ÍNDICE

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 1

Artículo 1.1.1. Naturaleza y Ámbito 1

Artículo 1.1.2. Vigencia 1

Artículo 1.1.3. Efectos 1

Artículo 1.1.4. Documentación del Plan 1

Artículo 1.1.5. Contenido de los documentos 2

Artículo 1.1.6. Interpretación de los documentos 3

Artículo 1.1.7. Revisión del Plan General 4

Artículo 1.1.8. Modificaciones 4

TITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 5

Capítulo 1. Desarrollo del Plan General 5

Artículo 2.1.1. Competencia 5

Artículo 2.1.2. Orden de Desarrollo 5

Artículo 2.1.3. Prioridad de desarrollo 5

Artículo 2.1.4. Desarrollo del Plan General 6

Artículo 2.1.5. Desarrollo del suelo urbanizable con delimitación de sectores 6

Artículo 2.1.6. Desarrollo del suelo urbanizable sin delimitación de sectores 7

Capítulo 2. Ejecución del Plan General 8

Artículo 2.2.1. Ejecución del Planeamiento 9

Artículo 2.2.2. Sistemas de Actuación 9

Artículo 2.2.3. Reparcelaciones 9

Artículo 2.2.4. División de fincas 9

Artículo 2.2.5. Obras de urbanización 10

Capítulo 3. Normativa de los Ámbitos de Gestión 11

Artículo 2.3.1. Ámbitos de gestión 11

Artículo 2.3.2. Fichas de Condiciones 11

Artículo 2.3.3. Determinaciones vinculantes 12

Artículo 2.3.4. Ordenación pormenorizada 13

Artículo 2.3.5. Espacios libres y zonas verdes 14
Artículo 2.3.6. Porcentaje mínimo de usos terciarios y comerciales 14
Artículo 2.3.7. Suelo Urbanizable sin determinación de sectores 14
Artículo 2.3.8. Realojo 15
Sección 1. Normas de desarrollo 15
Artículo 2.3.9. Instrumento de desarrollo 15
Artículo 2.3.10. Rectificaciones 15
Artículo 2.3.11. Cómputo de la superficie de bienes de dominio público 15
Artículo 2.3.12. Condiciones de edificación y de uso 16
Sección 2. Normas de gestión 16
Artículo 2.3.13. Mantenimiento de los límites de los ámbitos de gestión 16
Artículo 2.3.14. Delimitación de polígonos o unidades de actuación 16
Artículo 2.3.15. Sistemas de Actuación 17
Artículo 2.3.16. Subdivisión de polígono o unidades de actuación 17
Artículo 2.3.17. Licencias 18
Artículo 2.3.18. Ejecución simultánea de edificación y urbanización 18
Artículo 2.3.19. Naturaleza de las alteraciones de las especificaciones en los ámbitos de gestión 19
Artículo 2.3.20. Alteraciones que implican modificación del Plan General 19
Artículo 2.3.21. Alteraciones que no implican modificación del Plan 20
Artículo 2.3.22. Tramitación de las modificaciones 20
Artículo 2.3.23. Tramitación de los cambios 20
Artículo 2.3.24. Requisitos para la modificación de límites 20
TITULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO 21
Capítulo 1. División del territorio 21
Artículo 3.1.1. Clasificación del Suelo 21
Artículo 3.1.2. Calificación del suelo 23
Artículo 3.1.3. División del territorio. 23
Capítulo 2. Derechos y Deberes de los Propietarios 24
Sección 1. Derechos y deberes relativos al aprovechamiento de los terrenos. 24
Artículo 3.2.1. Aprovechamiento urbanístico. 24
Artículo 3.2.2. Deberes Generales 25

Artículo 3.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales. 25
Artículo 3.2.4. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable ...26
Artículo 3.2.5. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano....27
Artículo 3.2.6. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano. 27
Artículo 3.2.7. Suelo Urbano No Consolidado. 28
Sección 2. Deberes Generales de Conservación de los Inmuebles. 28
Artículo 3.2.8. Obligaciones de conservación. 28
Artículo 3.2.9. Contenido del deber de conservación 29
Artículo 3.2.10. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. 29
Artículo 3.2.11. Colaboración municipal....31
Artículo 3.2.12. Ordenes de ejecución por motivos de interés estético o turístico. 31
Artículo 3.2.13. Contribución de los inquilinos....31
Artículo 3.2.14. Deber de conservación de solares. 32
Artículo 3.2.15. Infracciones. 32
Artículo 3.2.16. Conservación subsidiaría. 32
Capítulo 3. Situación de fuera de ordenación....32
Artículo 3.3.1. Situaciones fuera de ordenación. 32
Artículo 3.3.2. Efectos de la situación de fuera de ordenación. 33
Artículo 3.3.3. Adaptación a la normativa vigente. 34
Capítulo 4. Estado Ruinoso de las Edificaciones 34
Artículo 3.4.1. Procedencia de la declaración de ruina....34
Artículo 3.4.2. Agotamiento estructural....35
Artículo 3.4.3. Obras de reparación. 35
Artículo 3.4.4. Relación con la ordenación....36
Artículo 3.4.5. Obligación de demoler. 36
Artículo 3.4.6. Declaración de ruina. 37
Artículo 3.4.7. Desalojo provisional y adopción de medidas. 37
Capítulo 5. Protección del Patrimonio Cultural y elementos de interés....37
Artículo 3.5.1. Patrimonio Cultural. 37
Artículo 3.5.2. Protección de edificios y otros elementos de interés. 38
Capítulo 6. Protección de jardines históricos....38

Artículo 3.6.1. Definición. 38

Artículo 3.6.2. Ámbito de aplicación.....39

Artículo 3.6.3. Alcance de la protección.....39

Capítulo 7. Protección de Elementos Naturales.....39

Artículo 3.7.1. Cauces y manantiales públicos.....39

Capítulo 8. Protección del patrimonio arqueológico, paleontológico, etnográfico, e histórico-industrial.....40

Artículo 3.8.1. Protección del patrimonio arqueológico.....40

Artículo 3.8.2. Protección del patrimonio etnográfico. 40

Artículo 3.8.3. Protección del patrimonio histórico-industrial.....41

TITULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.....42

Artículo 4.1.1. Clasificación y aplicación.....42

Artículo 4.1.2. Tipos de obra.....42

Artículo 4.1.3. Obras en los edificios.....42

Artículo 4.1.4. Obras de demolición.....43

Artículo 4.1.5. Obras de ampliación:.....44

Artículo 4.1.6. Obras de nueva planta.....44

Artículo 4.1.7. Tipologías edificatorias.....44

Sección 1. Condiciones de parcelas y edificios.....44

Artículo 4.1.8. Parcela.....44

Artículo 4.1.9. Linderos. 44

Artículo 4.1.10. Superficie de parcela. 45

Artículo 4.1.11. Parcela no edificable.....45

Artículo 4.1.12. Parcela mínima.....45

Artículo 4.1.13. Solares.....45

Artículo 4.1.14. Alineación.....46

Artículo 4.1.15. Posición respecto a la alineación.....46

Artículo 4.1.16. Área de movimiento.....47

Artículo 4.1.17. Edificios colindantes. 47

Artículo 4.1.18. Rasante.....47

Artículo 4.1.19. Plano de fachada.....47

Artículo 4.1.20. Línea de edificación.....47

Artículo 4.1.21. Línea de fachada. 47
Artículo 4.1.22. Medianería. 47
Artículo 4.1.23. Separación a linderos. 47
Artículo 4.1.24. Retranqueo. 48
Artículo 4.1.25. Ocupación de las plantas bajo rasante. 48
Artículo 4.1.26. Separación entre edificios. 48
Artículo 4.1.27. Fondo edificable. 48
Artículo 4.1.28. Ocupación máxima. 48
Artículo 4.1.29. Superficie ocupada. 49
Artículo 4.1.30. Superficie libre de parcela. 49
Artículo 4.1.31. Superficie edificada. 49
Artículo 4.1.32. Superficie útil. 50
Artículo 4.1.33. Coeficiente de edificabilidad. 50
Artículo 4.1.34. Altura de la edificación. 51
Artículo 4.1.35. Medición de la altura. 51
Artículo 4.1.36. Construcciones por encima de la altura. 52
Artículo 4.1.37. Altura de piso. 54
Artículo 4.1.38. Altura libre de piso. 54
Artículo 4.1.39. Plantas. 54
Sección 2. Condiciones higiénicas. 56
Artículo 4.1.40. Local. 56
Artículo 4.1.41. Trastero. 56
Artículo 4.1.42. Local exterior. 56
Artículo 4.1.43. Pieza habitable. 57
Artículo 4.1.44. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano. 57
Artículo 4.1.45. Ventilación de piezas habitables. 58
Artículo 4.1.46. Iluminación natural en edificios residenciales 59
Sección 3. Patios. 60
Artículo 4.1.47. Patios. 60
Artículo 4.1.48. Anchura de patios. 61
Artículo 4.1.49. Medición de la altura de los patios de parcela. 61

Artículo 4.1.50. Dimensión de los patios de parcela.....61
Artículo 4.1.51. Requisitos de los patios ingleses. 63
Artículo 4.1.52. Dimensión de los patios de manzana.....63
Artículo 4.1.53. Cubierta o pavimento de patios.....63
Artículo 4.1.54. Acceso a patios. 64
Artículo 4.1.55. Cerramiento de patios.....64
Artículo 4.1.56. Patinillos de ventilación.....64
Artículo 4.1.57. Patios mancomunados. 64
Artículo 4.1.58. Dimensión de los patios de parcela abiertos. 65
Sección 4. Dotaciones.....65
Artículo 4.1.59. Instalaciones de transformación.....65
Artículo 4.1.60. Cuarto de contadores y controles.....66
Artículo 4.1.61. Instalación telefónica. 66
Artículo 4.1.62. Antenas de radio y televisión. 66
Artículo 4.1.63. Servicios postales.....66
Artículo 4.1.64. Evacuación de aguas pluviales. 66
Artículo 4.1.65. Evacuación de aguas residuales. 67
Artículo 4.1.66. Evacuación de humos.....67
Artículo 4.1.67. Evacuación de residuos sólidos. 68
Artículo 4.1.68. Acondicionamiento de aire.....68
Artículo 4.1.69. Ascensores.....68
Artículo 4.1.70. Señalización.....68
Sección 5. Circulación Interior.....69
Artículo 4.1.71. Portales y Pasillos. 69
Artículo 4.1.72. Escaleras y rampas 70
Sección 6. Accesibilidad y Seguridad.....72
Artículo 4.1.73. Accesibilidad. 72
Artículo 4.1.74. Prevención de incendios.....73
Artículo 4.1.75. Barandillas y petos. 73
Sección 7. Condiciones de estética.....74
Artículo 4.1.76. Aplicación.....74

Artículo 4.1.77. Tratamiento de las plantas bajas.....74
Artículo 4.1.78. Materiales de fachada.....75
Artículo 4.1.79. Modificaciones de fachadas.....75
Artículo 4.1.80. Soportales y pasadizos.....75
Artículo 4.1.81. Plantas bajas porticadas.....76
Artículo 4.1.82. Entrepisos abiertos.....76
Artículo 4.1.83. Falsas fachadas.....76
Artículo 4.1.84. Instalaciones en la fachada.....76
Artículo 4.1.85. Salientes en fachada.....77
Artículo 4.1.86. Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.....78
Artículo 4.1.87. Cornisas y aleros.....78
Artículo 4.1.88. Marquesinas.....79
Artículo 4.1.89. Portadas y escaparates.....79
Artículo 4.1.90. Toldos.....79
Artículo 4.1.91. Rótulos y banderines.....80
Artículo 4.1.92. Vallas publicitarias y monopostes.....83
Artículo 4.1.93. Antenas y repetidores.....84
Artículo 4.1.94. Medianeras.....84
Artículo 4.1.95. Cerramientos.....84
Artículo 4.1.96. Protección del arbolado.....85
Capítulo 2. Condiciones de uso.....86
Sección 8. Condiciones generales.....86
Artículo 4.2.1. Aplicación.....86
Artículo 4.2.2. Simultaneidad de usos.....86
Artículo 4.2.3. Actividades permisibles en suelo urbano.....86
Artículo 4.2.4. Uso dominante característico.....87
Artículo 4.2.5. Uso permitido.....87
Artículo 4.2.6. Uso pormenorizado.....87
Artículo 4.2.7. Simultaneidad de usos.....89
Artículo 4.2.8. Transformación de usos.....89
Artículo 4.2.9. Regulación de usos.....89

