecidas por el artículo 148 del ROTU:
  - Que la superficie mínima de la parcela rústica vinculada a la edificación no sea inferior a la unidad mínima de cultivo o a la existente inferior cuando se haya efectuado concentración parcelaria.
  - Que la vivienda se sitúe en una parcela en la que ya exista una explotación agraria o ganadera, o que la actuación contemple las dos edificaciones.

**□ ARTÍCULO 453. USOS INCOMPATIBLES**

1. En el **SNU.I2** se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

**Actividades agrarias:**

- a) Las actividades de acuicultura, en las condiciones que se señalan en el Artículo 335 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.

**Actividades extractivas:**

- b) Las actividades extractivas tal y como se definen en el Artículo 350 de estas Normas.

En aquellos casos en los que se cuente con la autorización administrativa correspondiente y pronunciamiento ambiental favorable podrá instarse una modificación de planeamiento que otorgue a los suelos afectados la calificación de Interés Minero, deviniendo el uso en autorizable.

**Equipamientos:**

- c) Los equipamientos especiales definidos en los Artículos 375 y siguientes de estas Normas como mataderos, cementerios e instalaciones funerarias, previa tramitación en todos los casos de Plan Especial.

## ❑ ARTÍCULO 454. USOS PROHIBIDOS

1. En el **SNU.I2** se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

## **SUBSECCIÓN 2C. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL**

---

## ❑ ARTÍCULO 455. DEFINICIÓN

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (**SNU.I3**) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I3 en los *Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable* que forman parte de la documentación gráfica integrante de este **PGO**.

## ❑ ARTÍCULO 456. USOS PERMITIDOS

1. En el **SNU.I3** se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

### **Actividades agrarias:**

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas que no requieran edificación, tal y como se definen ambas en los Artículos 322 y 328 de estas Normas. Se consideran prohibidas las modalidades intensivas.
- b) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 331 de estas Normas.

### **Actividades forestales:**

- c) Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en los Artículos 340 a 343 de estas Normas.
- d) Los cambios de cultivo. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 344 de estas Normas, no se permitirán los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.
- e) La roturación de terrenos forestales no arbolados para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 345 de estas Normas y sólo cuando la superficie de actuación sea inferior a 3 ha. Se considera prohibida la roturación de terrenos arbolados, con independencia de la superficie afectada.
- f) Los aprovechamientos madereros en *entresaca* para las especies autóctonas y *a hecho* para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsibles impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras

circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

**Equipamientos:**

- h) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 373 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 374 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

**Infraestructuras:**

- i) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.

**Vivienda:**

- j) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 406 de estas Normas.

**□ ARTÍCULO 457. USOS AUTORIZABLES**

1. En el **SNU.I3** se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

**Actividades forestales:**

- a) La roturación de terrenos forestales no arbolados para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 345 de estas Normas y sólo cuando la superficie afectada sea superior a 3 ha. Se considera prohibida la roturación de terrenos arbolados, con independencia de la superficie afectada.
- b) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 349 de estas Normas.

**Equipamientos:**

- c) Los equipamientos especiales definidos en el Artículo 375 y siguientes de estas Normas como vertederos, cuando ello sirva para la restauración topográfica de terrenos degradados.

**Infraestructuras:**

- d) La apertura o cambio de trazado de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles en las condiciones que se determinan en el Artículo 397 de estas Normas.
- e) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 398 de estas Normas.
- f) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 399 de estas Normas.

- g) La instalación de infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas, en las condiciones que se señalan en el Artículo 400 de estas Normas.
- h) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 401 de estas Normas.
- i) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 402 de estas Normas.
- j) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 403 de estas Normas.

#### ❑ **ARTÍCULO 458. USOS INCOMPATIBLES**

1. En el **SNU.I3** se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

##### **Actividades agrarias:**

- a) Las actividades de acuicultura, en las condiciones que se señalan en el Artículo 335 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.

##### **Actividades extractivas:**

- b) Las actividades extractivas tal y como se definen en el Artículo 350 de estas Normas.

En aquellos casos en los que se cuente con la autorización administrativa correspondiente y pronunciamiento ambiental favorable podrá instarse una modificación de planeamiento que otorgue a los suelos afectados la calificación de Interés Minero, deviniendo el uso en autorizable.