Sección 9. Condiciones del uso residencial.....90

Artículo 4.2.10. Aplicación y definiciones.....90

Artículo 4.2.11. Vivienda exterior.....91

Artículo 4.2.12. Condiciones de habitabilidad.....92

Artículo 4.2.13. Programa de la vivienda, disposición funcional y parámetros dimensionales.....95

Sección 10. Condiciones del uso terciario.....97

Artículo 4.2.14. Condiciones de uso hotelero.....97

Artículo 4.2.15. Condiciones del uso de oficinas.....98

Artículo 4.2.16. Condiciones del uso de comercio.....99

Artículo 4.2.17. Condiciones del uso de hostelería.....100

Artículo 4.2.18. Condiciones del uso de salas de reunión.....100

Artículo 4.2.19. Condiciones del uso de espectáculos.....101

Sección 11. Condiciones del uso industrial.....101

Artículo 4.2.20. Condiciones del uso de industria y almacenaje.....101

Artículo 4.2.21. Condiciones del uso de gasolinera.....102

Artículo 4.2.22. Condiciones del uso de talleres domésticos.....102

Artículo 4.2.23. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.....102

Sección 12. Condiciones del uso de equipamiento.....109

Artículo 4.2.24. Condiciones del uso de equipamiento.....109

Sección 13. Condiciones de repercusión ambiental.....109

Artículo 4.2.25. Actividades compatibles.....109

Artículo 4.2.26. Emisión de humos y gases.....110

Artículo 4.2.27. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....110

Artículo 4.2.28. Transmisión de ruidos.....111

Artículo 4.2.29. Vibraciones.....111

TITULO 5. NORMAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....112

Capítulo 1. Régimen General.....112

Artículo 5.1.1. Definición.....112

Artículo 5.1.2. Categorías.....112

Artículo 5.1.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. (NP y NPN).....112

Artículo 5.1.4. Suelo No Urbanizable de Interés.....113

Artículo 5.1.5. Suelo No Urbanizable de Interés NI-1 113

Artículo 5.1.6. Suelo No Urbanizable de Interés NI-2 113

Artículo 5.1.7. Suelo No Urbanizable de Interés NI-U 114

Artículo 5.1.8. Suelo No Urbanizable de Interés NI-E..... 114

Artículo 5.1.9. Suelo no urbanizable de cauce fluvial. (NF) 114

Artículo 5.1.10. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras. (NV) 114

Artículo 5.1.11. Suelo No Urbanizable de ocupación residencial: Núcleos Rurales. (NA, NR y ND) 114

Artículo 5.1.12. Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable. 115

Artículo 5.1.13. Capacidad edificatoria. 115

Artículo 5.1.14. División de fincas..... 115

Artículo 5.1.15. Colindantes. 116

Artículo 5.1.16. Movimientos de tierras..... 117

Capítulo 2. Condiciones de Uso 118

Artículo 5.2.1. Clases de usos. 118

Artículo 5.2.2. Usos permitidos. 118

Artículo 5.2.3. Usos autorizables. 119

Artículo 5.2.4. Usos incompatibles..... 120

Artículo 5.2.5. Usos prohibidos 120

Artículo 5.2.6. Usos localizables en Suelo No Urbanizable. 120

Sección 1. Condiciones del uso forestal..... 121

Artículo 5.2.7. Definición. 121

Artículo 5.2.8. Condiciones..... 121

Sección 2. Condiciones del uso ganadero, núcleos zoológicos y piscifactorías. . 122

Artículo 5.2.9. Ganadería. 122

Artículo 5.2.10. Condiciones de la ganadería vinculada a la explotación del suelo. 122

Artículo 5.2.11. Condiciones de la ganadería intensiva..... 123

Artículo 5.2.12. Núcleos Zoológicos. 124

Artículo 5.2.13. Piscifactorías 125

Sección 3. Usos de producción agrícola. 125

Artículo 5.2.14. Definición y clases. 125

Artículo 5.2.15. Condiciones de la agricultura extensiva. 125

Artículo 5.2.16. Condiciones de la horticultura. 125

Artículo 5.2.17. Condiciones de los viveros. 126

Sección 4. Condiciones de las actividades mineras y extractivas. 126

Artículo 5.2.18. Definición y clases. 126

Artículo 5.2.19. Condiciones de las actividades mineras y extractivas 126

Artículo 5.2.20. Clasificación del suelo al cese de la explotación 127

Sección 5. Condiciones del uso industrial. 127

Artículo 5.2.21. Clases. 127

Artículo 5.2.22. Condiciones de los talleres. 127

Artículo 5.2.23. Condiciones de la industria de transformación de productos agrarios. 128

Artículo 5.2.24. Condiciones de la industria. 128

Sección 6. Condiciones de los equipamientos locales y de los usos o actividades declarados de interés social. 129

Artículo 5.2.25. Clases. 129

Artículo 5.2.26. Condiciones de los equipamientos locales. 129

Artículo 5.2.27. Condiciones para la implantación de Equipamientos aislados ... 130

Artículo 5.2.28. Condiciones de los usos declarados de utilidad pública e interés social. 131

Artículo 5.2.29. Cementerios 131

Sección 7. Condiciones de los usos ligados al ocio. 131

Artículo 5.2.30. Condiciones de los usos ligados al ocio. 131

Sección 8. Condiciones del uso de acampada. 132

Artículo 5.2.31. Condiciones del uso de acampada. 132

Sección 9. Condiciones de los vertidos de residuos. 133

Artículo 5.2.32. Condiciones de los vertidos de residuos. 133

Sección 10. Condiciones de los usos de infraestructuras y cauces fluviales. 133

Artículo 5.2.33. Condiciones de los usos de infraestructuras. 133

Artículo 5.2.34. Infraestructuras eléctricas 134

Artículo 5.2.35. Condiciones del uso de cauce público 134

Sección 11. Condiciones de los usos comercial y de oficina. 134

Artículo 5.2.36. Condiciones de los usos comercial y de oficina. 134

Sección 12. Condiciones de los usos hotelero y hostelero. 135
Artículo 5.2.37. Condiciones de los usos hotelero y hostelero y asimilados..... 135
Sección 13. Condiciones del uso residencial..... 136
Artículo 5.2.38. Definición. 136
Artículo 5.2.39. Condiciones..... 136
Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable. 138
Sección 14. Condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable..... 138
Artículo 5.3.1. Aspectos Generales. 138
Artículo 5.3.2. Capacidad de Edificación..... 138
Artículo 5.3.3. Altura máxima..... 138
Artículo 5.3.4. Posición de la edificación..... 139
Artículo 5.3.5. Cubiertas..... 139
Artículo 5.3.6. Condiciones estéticas..... 140
Artículo 5.3.7. Cierres..... 142
Artículo 5.3.8. Hórreos y paneras. 143
Sección 15. Condiciones de las infraestructuras. 144
Artículo 5.3.9. Condiciones para edificar..... 144
Artículo 5.3.10. Abastecimiento de aguas..... 144
Artículo 5.3.11. Eliminación de aguas residuales. 144
Capítulo 4. Condiciones particulares de las distinta categorías. 145
Artículo 5.4.1. Requisitos de las parcelas. 145
Artículo 5.4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección..... 145
Artículo 5.4.3. Suelo No Urbanizable de Interés NI-1. 146
Artículo 5.4.4. Suelo No Urbanizable de Interés NI-2 147
Artículo 5.4.5. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras. 148
Artículo 5.4.6. Núcleos rurales tradicionales y agrupados. 149
Artículo 5.4.7. Núcleos rurales dispersos. 150
Artículo 5.4.8. Condiciones tipológicas de edificación en núcleos rurales..... 151
TITULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO..... 153
Capítulo 1. Ordenanza RH: Edificación Histórica 153
Artículo 6.1.1. Ámbito..... 153

Artículo 6.1.2. Condiciones.....153
Capítulo 2. Ordenanza RC: Edificación Residencial Cerrada.....154
Artículo 6.2.1. Delimitación.....154
Artículo 6.2.2. Condiciones de Uso.....154
Artículo 6.2.3. Condiciones de la Edificación.....155
Artículo 6.2.4. Otras condiciones.....157
Capítulo 3. Ordenanza RA: Edificación Residencial Abierta.....158
Artículo 6.3.1. Delimitación.....158
Artículo 6.3.2. Grados.....158
Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados.....158
Artículo 6.3.3. Condiciones de Uso.....158
Artículo 6.3.4. Condiciones de Edificación.....159
Artículo 6.3.5. Otras condiciones.....161
Sección 2. Grado RA 0.....161
Artículo 6.3.6. Condiciones de la Edificación.....161
Sección 3. Grado RA 3.....161
Artículo 6.3.7. Condiciones de la Edificación.....161
Sección 4. Grado RA 4.....162
Artículo 6.3.8. Condiciones de la Edificación.....162
Sección 5. Grado RA 5.....162
Artículo 6.3.9. Condiciones de la Edificación.....162
Sección 6. Grado RA 6.....163
Artículo 6.3.10. Condiciones de la Edificación.....163
Sección 7. Grado RA 7.....163
Artículo 6.3.11. Condiciones de la Edificación.....163
Sección 8. Grado RA 8.....163
Artículo 6.3.12. Condiciones de la Edificación.....163
Sección 9. Grado RA -.....164
Artículo 6.3.13. Condiciones de la edificación.....164
Sección 10. Grado RA B.....164
Artículo 6.3.14. Condiciones de la edificación.....164

Capítulo 4. Ordenanza RU: Edificación Residencial Unifamiliar 165
Artículo 6.4.1. Delimitación..... 165
Artículo 6.4.2. Grados. 165
Sección 11. Condiciones comunes a todos los Grados 165
Artículo 6.4.3. Condiciones de Uso..... 165
Artículo 6.4.4. Condiciones de la Edificación 166
Artículo 6.4.5. Condiciones para la edificación conjunta de parcelas..... 168
Artículo 6.4.6. Condiciones estéticas..... 169
Artículo 6.4.7. Otras condiciones..... 169
Sección 12. Grado RU 0..... 170
Artículo 6.4.8. Condiciones de la Edificación 170
Sección 13. Grado RU 1..... 171
Artículo 6.4.9. Condiciones de la Edificación 171
Sección 14. Grado RU 2..... 172
Artículo 6.4.10. Condiciones de la Edificación 172
Sección 15. Grado RU 3..... 172
Artículo 6.4.11. Condiciones de la Edificación 172
Sección 16. Grado RU 4..... 173
Artículo 6.4.12. Condiciones de la Edificación 173
Sección 17. Grado RU 5..... 174
Artículo 6.4.13. Condiciones de la Edificación 174
Sección 18. Grado RU 6..... 176
Artículo 6.4.14. Condiciones de la Edificación 176
Sección 19. Grado RU 7..... 177
Artículo 6.4.15. Condiciones de la Edificación 177
Sección 20. Grado RU 8..... 178
Artículo 6.4.16. Condiciones de la Edificación 178
Sección 21. Grado RU 9..... 179
Artículo 6.4.17. Condiciones de la Edificación 179
Sección 22. Grado RU -..... 180
Artículo 6.4.18. Condiciones de la Edificación 180

Capítulo 5. Ordenanza I: Áreas Industriales 181
Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados 181
Artículo 6.5.1. Delimitación y Ámbito. 181
Artículo 6.5.2. Grados. 181
Artículo 6.5.3. Condiciones de Uso 181
Artículo 6.5.4. Condiciones estéticas. 182
Artículo 6.5.5. Otras Condiciones 183
Artículo 6.5.6. Condiciones de la industria adosada o industria nido. 183
Sección 2. Grado IC: Áreas Industriales Consolidadas 184
Artículo 6.5.7. Condiciones de la Edificación 184
Sección 3. Grado IA 1: Áreas Industriales 184
Artículo 6.5.8. Condiciones de la Edificación 184
Sección 4. Grado IA 2: Áreas Industriales 186
Artículo 6.5.9. Condiciones de la Edificación 186
Sección 5. Grado IA - 187
Artículo 6.5.10. Condiciones de la Edificación 187
Capítulo 6. Terciario Comercial y de Servicios 188
Artículo 6.6.1. Delimitación 188
Artículo 6.6.2. Grados 188
Artículo 6.6.3. Condiciones de Uso 188
Artículo 6.6.4. Condiciones comunes a todos los grados 189
Sección 6. Grado TC 189
Artículo 6.6.5. Condiciones de Edificación 189
Sección 7. Grado TC 1 189
Artículo 6.6.6. Condiciones de la Edificación 189
Sección 8. Grado TC 2 190
Artículo 6.6.7. Condiciones de la Edificación 190
Sección 9. Grado TS 190
Artículo 6.6.8. Condiciones de la Edificación 190
Sección 10. Grado TC - 191
Artículo 6.6.9. Condiciones de Edificación 191

Capítulo 7. Ordenanza de Equipamientos, Dotaciones, Zonas Verdes y Espacios Libres 192
Artículo 6.7.1. Delimitación. 192
Sección 1. Equipamientos y Dotaciones 193
Artículo 6.7.2. Aplicación 193
Artículo 6.7.3. Sustitución de usos dotacionales 193
Artículo 6.7.4. Condiciones de Uso 194
Artículo 6.7.5. Condiciones de la Edificación 194
Artículo 6.7.6. Otras Condiciones 195
Artículo 6.7.7. Equipamientos en Manzana Cerrada 196
Sección 2. Zonas Verdes y Espacios Libres 196
Artículo 6.7.8. Condiciones de Uso 196
Artículo 6.7.9. Condiciones de la Edificación 197
Capítulo 8. Ordenanza de Recintos de Ordenación Singularizada. 197
Artículo 6.8.1. Definición. 197
Artículo 6.8.2. Relación de Recintos de Ordenación Singularizada. 198
TITULO 7. NORMAS DE TRAMITACIÓN 201
Artículo 7.1.1. Actuación municipal. 201
Capítulo 2. Información urbanística 201
Artículo 7.2.1. Examen del planeamiento vigente. 201
Artículo 7.2.2. Reproducciones del planeamiento vigente. 202
Artículo 7.2.3. Información previa. 202
Artículo 7.2.4. Informes urbanísticos. 202
Artículo 7.2.5. Cédulas y Certificados urbanísticos. 202
Artículo 7.2.6. Interpretación del planeamiento. 203
Capítulo 3. Actos sujetos a licencia 203
Artículo 7.3.1. Actos sujetos a licencia 203
Artículo 7.3.2. Contenido implícito de la licencia. 204
Artículo 7.3.3. Contenido explícito de la licencia. 204
Artículo 7.3.4. Tipos de licencias. 205
Artículo 7.3.5. Regulación del Procedimiento para obtención de licencia. 205
Artículo 7.3.6. Garantías 205

Artículo 7.3.7. Subsanación de deficiencias..... 205
Artículo 7.3.8. Deficiencias insubsanables 206
Artículo 7.3.9. Licencias otorgadas por silencio administrativo 206
Artículo 7.3.10. Resoluciones 206
Artículo 7.3.11. Caducidad de expedientes..... 207
Artículo 7.3.12. Acumulación de licencias..... 207
Artículo 7.3.13. Concurrencia con autorizaciones municipales..... 207
Artículo 7.3.14. Concurrencia de autorizaciones no municipales..... 208
Artículo 7.3.15. Vigencia de las licencias..... 208
Artículo 7.3.16. Vigilancia e inspección..... 209
Artículo 7.3.17. Cese o sustitución de técnicos..... 210
Artículo 7.3.18. Modificación de proyectos..... 210
Artículo 7.3.19. Documentación en obra..... 211
Artículo 7.3.20. Transmisión de licencias de obras. 211
Artículo 7.3.21. Comunicación de inicio y terminación. 211
Artículo 7.3.22. Tira de cuerdas..... 212
Artículo 7.3.23. Obligaciones a la terminación de las obras. 213
Artículo 7.3.24. Notificación de terminación de obras..... 213
Artículo 7.3.25. Inspección final..... 213
Sección 1. Licencias de Parcelación 214
Artículo 7.3.26. Licencias de Parcelación. 214
Sección 2. Licencias de Obras..... 215
Artículo 7.3.27. Licencia de Obra Menor..... 215
Artículo 7.3.28. Licencias de Obra Media 215
Artículo 7.3.29. Licencias de Obra Mayor 216
Artículo 7.3.30. Proyectos de obras de edificación..... 216
Artículo 7.3.31. Requisitos de los proyectos según el tipo de obras. 217
Artículo 7.3.32. Licencias de obras en Suelo No Urbanizable 220
Artículo 7.3.33. Licencias de obras de nueva planta. 221
Sección 3. Urbanización 221
Artículo 7.3.34. Obras de urbanización..... 221

Artículo 7.3.35. Tramitación de los proyectos de urbanización. 223
Artículo 7.3.36. Licencia de obras de urbanización. 223
Sección 4. Licencias de actuaciones. 224
Artículo 7.3.37. Definición. 224
Artículo 7.3.38. Condiciones de los proyectos. 225
Sección 5. Licencias de usos. 225
Artículo 7.3.39. Clases. 226
Artículo 7.3.40. Licencias de actividad. 226
Artículo 7.3.41. Licencias de ocupación. 227
Artículo 7.3.42. Condiciones de los proyectos. 228
Sección 6. Ordenes de ejecución. 228
Artículo 7.3.43. Ordenes de ejecución. 229
TITULO 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN 230
Capítulo 1. Red viaria 230
Artículo 8.1.1. Tipos de vías. 230
Artículo 8.1.2. Condiciones especificas de las calles particulares. 230
Artículo 8.1.3. Accesos de las vías particulares a las carreteras. 231
Artículo 8.1.4. Determinaciones referentes a las vías primarias. 232
Artículo 8.1.5. Determinaciones referentes al viario secundario. 233
Artículo 8.1.6. Condiciones de pavimentación del viario. 233
Artículo 8.1.7. Calles compartidas. 234
Artículo 8.1.8. Aceras y vías de peatones. 235
Artículo 8.1.9. Estacionamiento. 236
Artículo 8.1.10. Accesibilidad y entorno de los edificios 236
Capítulo 2. Red ferroviaria. 240
Artículo 8.2.1. Definición. 240
Artículo 8.2.2. Condiciones generales de uso. 240
Artículo 8.2.3. Condiciones Particulares de la zona de viales ferroviarios. 240
Artículo 8.2.4. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias. 241
Artículo 8.2.5. Condiciones de la zona de servicio ferroviario. 241
Artículo 8.2.6. Aparcamiento. 241

Artículo 8.2.7. Condiciones de desarrollo. 241
Artículo 8.2.8. Licencias de obras. 242
Artículo 8.2.9. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes. 242
Capítulo 3. Red de abastecimientos de agua 242
Artículo 8.3.1. Condiciones generales. 242
Artículo 8.3.2. Dotación. 243
Artículo 8.3.3. Suministro. 243
Artículo 8.3.4. Condiciones de diseño 244
Capítulo 4. Red de evacuación de aguas residuales 245
Artículo 8.4.1. Condiciones generales. 245
Artículo 8.4.2. Condiciones de cálculo. 245
Artículo 8.4.3. Condiciones de diseño 246
Capítulo 5. Red de suministro de energía eléctrica 248
Artículo 8.5.1. Clasificación de la red de energía eléctrica. 248
Artículo 8.5.2. Condiciones de la red en suelo urbano. 248
Artículo 8.5.3. Condiciones de la red en suelo urbanizable 250
Artículo 8.5.4. Reservas de suelo para infraestructuras eléctricas 252
Capítulo 6. Red de alumbrado público 254
Artículo 8.6.1. Iluminación. 254
Artículo 8.6.2. Condiciones de diseño 255
Capítulo 7. Condiciones de los espacios libres 256
Artículo 8.7.1. Condiciones del proyecto. 256

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1. Naturaleza y Ámbito

1. El presente Plan tiene el carácter y naturaleza de Plan General Municipal de Ordenación, con el contenido y alcance que la legislación vigente confiere a este tipo de Planes. Define la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación del suelo y el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, delimitando los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo, uso y aprovechamientos de las edificaciones.

2. El ámbito del Plan es la totalidad del Concejo de Oviedo.

Artículo 1.1.2. Vigencia

1. La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de las modificaciones a que hubiera lugar y de la revisión de su programación.

2. El Plan entra en vigor en la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, tras su aprobación definitiva.

3. El presente Plan General deroga y sustituye la totalidad del planeamiento urbanístico del Concejo de Oviedo, que estuviera vigente a su entrada en vigor, en los términos previstos en sus Disposiciones Adicionales.

Artículo 1.1.3. Efectos

La entrada en vigor del presente Plan le otorga los efectos previstos en la legislación vigente.

Artículo 1.1.4. Documentación del Plan

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

    a) Memoria y estudios complementarios.

    b) Planos de Ordenación.

    c) Normas urbanísticas.

    d) Ámbitos de Gestión. Fichas

    e) Estudio Económico - Financiero.

    f) El Plan en Cifras

2. El conjunto de los documentos forma una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse persiguiendo la mejor consecución de los objetivos del Plan y la realidad social del momento en que se apliquen.

Artículo 1.1.5. Contenido de los documentos

a) Memoria y estudios complementarios

Contiene los temas que precisan de una definición para la redacción del Plan General, aporta la información y los análisis previos para comprender y justificar las propuestas del Plan y señala con precisión las determinaciones urbanísticas que el Plan establece, referente tanto a los distintos tipos de suelo como a la estructura urbana. Consta de:

1. Preámbulo
2. Consideraciones Generales.
3. Justificación de la Propuesta
4. La Propuesta
5. Gestión del proceso urbanístico

b) Planos de Ordenación.

Constituyen el soporte gráfico de la ordenación y están integrados por los siguientes documentos:

1. Estructura Territorial
2. Estructura Comarcal
3. Estructura urbana general/Municipal
4. Estructura urbana de Oviedo
5. Ámbitos de Gestión
6. Infraestructuras básicas
7. Red Viaria y Sistema de transportes
8. Equipamientos y espacios Libres
9. Edificios Catalogados. Patrimonio.
10. Zonificación del medio Rural. Serie 1:5.000
11. Calificación Pormenorizada. Serie 1:2.000

c) Normas Urbanísticas.

Constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del territorio municipal. Se estructura según los siguientes apartados:

TÍTULO 1: Disposiciones Generales

TÍTULO 2: Desarrollo Y Ejecución Del Plan General

TÍTULO 3: Régimen General Del Suelo

TÍTULO 4: Condiciones De Edificación Y Uso

TÍTULO 5: Normas Reguladoras Del Suelo No Urbanizable

TÍTULO 6: Ordenanzas Particulares Del Suelo Urbano

TÍTULO 7: Normas De Tramitación

TÍTULO 8: Normas de Urbanización

d) Ámbitos de Gestión. Fichas.

Se considera a todos los efectos Normativa específica de regulación del suelo incluido en ellas. Contiene los criterios y objetivos de todos y cada uno de los Ámbitos de Gestión, las condiciones particulares para el desarrollo de las mismas, un esquema de la ordenación y los parámetros que definen su calificación pormenorizada y aprovechamiento.

e) Estudio Económico-Financiero.

El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica y asignación de inversiones.

Artículo 1.1.6. Interpretación de los documentos

1. La interpretación del Plan compete al Ayuntamiento de Oviedo, sin perjuicio de las facultades del Principado de Asturias y de las funciones del Poder Judicial.

2. La interpretación del Plan y los supuestos de conflictos entre documentos, se resolverán partiendo de la base de que cada documento debe interpretarse en función de su contenido, y teniendo en cuenta que el texto de la Normativa prevalecerá sobre la documentación gráfica, con excepción de aquéllos supuestos en que la interpretación derivada de la documentación gráfica coincida con la que se desprenda de la Memoria, en cuyo caso prevalecerá dicha interpretación sobre la derivada de la Normativa. Si a pesar de ello subsistieran dudas en las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable al nivel

de servicio de las dotaciones, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente y de la edificación, y al mayor interés de la colectividad.

Artículo 1.1.7. Revisión del Plan General

La revisión del presente Plan General tendrá lugar siempre que concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Que concurran las previsiones establecidas en el artículo 82 de la Ley 3/2002, de 19 de abril.

b) Cuando se produzca la aprobación o revisión de unas Directrices, o documento de similares contenidos, que afecte al municipio de Oviedo y que incluya entre sus determinaciones, la obligatoriedad de revisar el Plan General.

c) Si se demuestran insuficientes para las necesidades de la población los suelos adscritos a Sistema General de Equipamientos y Espacios Libres.

d) Cuando se produzca un cambio de legislación urbanística que haga necesaria o conveniente la revisión.

Artículo 1.1.8. Modificaciones

1. La modificación de las previsiones del presente Plan se realizará en los supuestos y con las formalidades previstas en la ley.

2. Las modificaciones deberán formularse con el grado de definición y documentos propios del nivel del planeamiento general. Deberá justificarse su incidencia sobre las determinaciones y previsiones contenidas en el Plan General.

3. No se considera modificación del Plan General:

a) Las alteraciones que puedan resultar de ajustes en el Planeamiento que lo desarrolle, dentro de los limites que la Ley le asigna.

b) Los reajustes de escasa entidad de las unidades de actuación precisos para la ejecución del Plan, siempre que no supongan reducción de suelos destinados a espacios libres públicos, o destinados a sistemas generales.

c) Las alteraciones no incluidas en el Artículo 2.3.20 del presente Plan.

TITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. Desarrollo del Plan General

Artículo 2.1.1. Competencia

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica o Central.

Artículo 2.1.2. Orden de Desarrollo

1. La ejecución del Plan se atendrá a las previsiones contenidas en el mismo o en el planeamiento que lo desarrolle.

2. El incumplimiento de los plazos previstos en los planes por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento para formular instrumentos de desarrollo, modificar los ámbitos de actuación, cambiar el sistema de actuación previsto o adoptar las medidas previstas en la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título V de la Ley 3/2002, de 19 de abril, sin perjuicio del ejercicio de las facultades municipales de revisión y modificación del planeamiento en los términos previstos por la ley.

Artículo 2.1.3. Prioridad de desarrollo

1. El desarrollo del suelo se llevará a cabo de acuerdo con los plazos establecidos en el presente Plan General, o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello, tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento. Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General o figuras de planeamiento que desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador. La reducción de los plazos fijados en el planeamiento para el cumplimiento de las obligaciones de los particulares se tramitará con arreglo al procedimiento establecido para la modificación o revisión del plan de que se trate.

3. Si en la programación contenida en el planeamiento no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la reali-

zación del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de cuarenta y ocho meses, a partir de la aprobación definitiva de la figura de planeamiento.

4. El desarrollo de los suelos urbanizables prioritarios se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título V de la Ley 3/2002, de 19 de abril.

Artículo 2.1.4. Desarrollo del Plan General

El Plan General se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en la legislación vigente, de acuerdo con lo previsto en las Fichas de ámbitos de gestión incluidas en la Normativa del presente Plan General.

Artículo 2.1.5. Desarrollo del suelo urbanizable con delimitación de sectores

1. El desarrollo del Plan General en las áreas de suelo urbanizable que cuenten con sectores delimitados se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial.

2. Los Planes Parciales que se tramiten en esta clase de suelo abarcarán sectores completos y se ajustarán a las previsiones establecidas en las Fichas de ámbitos de gestión del presente Plan General.

3. La gestión de los sectores prioritarios del suelo urbanizable por los propietarios o, en caso de inactividad de éstos, por el urbanizador, incluye también la formulación de los correspondientes Planes Parciales, conforme al procedimiento y con las consecuencias previstas en el artículo 165 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Salvo previsión expresa en contrario, en la Ficha del Ambito, la norma contenida en el ap. 8 del artículo siguiente será también aplicable al suelo urbanizable con delimitación de sectores.

Artículo 2.1.6. Desarrollo del suelo urbanizable sin delimitación de sectores

1. La transformación urbanística del suelo urbanizable sin delimitación de sectores se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido en el presente artículo.

2. Para la transformación de suelos urbanizables sin sectorizar será precisa la previa delimitación de sectores y aprobación del correspondiente Plan Parcial con arreglo a lo previsto en las Fichas de ámbitos de gestión del presente Plan General.

3. A los efectos previstos en el epígrafe anterior los propietarios que se propongan acometer la transformación de tales suelos, y ostenten, como mínimo, la titularidad del porcentaje de la superficie del Ámbito delimitado por el presente Plan General prevista en la ficha correspondiente, o en defecto de dicha previsión, el 50%, elevarán al Ayuntamiento una propuesta de delimitación del sector o sectores correspondientes, acompañada de una proposición de Convenio de acuerdo con lo previsto en el número 9 del presente Artículo.

4. Los sectores se delimitarán de manera que se garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ficha correspondiente del presente Plan General, así como la viabilidad funcional y económica de los mismos y se justifique la inclusión de las superficies de cesión obligatoria que les corresponda en proporción a la superficie del sector con respecto al Ámbito en que se integre. Además, se deberá garantizar el establecimiento de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales.

5. Las superficies de sistemas generales a ceder por los propietarios de un sector podrán localizarse en otros sectores del mismo Ámbito, siempre que se garantice la integración de los propietarios afectados en la comunidad reparcelatoria del sector gravado por la cesión, haciéndose constar en el Convenio a que se refiere el número 9 del presente Artículo.

6. No podrán delimitarse sectores contiguos a superficies de cesión obligatoria sin incluir en los mismos la parte proporcional que les corresponda en relación con la superficie total del Ámbito en que se inserten.

7. No se podrán delimitar sectores que tengan un aprovechamiento superior al fijado para el conjunto del Ámbito.

8. En aquellos ámbitos en que existan núcleos o edificaciones que sean compatibles con su integración en la ordenación del sector y cuyos propietarios opten por no sustituirlos por nueva edificación, podrá establecerse en las normas de reparcelación un tratamiento individualizado que suponga el mantenimiento

de los mismos, debiendo participar en los gastos de urbanización en la proporción que se establezca.

9. La delimitación de sectores y el proceso a seguir para la transformación del suelo se plasmarán en un convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo que hayan ejercido la iniciativa, en el que se harán constar, además de los exigidos por la ley, como mínimo los siguientes extremos:

a) Avance de ordenación del conjunto del Ámbito.

b) Delimitación del sector o sectores dentro del Ámbito correspondiente.

c) Determinación del aprovechamiento medio del sector con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.

d) Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legislación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios, así como la forma de integración de los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales exteriores al sector.

e) Plazos de ejecución.

f) Garantías establecidas, que comprenderán, como mínimo, el 6% del coste estimado de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidos los enlaces con los sistemas generales.

10. El convenio a que se refiere el epígrafe anterior será objeto de la tramitación prevista en el artículo 213 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 22 abril.

11. La ordenación del sector delimitado con arreglo a lo previsto en el presente Artículo se llevará a cabo mediante el correspondiente Plan Parcial.

12. En los supuestos de iniciativa municipal la delimitación del sector se llevará a cabo a través del propio Plan Parcial.

Capítulo 2. Ejecución del Plan General

Artículo 2.2.1. Ejecución del Planeamiento

La ejecución del Plan se realizará:

a) Por intervenciones singulares que podrán afectar a sistemas generales y a elementos aislados.

b) Por polígonos o unidades de actuación completos con arreglo a los sistemas de actuación previstos en la ley.

c) Las actuaciones aisladas en suelo urbano y los sistemas generales podrán ejecutarse mediante expropiación u ocupación directa, sin perjuicio de las cesiones que corresponda realizar con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, el planeamiento o los convenios que, en su caso se celebren.

Artículo 2.2.2. Sistemas de Actuación

1. El Sistema de Actuación que, en su caso, establezca la correspondiente Ficha de ámbito de gestión del presente Plan General, podrá modificarse con arreglo al procedimiento establecido por la ley para su determinación.

2. La aplicación de los diversos sistemas se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 2.2.3. Reparcelaciones

Los instrumentos de reparcelación se elaborarán con arreglo a lo previsto en la legislación aplicable, se redactarán a escala mínima de 1:1.000, y deberán justificar la inexistencia de parcelas resultantes no edificables.

Artículo 2.2.4. División de fincas

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultanea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes con fines edificatorios. Se prohíbe la parcelación urbanística del suelo no urbanizable fuera del suelo no urbanizable de ocupación residencial, con las excepciones previstas por la ley.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable que no cuente con el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente, ni en suelo urbano no consolidado hasta tanto no se apruebe el planeamiento que desarrolle el Plan General.

3. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan deberán incorporar para su aprobación la determinación de la parcelación de la superficie correspondiente a su ámbito y los Sistemas Generales que tengan asignados.

4. En el suelo urbano no se aprobarán proyectos de urbanización de fincas, sin que, previa o simultáneamente, se obtenga la correspondiente licencia de segregación o parcelación.

5. En el suelo urbano, no se permitirá ninguna división que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y volumen establecidas en las Ordenanzas que le sean de aplicación, y en suelo urbanizable o no urbanizable no cabrán divisiones de fincas de dimensión inferior a la mínima determinada por las disposiciones agrarias, forestales o de similar naturaleza vigentes y por las Normas de este Plan General para suelo no urbanizable. Se exceptúan las divisiones que sean necesarias para el cumplimiento de Planes de Ordenación y proyectos de obras municipales. Para este supuesto se precisa autorización expresa y declaración de innecesariedad de licencia de parcelación.

6. De conformidad con lo establecido en el artículo 189.4 del Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 2.2.5. Obras de urbanización

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción y ejecución de los proyectos de urbanización en aquellos polígonos o unidades en los que se haya fijado el sis-

tema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

2. En los polígonos o unidades a ser ejecutados por el sistema de compensación, corresponde a la Junta de Compensación encargar, a su costa, el correspondiente Proyecto de Urbanización. No obstante, el Ayuntamiento, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

3. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán, en todo caso, a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades, por si mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando sea obligatoria su constitución.