#### ❑ **ARTÍCULO 459. USOS PROHIBIDOS**

1. En el **SNU.I3** se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

---

### **SUBSECCIÓN 2D. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS MINERO**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 460. DEFINICIÓN**

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Minero (**SNU.I4**) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I4 en los *Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable* que forman parte de la documentación gráfica integrante de este **PGO**. Se incluyen en dicha categoría las explotaciones de cantera existentes en el ámbito del concejo.

## ❑ ARTÍCULO 461. USOS PERMITIDOS

1. En el **SNU.I4** se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

### Actividades extractivas:

- a) Todas las actividades extractivas definidas en el Artículo 350 de estas Normas cuando se desarrollen en las condiciones y con la intensidad de las explotaciones actualmente existentes.

## ❑ ARTÍCULO 462. USOS AUTORIZABLES

1. En el **SNU.I4** se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

### Actividades forestales:

- a) Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en los Artículos 340 a 343 de estas Normas y los trabajos de restauración del área.

### Actividades extractivas:

- b) Todas las actividades extractivas definidas en el Artículo 350 de estas Normas cuando se pretendan modificar las condiciones o la intensidad de las explotaciones actualmente existentes.

Igualmente, cualquier nueva edificación vinculada a las explotaciones existentes.

---

## SECCIÓN 3. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

---

## ❑ ARTÍCULO 463. DEFINICIÓN

1. El Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (**SNU.IF**) está formado por las áreas cartografiadas con la trama IF en los *Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable* que forman parte de estas **PGO**. Se consideran incluidos, independientemente de la trama con que estén cartografiados:
  - a) La zona de dominio público de las carreteras, tal y como se define ésta en la *Ley de Carreteras*<sup>2</sup> y su *Reglamento*<sup>3</sup>, y en la *Ley de Carreteras del Principado de Asturias*<sup>4</sup> (**LCPA**).

---

<sup>2</sup> Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).

<sup>3</sup> Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).

<sup>4</sup> Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de carreteras (BOPA núm. 271 de 23 noviembre de 2006).

- b) La faja de  $3.3 + U/100$  m a cada lado de los conductores externos de las líneas de alta tensión existentes en el concejo, siendo U la tensión compuesta en kV y considerándose líneas de alta tensión las así definidas en el Artículo 1 del *Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión*<sup>5</sup>.
- c) La zona de servidumbre de las conducciones de gas, medida como una faja de 10 m de anchura a cada lado de la mediana de la canalización.
- d) Una faja de 2 m a cada lado de las conducciones de aguas para el abastecimiento o de saneamiento.

#### □ ARTÍCULO 464. VÍAS PÚBLICAS

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 ella se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, cuando intervengan varios de ellos, en la forma fijada en la **LCPA**.
2. 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** y las presentes Normas.
3. La línea de edificación 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 carreteras regionales, de 10 m en carreteras comarcales y de 8 m en locales.
4. 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 **LCPA**.
5. Los cierres en la zona de dominio público se podrán autorizar en los casos siguientes:
  - a) Cuando exista un talud de desmonte de más de 1 m de altura y a partir de su borde exterior.
  - b) No dándose tal circunstancia, cuando el cierre sea totalmente diáfano y se sitúe a una distancia mínima de 1 m respecto de la arista exterior de la explanación.

#### □ ARTÍCULO 465. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc, que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán

---

<sup>5</sup> Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (BOE núm. 311, de 27 de diciembre de 1968; correcciones en BOE núm. 58, de 8 de marzo de 1969).



sujetas a las servidumbres a que se refiere el *Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión*<sup>6</sup> y la *Ley 54/1997*<sup>7</sup> del Sector Eléctrico.

2. Tal y como se establece en el Artículo 58 de la *Ley 54/1997*, la servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.
3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento en las siguientes circunstancias:
  - a) Bosque, árboles y masas de arbolado:  $1.5+U/1000$  m, con un mínimo de 2 m
  - b) Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos accesibles a personas:  $3.3+U/1000$  m, con un mínimo 5 m.
  - c) Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos no accesibles a personas:  $3.3+U/150$  m, con un mínimo 4 m.

Siendo U, en todos los casos, la tensión compuesta en kV

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales.
5. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los Núcleos Rurales, especialmente en aquellos que se inscriben como adyacentes a áreas de interés o de especial protección.
6. Se evitará la instalación de postes de líneas eléctricas en las proximidades de lugares donde se presuma la existencia de restos arqueológicos, y de aquellos de interés paisajístico.