Capítulo 3. Normativa de los Ámbitos de Gestión

Sección 1. Normas generales

Artículo 2.3.1. Ámbitos de gestión

En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones se delimitarán ámbitos de gestión, dentro de cuya superficie se puedan cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente.

Artículo 2.3.2. Fichas de Condiciones

Las Fichas de ámbitos de gestión incluidas en el presente Plan se consideran, a todos los efectos, normativa especifica de regulación del suelo urbano o urbanizable incluido en tales ámbitos. Esta normativa especifica -fichas y texto que las precede- así como esta disposición y las siguientes que se refieren a los ámbitos de gestión prevalecerán sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de las Normas Urbanísticas que, no obstante, tendrán carácter

complementario y serán de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la antedicha normativa especifica.

Artículo 2.3.3. Determinaciones vinculantes

1. Con carácter general se consideran vinculantes las cantidades de aprovechamiento señaladas mediante el índice de edificabilidad bruta, que será el máximo alcanzable, así como las alturas señaladas y las cifras o superficies correspondientes a las cesiones de espacios libres o zonas verdes y de equipamientos, que tendrán siempre el carácter de mínimas, y las secciones resultantes del viario que afecte o se prolongue fuera del ámbito.

2. Con carácter particular se recogen en cada ficha criterios y objetivos o determinaciones particularizadas que tendrán carácter indicativo o vinculante de acuerdo con el propio texto que las establezca.

3. Las determinaciones establecidas en relación con la superficie media por vivienda y el número total de viviendas de cada ámbito no tendrán carácter vinculante en ningún caso. El índice de edificabilidad neta no es vinculante. No obstante, en tanto no exista norma reglamentaria autonómica, resulta de necesaria observancia, tanto para los Planes Parciales existentes como para los que en el futuro se aprueben, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico estatal, que, en orden a las reservas de espacios libres y dotaciones, faculta en el art. 9 de su Anexo a su cálculo en función de 100 m² de edificación residencial en defecto de fijación del número de viviendas.

4. En el suelo urbanizable sin delimitación de sectores, el aprovechamiento destinado a usos residenciales considerados como usos globales se considerará como vinculante con carácter de máximo. En la determinación de usos pormenorizados se podrá transformar el uso global residencial en alguno de los usos no residenciales pormenorizados que se enumeran a continuación a razón de 1m² /1m²:

a) Comercial, hasta una superficie de exposición y venta máxima de 2.500 m²

b) Otros usos terciarios

c) Garaje-aparcamiento, industria y almacenaje con una superficie máxima hasta 500 m²

d) Dotaciones privadas

5. Las ordenaciones gráficas que aparecen dibujadas en los planos del Plan General para suelo urbanizable serán sólo vinculantes en la medida que expre-

sen o se refieran a los aspectos mencionados como vinculantes en estas Normas o en las fichas de cada ámbito. Por tanto, el documento del Plan Parcial deberá ajustarse a éstos últimos aspectos concretándolos en la ordenación, pero tendrá libertad para organizar ésta de forma libre en lo referente al resto de determinaciones.

6. Las determinaciones numéricas en cuanto a suelo público contenidas en las fichas de los ámbitos de gestión expresan la suma de sistemas locales y generales, teniendo carácter vinculante la cuantía global, tomada como superficie mínima, y la superficie de suelos para sistemas generales que en cada caso se establezca.

7. Se estará a las superficies reales medidas sobre el terreno con preferencia sobre las indicadas en las fichas, siempre que se acredite que se mantienen los límites señalados en la cartografía y los mismos figuren claramente identificados mediante hitos preexistentes que permanezcan inalterables.

8. Las superficies de cesión de espacios libres públicos y equipamientos incluidas en el apartado "Calificación de Suelos Públicos" de las fichas de ámbitos, serán intercambiables entre sí, sin minorar su cuantía global; en todo caso, será obligado el cumplimiento de las cesiones determinadas en el apartado de "Sistemas Generales" de las fichas y los estándares establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 2.3.4. Ordenación pormenorizada

1. La ubicación concreta de las cesiones y de los suelos destinados a la materialización de aprovechamientos o la cantidad exacta de viario serán objeto de ordenación pormenorizada a realizar mediante el instrumento previsto en cada Ficha.

2. La concreción del contenido de las fichas correspondientes a polígonos o unidades de actuación que vaya más allá de la reordenación de volúmenes o el reajuste de alineaciones y rasantes, podrá llevarse a cabo mediante Plan Especial en desarrollo de este Plan General, siempre que no se afecte a las determinaciones establecidas como vinculantes, en cuyo caso será preciso tramitar dicha alteración como modificación del presente Plan. A éstos efectos, se entenderá que constituyen reajustes de alineaciones y rasantes las alteraciones que afecten únicamente al viario interior del ámbito de gestión que no aparezca expresamente señalado como vinculante.

3. Las reservas viarias que aparecen en los planos de los ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar tendrán carácter vinculante para aquellas vías señaladas en lo que se refiere al ancho de la sección, esto es, la distancia que se

deberá mantener entre alineaciones. No obstante, en las zonas residenciales de vivienda unifamiliar o de baja densidad, se permitirá que una vez realizada la urbanización de los carriles que sean necesarios para la circulación rodada, las correspondientes bandas de aparcamiento y las aceras con un ancho mínimo de 3 m., el resto de la sección se trate como parterres ajardinados o arbolados.

Artículo 2.3.5. Espacios libres y zonas verdes

Cuando en la elaboración de los instrumentos de desarrollo previstos en las Fichas se considere necesario redefinir o reajustar los espacios libres o zonas verdes de cesión obligatoria respecto de los señalados en los planos, deberá realizarse de manera que los espacios resultantes tengan tales dimensiones y forma que resulten adecuados para cumplir la función que les corresponda y reúnan los requisitos mínimos establecidos en cada momento por la legislación urbanística. Además, tampoco podrán estar situados en los patios interiores de manzana en las configuraciones de Manzana Cerrada, ni estar formados por elementos dispersos entre los bloques de la edificación abierta. Este requisito no será de aplicación cuando la superficie de cesiones correspondiente no supere los 800 metros cuadrados.

Artículo 2.3.6. Porcentaje mínimo de usos terciarios y comerciales

En defecto de previsión expresa contenida en la Ficha correspondiente, los ámbitos elaborados en desarrollo del presente Plan, destinarán a usos comerciales o terciarios un porcentaje mínimo del 5% del aprovechamiento total del ámbito correspondiente.

Artículo 2.3.7. Suelo Urbanizable sin determinación de sectores

En los supuestos en que se señalan superficies de Sistemas Generales en relación con la superficie total del Ámbito de desarrollo de que se trate, dichas superficies constituirán cifras mínimas de cesión obligatoria de suelo bruto, y no podrán contabilizarse como Sistemas Locales, debiéndose considerar de modo independiente. Su señalamiento gráfico sobre el terreno puede venir indicado expresamente en los planos o deberá ser objeto de fijación en el momento de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento.

Artículo 2.3.8. Realojo

En la ejecución del planeamiento se deberá garantizar el derecho de realojo de los ocupantes legales de inmuebles incluidos en los mismos, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Sección 1. Normas de desarrollo

Artículo 2.3.9. Instrumento de desarrollo

1. El desarrollo de las previsiones del presente Plan en cada uno de los ámbitos de gestión señalados en las Fichas se llevará a cabo, cuando resulte necesario, mediante el instrumento previsto en la ficha correspondiente.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo con arreglo a la ordenación y alineaciones y rasantes señalados en las Fichas de Condiciones y Esquema de la Ordenación no será precisa la tramitación de Estudio de Detalle para el desarrollo del presente Plan General.

Artículo 2.3.10. Rectificaciones

Si se advirtiesen errores de índole material en las especificaciones cuantitativas contenidas en la Ficha de condiciones de desarrollo, podrán rectificarse, previas las oportunas comprobaciones y justificaciones técnicas, mediante el instrumento de planeamiento correspondiente, sin que tales rectificaciones, que en todo caso se efectuarán con arreglo al carácter fijo del coeficiente de edificabilidad bruta contenido en la ficha, tengan carácter de modificación de las determinaciones del Plan.

Artículo 2.3.11. Cómputo de la superficie de bienes de dominio público

1. Cuando existan en un ámbito de gestión bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales fueran superiores, la Adminis-

tración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 2.3.12. Condiciones de edificación y de uso

1. En los ámbitos de gestión serán de plena aplicación, a todos los efectos, las condiciones de edificación y las condiciones de uso que se recogen en el TITULO 4 de las Normas Urbanísticas del presente Plan.

2. En los ámbitos en que las fichas correspondientes así lo prevean, la parte del aprovechamiento que se destine efectivamente a viviendas de protección social en alguna de las modalidades vigentes en cada momento, se podrá incrementar en un porcentaje no mayor de un 15%, aplicado exclusivamente a esa parte del aprovechamiento destinada a materializarse en ese tipo de viviendas, debiéndose de cumplir el resto de parámetros previstos para el ámbito. El incremento de aprovechamiento deberá convertirse también en viviendas que cumplan las condiciones anteriormente expuestas. La falta de calificación final para las viviendas supondrá automáticamente la reconducción del aprovechamiento a las cantidades originales fijadas en la Ficha. El incremento de aprovechamiento y la forma en que deba materializarse quedarán recogidos en el convenio o instrumento en que se plasmen las obligaciones de los promotores con respecto al ámbito de que se trate.

Sección 2. Normas de gestión

Artículo 2.3.13. Mantenimiento de los límites de los ámbitos de gestión

La modificación de los limites de los ámbitos de gestión que figuran en los correspondientes planos del Plan no podrán suponer división de los citados ámbitos siempre que en la correspondiente ficha se establezca la imposibilidad de subdividir el ámbito, determinación esta última cuya alteración implicará modificación del Plan General.

Artículo 2.3.14. Delimitación de polígonos o unidades de actuación

1. Los polígonos o unidades de actuación establecidos en el presente Plan General o planeamiento que lo desarrolle para los que no resulte necesario elaborar Estudio de Detalle, se entenderán delimitados por la aprobación definitiva de dichos planes.

2. La delimitación de los polígonos o unidades de actuación para los que se requiera Estudio de Detalle se llevará a cabo con carácter simultáneo a la aprobación del mencionado Estudio.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación de sistema de actuación sea simultaneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo 2.3.15. Sistemas de Actuación

En los polígonos o unidades de ejecución para cuyo desarrollo se exige Estudio de Detalle, el sistema de actuación que figura en la ficha tiene carácter indicativo, debiéndose proceder a su determinación en el momento de la delimitación del ámbito correspondiente. No obstante, cuando el sistema de actuación propuesto se apartase de la previsión contenida en la correspondiente ficha, deberá razonarse en el trámite de fijación del sistema la motivación de dicho cambio.

Artículo 2.3.16. Subdivisión de polígono o unidades de actuación

En los supuestos en que de acuerdo con la correspondiente especificación de la ficha sea posible la subdivisión del polígono o unidad de actuación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Mantener como ámbito de planeamiento, que en ningún caso será subdivisible, los primitivos limites del ámbito, incluidas las modificaciones contempladas en el Artículo 2.3.24.

b) Garantizar que, de acuerdo con la ordenación resultante, no existen diferencias superiores al quince por ciento en los coeficientes de edificabilidad bruta de la nueva o nuevas unidades de ejecución propuesta con respecto a los que correspondan al polígono o unidad de actuación cuya subdivisión se propone.

c) Garantizar, así mismo, que de acuerdo con la ordenación resultante no existen diferencias superiores al quince por ciento en las cargas urbanísticas que deban soportar los ámbitos resultantes de la subdivisión que se propone.

d) Garantizar la adecuada conexión viaria con el exterior del ámbito o ámbitos propuestos.

e) No podrá concederse la aprobación definitiva de la propuesta de subdivisión, aún cumpliendo los requisitos antes señalados, cuando en el tramite de información pública y notificación a los propietarios comprendidos en el ámbito de un Estudio de Detalle, se opongan expresamente a esta subdivisión, mediante la deducción de las oportunas alegaciones, propietarios que representen una proporción superior al 60% de la superficie comprendida en el ámbito inicial.

Artículo 2.3.17. Licencias

En las áreas comprendidas dentro de polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no podrán otorgarse licencias para obras de nueva planta hasta tanto se cumplan los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en caso de que éste sea obligatorio de acuerdo con lo especificado en la correspondiente ficha.

b) Aprobación definitiva de la delimitación del ámbito de que se trate.

c) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en el caso de que este sea necesario para la ejecución de la ordenación

d) Ejecución completa de la urbanización, salvo que la Administración autorice la ejecución simultanea de la edificación y la urbanización necesaria para el perfecto funcionamiento de esa edificación bajo las condiciones establecidas en la legislación aplicable y de las que estas Normas Reguladoras establecen en el artículo siguiente. En todo caso se autorizará la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación si se garantice la totalidad del importe de aquella mediante fianza.

e) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación o de compensación. Si el primero no fuese necesario con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente, será necesaria, en todo caso, con carácter previo a la licencia, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que corresponden al ámbito de gestión, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

Artículo 2.3.18. Ejecución simultánea de edificación y urbanización

En el supuesto de autorización de la ejecución simultanea de la edificación y la urbanización contemplada como excepción en la condición d) del Artículo 2.3.17, el otorgamiento de la licencia de ocupación prevista en el Artículo

7.3.41 de la presente Normativa quedará supeditado a la conclusión y, en su caso, protección, las obras de urbanización.

Artículo 2.3.19. Naturaleza de las alteraciones de las especificaciones en los ámbitos de gestión

Las alteraciones de las especificaciones contenidas en el Plan para los ámbitos de gestión, y en particular, las alteraciones de las especificaciones establecidas en la ficha correspondiente, podrán ser de la siguiente naturaleza:

a) Las conceptuadas como modificación del Plan General.

b) Las que por no pertenecer al nivel propio de las determinaciones del planeamiento general no deben considerarse como modificaciones del mismo, aunque supongan cambios respecto a especificaciones comprendidas en la documentación que el Plan General contiene.

Artículo 2.3.20. Alteraciones que implican modificación del Plan General

Se consideran alteraciones conceptuadas como modificación del Plan General, además de las señaladas en el Artículo 2.3.3 como determinaciones vinculantes de las Fichas de ámbitos de gestión, las que afecten a los siguientes extremos:

a) Modificación, por incremento, del coeficiente de edificabilidad bruta establecido en la ficha, con excepción del aumento previsto en el Artículo 2.3.12 para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

b) Modificación del uso dominante característico que señale la ficha.

c) Modificación, por disminución, de las reservas totales de dotaciones y de las correspondientes cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la ficha en relación con los planos de ordenación. No se entenderá que existe modificación en los supuestos de mera rectificación de errores comprobados.

d) Modificación de la red viaria, en su trazado o características, que afecte a áreas exteriores a la unidad de gestión.

e) Modificación, por aumentos superiores al 15% del fondo máximo edificable (excluidos los "tacones" que se autoricen) o de la anchura de los bloques fijados en la ficha.

f) Modificación, por aumento superior al 15% del porcentaje de ocupación de la edificación que, en su caso, fije la ficha.

g) Cambio de ordenanza, o modificación de las condiciones de la ordenanza que regula las condiciones de ordenación no fijadas en la ficha.

h) Supresión, en su caso, de la obligatoriedad de desarrollar las determinaciones contenidas en la ficha mediante Estudio de Detalle, salvo en los supuestos de ejecución con arreglo a las determinaciones detalladas contenidas en la Ficha, de acuerdo con lo previsto en el párrafo 2 del Artículo 2.3.9.

i) Supresión, en su caso, de la condición de indivisibilidad del ámbito de gestión a efectos del desarrollo del planeamiento o de la ejecución.

Artículo 2.3.21. Alteraciones que no implican modificación del Plan

Se consideran alteraciones que no implican modificación del planeamiento cualesquiera de las no comprendidas en el Artículo 2.3.20 anterior, que afecten únicamente a aspectos no pertenecientes al nivel propio de las determinaciones del planeamiento general.

Artículo 2.3.22. Tramitación de las modificaciones

Las alteraciones que impliquen modificación del Plan General se sujetarán al procedimiento correspondiente con arreglo a lo preceptuado al respecto en la legislación urbanística. No obstante, podrá tramitarse simultáneamente el Estudio de Detalle en la unidad afectada por la modificación de Plan General, condicionando su aprobación a la de dicha modificación.

Artículo 2.3.23. Tramitación de los cambios

Las alteraciones que no impliquen modificación de Plan General, se resolverán a través de la oportuna figura de planeamiento, debiéndose justificar en la tramitación de la misma las razones de los cambios introducidos.

Artículo 2.3.24. Requisitos para la modificación de límites

1. Las alteraciones que impliquen modificación de limites y, en consecuencia, aumentos o disminuciones de superficies se sujetarán, entre otros, a los siguientes requisitos:

a) La modificación de los límites deberá resultar necesaria para adaptar el ámbito a la realidad física o registral de los terrenos,

b) La superficie de la modificación no podrá superar el cinco por ciento de la establecida en el Plan, salvo cuando tenga por objeto adaptar la delimitación al parcelario.

c) Deberá acreditarse el cumplimiento de las restricciones impuestas a la subdivisión de ámbitos establecidas con arreglo al Artículo 2.3.13.

d) El Ayuntamiento podrá denegar la exclusión cuando se trate de terrenos de cesión obligatoria y gratuita. En el supuesto de que se autorice la exclusión, deberá garantizarse la obtención de dichos terrenos.

e) Deberá demostrarse que los aumentos de superficie edificable derivados de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecida en la ficha a una superficie de suelo superior, pueden materializarse en la unidad sin alterar las superficies correspondientes a las reservas dotacionales o de viario, ni las condiciones reguladoras de la edificación (altura, fondo y porcentajes de ocupación) cuando sean vinculantes.

f) Las modificaciones que lleven aparejado el incremento de superficie edificable deberán establecer las determinaciones necesarias para aumentar las superficies de cesión obligatoria en la proporción correspondiente.

2. Para los demás casos de modificación de limites, ampliación o subdivisión de unidades, se estará a lo dispuesto para la modificación del Plan General.

TITULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo 1. División del territorio

Artículo 3.1.1. Clasificación del Suelo

El Plan General clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías:

a) Suelo No Urbanizable:

Incluye los suelos sometidos a algún régimen especial de protección en razón de los valores que encierra o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como los que deben preservarse por sus valores paisajísticos,

históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, naturales, agrícolas o forestales, o por considerarse inadecuado para el desarrollo urbano.

A los efectos de la implantación de industrias extractivas se aplicará la división territorial establecida en el Plan Especial de Industrias Extractivas del Concejo de Oviedo.

Comprende como categorías:

i) Suelo No Urbanizable de Especial Protección

ii) Suelo No Urbanizable de Interés.

iii) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras

iv) Suelo No Urbanizable de ocupación residencial, en el que se incluyen los Núcleos Rurales.

b) Suelo Urbanizable:

Es el que no se incluye como urbano o no urbanizable y se halla destinado por el Plan para nuevos crecimientos urbanos. Se divide en:

i) Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

ii) Suelo Urbanizable sin delimitación de Sectores.

c) Suelo Urbano:

Comprende los suelos delimitados en los planos de ordenación por hallarse transformados o consolidados en el momento de entrada en vigor del Plan y los que en desarrollo del mismo se incorporen a esta categoría mediante el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y la ejecución de la urbanización correspondiente.

El suelo urbano se divide en suelo urbano consolidado y no consolidado.

i) Constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 4.1.13 de las presentes Normas, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia.

ii) Constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que a efectos de su consolidación se agruparán en polígonos o unidades de ac-

tuación. Se incluyen en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior o obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

d) Sistemas Generales:

Constituye una categoría de suelo formada por los terrenos destinados a dotaciones e infraestructuras que configuran la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 3.1.2. Calificación del suelo

1. El Plan General califica los distintos suelos determinando los usos a que se destinan. La calificación se realiza asignando usos característicos en todas las clases de suelo y usos pormenorizados en el suelo urbano, siendo competencia de los planes parciales la pormenorización de usos en el suelo urbanizable.

2. La calificación del suelo y asignación de usos pormenorizados se realiza con arreglo a la caracterización de usos establecida en el Capítulo 2 del TITULO 4 del presente Plan.

3. El planeamiento de desarrollo que se apruebe con posteridad mantendrá la estructura de usos a que hace referencia el epígrafe anterior, sin perjuicio de que puedan añadirse otras categorías cuando no se hallen contempladas en la categorización existente.

Artículo 3.1.3. División del territorio.

1. Según el nivel de detalle de ordenación dictada desde el Plan, el territorio del Concejo de Oviedo se divide en las siguientes áreas:

a) Suelo No Urbanizable

b) Suelo Urbanizable:

i) Suelo urbanizable con delimitación de Sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente plan Parcial.

ii) Suelo urbanizable sin delimitación de sectores, en el que se establecen ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la

previa concurrencia de las circunstancias establecidas en el presente Plan o la legislación urbanística.

c) Suelo Urbano:

i) Suelo urbano consolidado.

ii) Suelo no consolidado, pendiente de urbanización o de desarrollo mediante Plan Especial o Estudio de Detalle, si así se establece en la correspondiente ficha.

2. El suelo urbanizable se regula desde el Plan General por las condiciones contenidas en los Títulos 1, 2 y 3 de las presentes Normas, y por las determinaciones que para cada Ámbito o Sector se establecen, en su caso, en las Fichas de ámbitos de gestión. Los Planes Parciales no podrán alterar las condiciones del Titulo 4 de las Normas Urbanísticas. A los equipamientos, dotaciones, zonas verdes y espacios libres les será de aplicación el capítulo 7 del Título VI para todo lo no regulado específicamente en la ficha del Plan General o en el planeamiento de desarrollo

3. El suelo urbano consolidado se regula en el Titulo 6 de las presentes Normas.

4. El suelo urbano no consolidado se regula por las condiciones generales establecidas en el Titulo 4 de las presentes Normas, por las condiciones particulares que para cada Unidad se determinan en las Fichas de ámbitos de gestión, y por las condiciones del Titulo 6, cuando así lo especifique la ficha de la Unidad.

5. El suelo no urbanizable se regula por lo dispuesto en el Título V. A los equipamientos y dotaciones les serán de aplicación, para todo lo no regulado específicamente en dicho Título, las normas contenidas en el capítulo 7 del Título VI.

Capítulo 2. Derechos y Deberes de los Propietarios

Sección 1. Derechos y deberes relativos al aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 3.2.1. Aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación en cada parcela será el correspondiente al porcentaje legalmente establecido sobre el que determine el Plan General o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desa-

rrollo demande. Las determinaciones del planeamiento, definitorias del contenido de la propiedad del suelo, no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la legislación urbanística y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

2. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General, la delimitación de polígonos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 3.2.2. Deberes Generales

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación, que la ejecución del planeamiento requiera.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas en favor del municipio que graven al ámbito de que se trate con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

c) La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al ámbito o a la parcela, según sea el caso.

d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto en el planeamiento, con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

e) La conservación de las construcciones, terrenos, plantaciones, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 3.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado o incluidos o adscritos a suelo urbanizable cederán, obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los mismos.

2. Los propietarios a que se refiere el apartado anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o unidad de actuación en que hayan de hacer efectivo su derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos, en todo caso, a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que, en su caso, les sean adjudicadas.