## □ ARTÍCULO 466. ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1. Las conducciones de agua y saneamiento se consideran dotaciones conformes a este **PGO**, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente, mientras se encuentren en servicio.
2. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de ancho total, repartido simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

<sup>6</sup> Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (BOE núm. 311, de 27 de diciembre de 1968).

<sup>7</sup> Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico (BOE núm. 285, de 28 de noviembre de 1997).

---

## SECCIÓN 4. SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL

---

### □ ARTÍCULO 467. DEFINICIÓN

1. Según el artículo 122 del **TROTU**, se define como Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural (**SNU.NR**) la categoría de Suelo no Urbanizable objeto de ocupación residencial.
2. A los efectos de este **PGO** y en su ámbito de aplicación, se considera Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural (**SNU.NR**) aquél área de Suelo no Urbanizable en la que se asienta una entidad de población habitada que, por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, no es susceptible de ser considerada como urbana.

Comprende tanto la zona consolidada, es decir, la compuesta por el conjunto de las parcelas edificadas y aquellas que, sin estarlo, constituyen intersticios de suelo libre rodeado por las referidas parcelas, como el suelo destinado a atender la posible demanda y favorecer la concentración de la misma dentro o lo más próxima posible a los núcleos consolidados existentes, acogiendo las nuevas construcciones

3. El Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural está formado por las áreas cartografiadas con las siglas **NR** en los *Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable* (escalas 1:5000 y 1:2000) que forman parte de la documentación gráfica integrante de este **PGO**.
4. A los efectos de este **PGO**, se considera un único tipo de Núcleo Rural.
5. La delimitación de los Núcleos Rurales del Concejo de Bimenes, deberá, en todo caso realizarse conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 146 del **ROTUAS**, que conforme a lo dispuesto en su apartado 3, se concretan en los siguientes:
  - a) Habrán de contar con un mínimo de de 5 viviendas, cuya relación de distancias garantice la unidad funcional del asentamiento.
  - b) Se habrán de analizar las condiciones topográficas, la red de caminos existentes y los demás condicionantes geográficos para garnatizar la adecuada integración en el entorno.
  - c) El número teórico de nuevas parcelas edificables calculado dividiendo la superficie de ampliación del núcleo, deducidos los viarios existentes, entre la parcela mínima edificable, no podrá superar el número de parcelas existentes en el núcleo original.
  - d) Se potenciará el aprovechamiento interior del núcleo, y se evitará su crecimiento excesivo, de modo que no se podrá autorizar en ningún Núcleo Rural un incremento de aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas que suponga elevar el conjunto del núcleo a más del doble del ya existente.
  - e) La rehabilitación de construcciones ya existentes no supondrá, en ningún caso, el incremento del aprovechamiento urbanístico

ni del número de viviendas, aunque en el momento de su rehabilitación no sean habitables o se encuentren en ruinas.

#### ❑ **ARTÍCULO 468. OTRAS ENTIDADES DE POBLACIÓN. QUINTANAS TRADICIONALES**

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 149 del **ROTUAS**, se entenderá por *Quintana Tradicional*, la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas, y las pequeñas parcelas vinculadas a éstas, dedicadas a la actividad agropecuaria en uso.
2. Se consideran *Quintanas Tradicionales*, exclusivamente las entidades de población no delimitadas como Núcleo Rural que figuran listadas en el Anexo 3 de este **PGO**. En ellas serán de aplicación las condiciones señaladas en los Artículos 482 y 483 de estas Normas.
3. Si se produjera un aumento notorio de la actividad inmobiliaria en alguna de las entidades a las que se hace referencia en el punto anterior, se podrá proceder a la delimitación de la entidad y su clasificación como Núcleo Rural, para lo que se deberá aplicar el trámite dispuesto para la modificación del Plan General conforme a lo establecido en el Artículo 101 del **TROTU** y en el 5 de estas normas.

### **SUBSECCIÓN 4A. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN**

---

#### ❑ **ARTÍCULO 469. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE**

1. En el ámbito del Núcleo Rural se autorizará la construcción sobre cualquier finca existente que no sea resultado de una segregación practicada a partir de la entrada en vigor de estas Normas y cuyas dimensiones permitan el cumplimiento de las demás condiciones señaladas en éstas.