Artículo 3.2.4. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable

1. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho a utilizarlo con arreglo a su naturaleza rústica y promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, con arreglo a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística. En Suelo urbanizable prioritario sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. 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.

2. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho a la apropiación del porcentaje legalmente determinado del aprovechamiento medio del sector en que radiquen sus terrenos.

3. Los propietarios de suelo urbanizable estarán obligados a realizar las cesiones previstas por la ley, costear y ejecutar las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con los sistemas generales previstas por el planeamiento, y, en su caso, las ampliaciones o refuerzos de dichos sistemas que fueran necesarios, participando en la parte que les corresponda en las redes de abastecimiento y saneamiento, así como edificar dentro de los plazos que, en su caso, se señalen. Todo ello sin perjuicio del derecho a reintegro de los costes de urbanización que corresponda por parte de las compañías suministradoras en los términos previstos por la ley.

4. Con anterioridad a la ejecución material del planeamiento deberá procederse a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del mismo.

5. La necesidad de realizar los procedimientos anteriormente descritos para llevar a cabo el desarrollo de un ámbito o sector de suelo urbanizable, será obligatoria incluso para el caso de propietario único.

Artículo 3.2.5. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación, tramitando el planeamiento necesario para el desarrollo del Plan General, completando la urbanización de los mismos y edificando sobre ellos, con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente.

2. Los propietarios de suelo urbano tendrán, asimismo, derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

Artículo 3.2.6. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán completar, en su caso, la urbanización y edificar los terrenos en las condiciones y plazo que, en su caso, se establezca. En defecto de plazo establecido se entenderá que los propietarios deberán:

a) Solicitar en el plazo de seis meses desde que sea firme la declaración de ruina, licencia de obras para la sustitución o rehabilitación de las edificaciones declaradas en ruina y comenzar las obras antes del plazo de dos años de su inclusión en el Registro Municipal de Solares.

b) Solicitar licencia de obras de edificación en el plazo de 6 meses desde que una finca adquiera la condición de solar, e iniciar las obras en los plazos previstos en la legislación vigente.

c) Agotados los plazos señalados y previa declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos se procederá a la aplicación del régimen de edificación forzosa de acuerdo con la legislación urbanística.

d) La tramitación de un expediente de licencia que concluya con resolución denegatoria o cuya tramitación finalice por desistimiento o caducidad no interrumpe el cómputo del plazo para iniciar las obras.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado, estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Oviedo los terrenos destinados a viales, zo-

nas verdes y dotaciones públicas de carácter local, así como sistemas generales, que se incluyan en el ámbito de desarrollo en que se encuentren sus terrenos a efectos de su gestión.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán 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 ejecución material de dicho planeamiento.

4. En suelo urbano no consolidado los propietarios deberán ceder el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento legalmente establecido, o su equivalente económico en los términos que prevea la legislación urbanística. Deberán también costear y ejecutar la urbanización, así como conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

Artículo 3.2.7. Suelo Urbano No Consolidado.

1. En tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que deba desarrollar el Plan General, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificaciones del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Podrán, asimismo llevarse a cabo las obras que sean necesarias para la ejecución de proyectos de obras municipales.

Sección 2. Deberes Generales de Conservación de los Inmuebles.

Artículo 3.2.8. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y or-

nato públicos, y destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento, de forma que se garantice el respeto a la normativa sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y arqueológico y rehabilitación urbana.

Artículo 3.2.9. Contenido del deber de conservación

1. El deber de conservación incluirá:

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

   b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capitulo 4 de este Titulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente, aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equipararán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla, o la entidad de conservación que, en su caso, se constituya al efecto.

Artículo 3.2.10. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el Artículo 3.2.8, se entenderán como condiciones mínimas:

1. En urbanizaciones:

   a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

   b) En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En construcciones:

   a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de la filtración que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgos a las personas y a los bienes.

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

   c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Igual condición deberán presentar las carpinterías, cierres, rótulos, toldos y demás elementos superpuestos a la fachada.

   d) Los muros y cierres de fincas en suelo urbano deberán adecuarse a las condiciones señaladas en el Artículo 4.1.95 de las presentes Normas.

3. Las condiciones señaladas en el apartado a) de construcciones, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 3.2.11. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1.b) del Artículo 3.2.9, rebasara los limites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requerir al propietario la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

Artículo 3.2.12. Ordenes de ejecución por motivos de interés estético o turístico.

1. Aún cuando no se deriven del presente Plan General, ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza correspondiente, en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

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

Artículo 3.2.13. Contribución de los inquilinos.

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

Artículo 3.2.14. Deber de conservación de solares.

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

1. Todo solar deberá estar cerrado, en las condiciones establecidas para cada categoría de suelo.

2. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. El solar deberá estar permanentemente limpio.

Artículo 3.2.15. Infracciones.

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación facultará al Ayuntamiento para la adopción de las medidas preventivas y sancionadoras previstas en la legislación vigente.

2. La infracción del deber de conservación constituirá incumplimiento de la función social de la propiedad a efectos de expropiación forzosa.

Artículo 3.2.16. Conservación subsidiaría.

1. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, podrá ordenar la ejecución, a costa del propietario, de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Artículo 3.2.9.

2. El incumplimiento de las ordenes de ejecución facultará al Ayuntamiento para proceder a la ejecución subsidiaria con arreglo a lo previsto en la legislación que rige el procedimiento administrativo y a la incoación de expediente sancionador por infracción de la normativa de disciplina urbanística.

Capítulo 3. Situación de fuera de ordenación

Artículo 3.3.1. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos previstos en el presente Plan y la legislación urbanística, se consideran fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento, únicamente los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente, la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales especificas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

e) Las edificaciones cuya existencia o uso tenga su origen en una infracción urbanística. El incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia urbanística o de actividad se equiparará, a efectos de este párrafo, a la ausencia de dicho requisito.

f) Los que se encuentren en alguno de los demás supuestos previstos en las presentes normas.

2. En el ámbito del suelo no urbanizable se consideran fuera de ordenación:

a) Las cercas desacordes con lo dispuesto al respecto en las presentes Normas.

b) Las construcciones e instalaciones que alberguen usos incompatibles en suelos de Especial Protección o Interés.

Artículo 3.3.2. Efectos de la situación de fuera de ordenación.

1. En los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de ninguna clase con excepción de las siguientes:

a) Las de conservación y las exteriores de reforma menor.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

c) Las obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que la existencia del inmueble no se deba a una infracción urbanística.

2. En ningún caso podrán autorizarse obras tendentes a la consolidación de edificios o instalaciones que alberguen usos cuya repercusión ambiental vulnere las previsiones de la normativa ambiental, de seguridad o salubridad aplicable sin que se adopten las medidas precisas para garantizar la adaptación a dicha normativa.

Artículo 3.3.3. Adaptación a la normativa vigente.

1. En los edificios e instalaciones construidos según la normativa anterior y que no deban considerarse fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 3.3.1 serán autorizables todas las obras y usos permitidos en la zona, regulados en el Titulo 4 de estas Normas, con los limites señalados en la ordenanza respectiva.

2. En el supuesto de que estuviera prevista la expropiación, demolición del inmueble o erradicación del uso antes del plazo de 15 años, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la renuncia del mayor valor que a efectos expropiatorios pueda derivarse de las obras cuya autorización se solicite.

Capítulo 4. Estado Ruinoso de las Edificaciones

Artículo 3.4.1. Procedencia de la declaración de ruina

1. Procederá la declaración de estado ruinoso de las edificaciones, en los supuestos previstos en la legislación vigente.

2. La declaración de ruina de bienes integrantes del patrimonio cultural se regirá con arreglo a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1/2001, de 6 marzo, de Patrimonio Cultural.

Artículo 3.4.2. Agotamiento estructural

1. Se considerará que se ha producido un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales del edificio, con peligro cierto y constatado de derrumbe, cuando existan daños cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a 1/3 de la totalidad de la misma.

2. Se consideran elementos estructurales aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuya una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el párrafo 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) La relación pormenorizada de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total, expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere los apartados a) y b).

Artículo 3.4.3. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y, en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios habituales en el mercado, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda elaborar o adoptar una Tabla de Precios para su aplicación a estos efectos, sin incluir los costes de honorarios de dirección facultativa, tasas e impuestos municipales y beneficio industrial.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación, minorando en razón de la depre-

ciación que por su edad y uso haya sufrido la edificación según la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

En la que son:

Va = Valor actual de la edificación.

Vr = Valor de reposición, que se calculará en base al módulo vigente de las Viviendas de Protección Oficial adaptado a las características constructivas del edificio.

Ce = Coeficiente de depreciación por edad, calculado según la siguiente fórmula:

Ce = $1 - 0{,}25(\log X - 1)_2$, en donde X es el número de años que no podrá ser inferior a 10.

Cu = Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio, en relación con su calidad constructiva, según la siguiente fórmula:

Cu= $1 - 0{,}75(Pc/Vr)$, siendo Pc el coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituye a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto total de las obras de reposición indicado en el apartado 2 de este artículo, el resto de las obras de conservación, incluidas las de ornato.

4. En cualquier caso, el valor actual del edificio no podrá ser inferior al 25% del valor de reposición.

5. En los inmuebles incluidos en el Catálogo se aplicará la normativa específica contenida en dicho Catálogo.

Artículo 3.4.4. Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición del inmueble, salvo que ésta haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

Artículo 3.4.5. Obligación de demoler.

1. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma constituye al propietario en la obligación de demoler, parcial o totalmente, la

edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto un inmueble incluido en el Catalogo de edificios protegidos, no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del mismo y sus ocupantes.

Artículo 3.4.6. Declaración de ruina.

La declaración de una edificación en estado de ruina, salvo en los supuestos de ruina inminente, se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, y se tramitará y resolverá con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico. La iniciación y resolución de los expedientes de ruina relativos a edificios incluidos en el Catálogo se regirá por lo dispuesto en la Normativa incluida en el mismo.

Artículo 3.4.7. Desalojo provisional y adopción de medidas.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos en que existiere urgencia y peligro en la demora, que el Alcalde, o Concejal en quien delegue, ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan con relación a la seguridad del mismo.

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

Capítulo 5. Protección del Patrimonio Cultural y elementos de interés

Artículo 3.5.1. Patrimonio Cultural.

A los efectos de este Plan, se entiende por Patrimonio Cultural el conjunto de los bienes inmuebles relacionados con la historia y la cultura que por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza cultural, merecen conservación y defensa a través de su inclusión en alguna de

las categorías de protección que al efecto se establecen en la legislación protectora de dicho patrimonio, en el Catálogo de edificios y elementos de interés y en los Planes de Protección del Casco Histórico.

Artículo 3.5.2. Protección de edificios y otros elementos de interés.

1. Los edificios y elementos de interés incluidos en el Catálogo Urbanístico que se tramita simultáneamente con el presente Plan General se regirán por lo previsto en la normativa incluida en el mismo.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 72 el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico de Protección se clasifican en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental. Dicho Catálogo establece la definición de tales niveles de protección y las obras admisibles en cada uno de ellos. Salvo disposición en contrario contenida expresamente en el presente Plan o en el mencionado Catálogo, se entenderá que la protección otorgada a cada edificio se extenderá al resto de la parcela en que se ubique.

3. En cualquier caso, se considerarán elemento sujetos a Protección Integral , los Bienes de Interés Cultural, los elementos incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias y los enumerados en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 1/2001, de 6 marzo, de Patrimonio Cultural de Asturias. Toda intervención que pretenda desarrollarse sobre Bienes de Interés Cultural o su entorno deberá contar con el informe vinculante de la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo.