#### ❑ **ARTÍCULO 470. PARCELACIONES**

1. Las parcelas edificadas podrán dividirse o segregarse en parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>. A cada vivienda existente se le vinculará una parcela con superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. A las edificaciones existentes destinadas a usos distintos del de vivienda se les vinculará una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> por cada fracción de superficie máxima edificable según el uso permitido.
2. Las parcelaciones no podrán superar el número máximo de 3 parcelas, salvo en el supuesto de aplicación de las Ordenaciones de Conjunto.
3. Las parcelas resultantes de una división o segregación serán en adelante indivisibles, y deberán disponer de un frente mínimo al viario público existente de 15 m. Asimismo entre todos los bordes o lados que configuran su ámbito deben poder inscribirse círculos de 15 m de diámetro mínimo.

4. Las fincas incluidas parcialmente en un Núcleo Rural podrán segregarse según la delimitación de éste, siempre y cuando la superficie exterior a dicha delimitación cumpla con la Unidad Mínima de Cultivo. La porción o sector de las mismas incluido en el ámbito del Núcleo Rural será edificable con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas.
5. La parcelación dentro de Núcleo Rural se basará en la red viaria existente, no autorizándose parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios públicos, excepto en el caso de las Ordenaciones de Conjunto.

#### ❑ **ARTÍCULO 471. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS**

1. Sobre una única parcela, o sobre la resultante de la agregación de varias colindantes, ninguna división podrá dar lugar a la construcción de más de 3 viviendas, cumpliendo las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior.
2. Las Ordenaciones de Conjunto cumplirán las condiciones específicas señaladas para ellas en el Artículo 475 de estas Normas.

#### ❑ **ARTÍCULO 472. AGRUPACIONES**

1. Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para su edificación, en cada uno de ambos tipos de Núcleo Rural.

#### ❑ **ARTÍCULO 473. UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

1. Las nuevas parcelas habrán de tener, obligatoriamente, para ser edificables, un frente mínimo a viario o camino público, de 15 m.
2. Los cierres de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 1 metro del borde del viario público o camino y de 4 al eje del mismo. Del mismo modo, los terrenos exteriores a los cierres será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bimenes (Artículo 147.2. apdo. b) del **ROTUAS**).
3. Las nuevas edificaciones deberán situarse dentro de la banda definida por el cerramiento exterior de la parcela y una línea paralela a éste situada a 40 m, debiendo respetar en cualquier caso las servidumbres consolidadas.
4. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 29.3 de la **LCPA**<sup>8</sup>, en los Núcleos Rurales, el **PGO** podrá delimitar en los planos correspondientes, una línea límite de edificación a una distancia inferior a la establecida con carácter general en el apartado 1 de dicho artículo, a fin de definir y consolidar alineaciones existentes que formen o no un continuo edificatorio, siempre que quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos.

---

<sup>8</sup> Ley 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras del Principado de Asturias (BOPA de 13 de noviembre de 2006)

Dicha delimitación deberá contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones.

5. Conforme al Artículo 29.4 de la **LCPA**, cuando se trate de carreteras de titularidad municipal y se produzca el supuesto de hecho señalado en el apartado 2, el órgano municipal respectivo, garantizando las condiciones señaladas en el mismo y, en el caso de las carreteras de primer nivel, con el informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones, podrá autorizar la edificación a distancias inferiores a las señaladas como norma general en el Artículo 29.1 **LCPA**.
6. En los casos en los que no se haya delimitado una línea límite de edificación distinta, en base a lo dispuesto en los anteriores apartados, en los Núcleos Rurales delimitados en el PGO de Bimenes, la línea de edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 m en las carreteras Regionales y Comarcales y de 8 m en las Locales, medidos respecto de la arista exterior de la calzada. Del mismo modo la línea de edificación deberá estar situada a una distancia mínima de 3 m de los linderos.

#### **▣ ARTÍCULO 474. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA**

1. La edificación destinada al uso de vivienda tendrá una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>.
2. Cuando usos distintos del de vivienda se ubiquen en la misma edificación que ésta, por resultar compatibles con ella, la superficie máxima edificable para la totalidad de los usos no será superior a la resultante de aplicar el parámetro de 250 m<sup>2</sup> de techo sobre los módulos de parcela mínima, y en ningún caso podrá superar los 1.000 m<sup>2</sup>.
3. Cuando se trate de edificios independientes de uso exclusivo distinto del de vivienda, la ocupación máxima autorizable para el conjunto de todos los usos presentes en la parcela, será del 50% sobre la superficie de la parcela neta.

#### **▣ ARTÍCULO 475. ORDENACIONES DE CONJUNTO**

1. Al objeto de favorecer la concentración de la edificación en los Núcleos Rurales y obtener de forma gratuita los terrenos necesarios para la creación de espacios libres públicos o dotaciones de carácter local, se autoriza la ordenación conjunta de varias parcelas cuando éstas reúnan una superficie mínima de 4.000 m<sup>2</sup>. El ámbito podrá ser discontinuo, localizando en parcela independiente el suelo de cesión como espacio libre o edificable para las dotaciones de carácter local antes citadas, pero siempre en una situación de máxima centralidad respecto al Núcleo Rural consolidado por la edificación.
2. Previa a la edificación será necesaria la redacción y aprobación, de un Plan Especial del conjunto acorde a lo dispuesto en el Artículo 147 del ROTU y Artículo 476 de estas Normas.
3. La aplicación de las condiciones señaladas para las Ordenaciones de Conjunto es de carácter voluntario, por lo que en caso contrario se aplicarán las condiciones de edificación señaladas en estas Normas.

## ❑ ARTÍCULO 476. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENACIONES DE CONJUNTO

1. Los Planes Especiales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) **Número máximo de viviendas:** 6 viviendas, aplicando la siguiente tabla:

| Superficie mínima de parcela | Nº máximo de viviendas | Superficie mínima de cesión |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 4 000 m <sup>2</sup>         | 4                      | 600 m <sup>2</sup>          |
| 5 000 m <sup>2</sup>         | 5                      | 750 m <sup>2</sup>          |
| 6 000 m <sup>2</sup>         | 6                      | 900 m <sup>2</sup>          |

- b) **Superficie edificable máxima:** la que corresponda según el número de viviendas.
- c) **Cesión** gratuita y urbanización de los terrenos necesarios para la apertura o ampliación del viario existente, así como para la creación de espacios libres de edificación o para la construcción de dotaciones de carácter local, que en ningún caso será inferior al 15% de la superficie total de la actuación. No se incluye el viario interior de nueva apertura para el acceso de las nuevas parcelas.
- d) Apertura de **nuevos viarios**, siempre conectando dos viales públicos existentes. Estos nuevos viarios deberán ser urbanizados y cedidos al Ayuntamiento.
- e) **Urbanización**, cumplimentando las características mínimas señaladas en el Capítulo 3 del presente Título.
- f) **Adecuación ambiental**, incorporando fichas ambientales que contengan el diagnóstico ambiental del ámbito, la compatibilidad de los usos e intensidades asignadas, y medidas protectoras, correctoras o compensadoras que garanticen la preservación de la calidad ambiental.

2. No se autoriza la vivienda colectiva y la tipología de la edificación será en todos los casos pareada y/o exenta.

## ❑ ARTÍCULO 477. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, ESTÉTICAS, DE URBANIZACIÓN, ETC.

1. La edificación se ajustará a las tipologías señaladas en el Artículo 420 de estas Normas, siendo además de aplicación las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del presente Título V.

---

**SUBSECCIÓN 4B. CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

---

**□ ARTÍCULO 478. USOS PERMITIDOS**

1. En el **SNU.NR** se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

**Actividades agrarias:**

- a) Todas las modalidades de actividades agrícolas que se definen en el Artículo 322 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando ésta no supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- b) Las actividades ganaderas que se definen en el Artículo 328 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando ésta no supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Se excluyen las actividades de ganadería industrializada, que constituyen un Uso Prohibido.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 331 de estas Normas.

**Equipamientos:**

- d) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 373 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 374 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

**Servicios:**

- e) Los servicios comerciales de nivel 1 que se definen en el Artículo 382 de estas Normas.
- f) Los servicios de reunión y recreo de nivel 1 que se definen en el Artículo 384 de estas Normas.
- g) Los servicios hoteleros de nivel 1 que se definen en el Artículo 386 de estas Normas.

**Infraestructuras:**

- h) Los trabajos de apertura y mejora de viario y caminos vecinales, en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.

**Vivienda:**

- i) La ampliación y reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en los Artículos 407 y 406 de estas Normas.
- j) La vivienda de nueva planta en las condiciones que se determinan en los Artículos 404 y siguientes de estas Normas y la edificación auxiliar, en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de las mismas.

- k) El cambio de uso a vivienda de cualquier edificación preexistente, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.

## ❑ ARTÍCULO 479. USOS AUTORIZABLES

1. En los **NR** se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

### **Actividades industriales:**

- a) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 360 de estas Normas cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las mismas. Igualmente cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta y tengan una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan los talleres de reparación de vehículos y maquinaria agrícola que, por las molestias generadas, en ningún caso podrán instalarse en el ámbito de los Núcleos Rurales.

### **Equipamientos:**

- b) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 369 de estas Normas.
- c) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 373 de estas Normas, sólo cuando por sus dimensiones y características se orienten a dar servicio a la población local.
- d) Los equipamientos especiales definidos en el Artículo 378 de estas Normas como instalaciones funerarias.

### **Servicios:**

- e) Los servicios hoteleros de nivel 2 que se definen en el Artículo 386 de estas Normas.

### **Infraestructuras:**

- f) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 401 de estas Normas.

## ❑ ARTÍCULO 480. USOS INCOMPATIBLES

1. En el **SNU.NR** se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:



**Equipamientos:**

- a) Los equipamientos de ámbito superior al local en las condiciones que se establecen en el Artículo 372 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.
- b) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 373 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial, cuando por sus dimensiones y características tengan una vocación de servicio supramunicipal.

**Servicios:**

- c) Los servicios comerciales de nivel 2 que se definen en el Artículo 382 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial.
- d) Los servicios de reunión y recreo de nivel 2 que se definen en el Artículo 384 de estas Normas hasta un umbral máximo de 500 m<sup>2</sup>. Se considera prohibida la nueva instalación de servicios que puedan resultar incompatibles con el uso residencial, salas de fiesta, salas de banquete de alta capacidad, etc.
- e) Los servicios hoteleros de nivel 3 que se definen en el Artículo 386 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial. En cualquier caso, tendrán carácter de Uso Prohibido cuando incorporen servicios complementarios que puedan resultar incompatibles con la actividad residencial de los Núcleos Rurales: salas de fiesta, discotecas, salas de banquete de alta capacidad, etc.

**❑ ARTÍCULO 481. USOS PROHIBIDOS**

1. En los Núcleos Rurales se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

**SUBSECCIÓN 4C. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS QUINTANAS TRADICIONALES****❑ ARTÍCULO 482. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

1. **Parcela edificable:** Se considerará edificable cualquier parcela que no sea resultado de una segregación practicada a partir de la entrada en vigor de estas Normas y en la que la edificación proyectada se sitúe a una distancia no superior a 15 m respecto de otra existente.
2. **Parcelaciones y agrupaciones:** Solamente se permitirá la división o segregación de parcelas con una vivienda edificada en su interior, en parcelas de superficie igual o superior a 1000 m<sup>2</sup>. A la edificación existente se le vinculará una parcela de superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup>.

La división no producirá más de 3 parcelas con independencia de la superficie de la finca matriz u original. Las parcelas resultantes de una

división o segregación deberán disponer de un frente mínimo al viario público existente de 15 m, y entre todos los bordes o lados que configuran su ámbito debe poder inscribirse un círculo de 15 m de diámetro mínimo.

La parcelación se basará en la red viaria existente, no autorizándose parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios públicos.

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para el cumplimiento de las condiciones anteriormente establecidas.

3. **Superficie edificada máxima:** En edificaciones destinadas al uso de vivienda no se fija tamaño máximo u ocupación máxima.

Para el resto de los usos posibles se aplicarán las condiciones específicas de cada uno de ellos, establecidas en estas Normas.

4. **Condiciones de composición, estéticas, de urbanización, tipologías, etc:** Serán de aplicación las señaladas en el Capítulo 3 del presente Título V.

#### □ ARTÍCULO 483. CONDICIONES DE USO

1. Sobre la edificación existente serán Usos Permitidos, Autorizables, Incompatibles o Prohibidos los señalados para los Núcleos Rurales en los Artículos 478 a 481 de estas Normas.
2. Para la edificación de nueva planta, serán Usos Permitidos los de las actividades agrarias y de vivienda y Usos Autorizables los de las actividades agrarias tal como se definen para los Núcleos Rurales, quedando prohibidos todos los demás.