4. El contenido del Catálogo será vinculante para el planeamiento, que no podrá alterar la condición urbanística de los bienes, espacios o elementos en él incluidos. En caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo urbanístico y las del planeamiento, prevalecerán las del Catálogo.

5. Se establece una franja de protección para el Camino de Santiago, de 100 m. a cada lado en Suelo no urbanizable y, en Suelo Urbano, de las parcelas colindantes con el Camino.

Capítulo 6. Protección de jardines históricos.

Artículo 3.6.1. Definición.

Se define como jardín histórico de acuerdo con la legislación protectora del patrimonio cultural el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre

de elementos naturales, a veces complementado con obras de fábrica y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

Artículo 3.6.2. Ámbito de aplicación.

La protección que se dispense a los jardines históricos alcanzará únicamente a aquellos que obtengan tal calificación tras los trámites previstos en la legislación protectora del patrimonio cultural.

Artículo 3.6.3. Alcance de la protección.

La definición y aprobación de cualquier obra a realizar en los jardines históricos que alcancen tal naturaleza dentro de los términos expresados en esta Sección, se someterá a los trámites previstos en la legislación protectora del patrimonio histórico.

Capítulo 7. Protección de Elementos Naturales.

Artículo 3.7.1. Cauces y manantiales públicos.

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa correspondiente a la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentre, los cauces y manantiales públicos se sujetan a las siguientes medidas protectoras:

1. En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otros usos o instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 25 metros a partir de ambos limites del álveo de los cauces públicos. Para distancias inferiores, precisarán la autorización expresa del Organismo de Cuenca, previa a la que correspondiera otorgar por cualquier otro organismo de la Administración. En dichos márgenes de protección no se permitirán otros edificios que los ligados con la utilización de las aguas: diques, molinos, piscifactorías o similares.

2. Junto a los ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres de fábrica al menos 10 metros del borde del cauce y 3 metros si son vegetales o de alambrada.

3. En vaguadas o arroyos estacionales, aun cuando discurran por el interior de una finca privada, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas.

4. La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces, precisará autorización otorgada conforme a la legislación especifica con carácter previo a la solicitud de licencia.

Capítulo 8. Protección del patrimonio arqueológico, paleontológico, etnográfico, e histórico-industrial

Artículo 3.8.1. Protección del patrimonio arqueológico.

1. La protección del Patrimonio Arqueológico se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 61 a 68 de la Ley 1/2001, de 6 marzo, de Patrimonio Cultural.

2. Con carácter previo a la expedición de certificados de conformidad de la obra según el planeamiento vigente en Espacios Arqueológicos, deberá contarse con el correspondiente informe sobre afecciones al Patrimonio Arqueológico. Esta certificación incluida la calificación urbanística del suelo y se incorporará al expediente a la hora de ser trasladado a la Consejería competente

Artículo 3.8.2. Protección del patrimonio etnográfico.

1. A efectos de la legislación protectora del patrimonio cultural, son bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo sea expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomode en conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónica utilizada tradicionalmente por las comunidades o grupos humanos. Tendrán esta consideración, entre otros, los hórreos, paneras, molinos e ingenios hidráulicos de carácter tradicional, y, en general, los bienes incluidos en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural de Asturias.

2. Será de aplicación a hórreos y paneras el régimen específico establecido en el Artículo 5.3.8 del presente Plan General.

3. En la protección del patrimonio etnográfico se estará a lo dispuesto en la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural de Asturias.

Artículo 3.8.3. Protección del patrimonio histórico-industrial

1. Integran el Patrimonio Histórico-Industrial de Asturias los bienes muebles e inmuebles que constituyen testimonios significativos de la evolución de las actividades técnicas y productivas con una finalidad de explotación industrial y de su influencia sobre el territorio y la sociedad asturiana, y en particular los siguientes elementos:

a) Fábrica del Gas

b) Fábrica de Armas de la Vega

c) Fábrica de Armas de Trubia

d) Fábrica de cerámicas de San Claudio

e) Talleres alfareros de Faro

f) Instituto del Carbón

g) Viviendas obreras de San Claudio

h) Restos existentes de la Fábrica de Explosivos e instalaciones ferroviarias de La Manjoya

i) Fuso de la Reina

2. El desarrollo, modificación, o cambio de uso de las áreas industriales de protección se realizará mediante Planes Especiales en cuyos ámbitos se elaborará un Catálogo de elementos protegidos, previo a cualquier actuación sobre las construcciones. Los Planes Especiales compatibilizarán, en su caso, el aprovechamiento urbanístico con la prioritaria defensa de los elementos o conjuntos protegidos. Se exceptuaran de la obligatoriedad del Plan Especial los proyectos de rehabilitación. La aprobación de estos Planes Especiales precisará informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

TITULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

Artículo 4.1.1. Clasificación y aplicación.

1. Se establecen las siguientes condiciones para regular la edificación:

   - Condiciones de parcelas y edificios.
   - Condiciones higiénicas y de seguridad.
   - Condiciones estéticas.

2. Las condiciones generales de edificación deberán cumplirse en obras de nueva planta y en las de ampliación, reestructuración y rehabilitación, cuando sea posible.

3. Las condiciones establecidas en el presente Título se aplicarán a efectos de ordenación urbanística, sin perjuicio de la prevaleciente aplicación de las Normas de Diseño en edificios de viviendas aprobadas por el Principado de Asturias a efectos de diseño y habitabilidad de los edificios residenciales.

Artículo 4.1.2. Tipos de obra.

1. En función de su naturaleza se distinguen los siguientes tipos de obras

   a) Obras en los edificios.
   b) Obras de demolición.
   c) Obras de ampliación
   d) Obras de nueva planta.

2. En función de su tramitación las obras se dividen en:

   a) Obras menores
   b) Obras medias
   c) Obras mayores

Artículo 4.1.3. Obras en los edificios.

1. Son aquellas que se efectúan en edificios existentes, exceptuando las de ampliación. Según afecten al conjunto o a parte del edificio, tienen carácter total o parcial.

2. Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Restauración: Tienen por finalidad la restitución de la situación primigenia del edificio, por medio de unas obras que cumplan aquellos fines, sin aportación de nuevo diseño. Incluyen la supresión eventual de añadidos que hubieran desfigurado el carácter original del edificio.

   Podrán incluir la reparación y sustitución de elementos estructurales e instalaciones que garanticen la seguridad del edificio y adecuado funcionamiento, para el uso y necesidades a que se destine.

b) Conservación y reparación: Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.

c) Rehabilitación y reforma: Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución del espacio interior, sin alterar los muros y huecos exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical.

d) Reestructuración: Son aquellas que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar, excepcionalmente, a la total demolición interior del edificio.

   En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el grado de aprovechamiento que tuviese asignado.

   En obras de reestructuración se tomará como altura mínima la definida por el presente Plan para los distintos usos.

e) Reestructuración con ampliación: Cuando las obras de reestructuración contemplen el vaciado total y las ordenanzas no indiquen lo contrario, podrá modificarse la posición de las fachadas del edificio que no sean visibles desde la vía pública o no recaigan sobre esta última.

f) Otras obras: Incluyen todas aquellas sobre edificaciones existentes no contempladas en los apartados anteriores.

Artículo 4.1.4. Obras de demolición.

Son aquellas que contemplan la desaparición total o parcial de la edificación existente.

Artículo 4.1.5. Obras de ampliación:

Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de parcela.

Artículo 4.1.6. Obras de nueva planta.

Son aquellas que contemplan construcción ex-novo de edificios, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.

Artículo 4.1.7. Tipologías edificatorias

El Plan General utiliza las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

1. Edificación aislada: Cuando la edificación es exenta y está rodeada en todo su perímetro por espacio libre de parcela.

2. Edificación entre medianerías: Cuando la edificación tiene sus líneas de edificación laterales sobre los linderos.

3. Edificación en hilera o adosada: Cuando la edificación se destina a vivienda unifamiliar o naves industriales, con solución entre medianerías.

4. Edificación pareada: Cuando la construcción es medianera respecto a un lindero y aislada respecto a los restantes.

Sección 1. Condiciones de parcelas y edificios

Artículo 4.1.8. Parcela.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Artículo 4.1.9. Linderos.

1. Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela respecto a la vía o espacio libre a que dé frente, siendo los restantes linderos laterales.

3. Se entiende por testero el lindero opuesto al lindero frontal.

4. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela aquel que le sirve de acceso.

5. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de linderos de parcela.

Artículo 4.1.10. Superficie de parcela.

Es la superficie comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 4.1.11. Parcela no edificable.

Es la parte de la parcela excluida por las alineaciones oficiales o exteriores al área de movimiento, y en la que no sea posible la edificación.

Artículo 4.1.12. Parcela mínima.

1. Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza o zona en que se divide el territorio, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan tales dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de la parcela, establecidas en el Plan General o en los planes que lo desarrollen, son condición precisa para poder edificar.

3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones de dicha finca.

Artículo 4.1.13. Solares.

Son las parcelas de suelo urbano definidas como tales en el Plan General, o resultantes del planeamiento que lo desarrolle, aptas para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación, cuando fueran necesarios.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.

d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.

e) Que la vía o vías a que dé frente la parcela tenga calzada pavimentada, aceras encintadas y pavimentación de aceras, o que se constituya compromiso de edificación y urbanización simultáneas.

f) Las demás que se señales en el Plan General, planeamiento que lo desarrolle y contenido de las fichas de gestión del suelo urbano.

Artículo 4.1.14. Alineación.

4. Es alineación exterior o pública la línea señalada por el planeamiento para establecer el limite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las parcelas edificables.

5. Es alineación interior o privada la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parcela edificable y la no edificable.

6. En los cruces de calle los encuentros entre alineaciones exteriores se resolverán con un chaflán mínimo de 4 m., pudiendo, en la oportuna Acta de Alineaciones, ser modificada esta medida, si consideraciones de tráfico o mejora de la visibilidad lo hicieran aconsejable. Este requisito no será de aplicación cuando formen un ángulo igual o superior a 120 grados. Los chaflanes tendrán la condición de alineación exterior a todos los efectos y se aplicarán en toda la altura del edificio.

Artículo 4.1.15. Posición respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones, la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) En línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.

c) Remetida: Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación. Ninguna parte de la edificación, salvo los salientes y vuelos permitidos, podrá rebasar, sobre o bajo rasante, la alineación exterior.

Artículo 4.1.16. Área de movimiento.

Es la parte del solar, definida por el planeamiento, sobre la que puede emplazarse la edificación.

Artículo 4.1.17. Edificios colindantes.

Son las construcciones del entorno de la parcela considerada que comparten, total o parcialmente, lindes con la misma.

Artículo 4.1.18. Rasante.

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente.

Artículo 4.1.19. Plano de fachada.

Es el plano o planos verticales que delimitan el edificio sobre rasante, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del mismo, excepción hecha de los salientes o vuelos autorizados.

Artículo 4.1.20. Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada de la planta baja con el terreno.

Artículo 4.1.21. Línea de fachada.

Es la línea de edificación correspondiente al vial que sirve de acceso a la parcela.

Artículo 4.1.22. Medianería.

Es el paño de edificación común o en contacto con una edificación colindante.

Artículo 4.1.23. Separación a linderos.

1. Es la distancia entre la línea de edificación y el lindero más próximo, medida perpendicularmente a éste.

2. Cuando las Normas establezcan distintos valores de la separación a linderos, y sea difícil identificar el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y a la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Podrán situarse las edificaciones obre el lindero cuando exista pacto de adosamiento en los supuestos y con las condiciones previstos en estas Normas. Dicho pacto deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4.1.24. Retranqueo.

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior, medida en la forma indicada en el artículo anterior.

Artículo 4.1.25. Ocupación de las plantas bajo rasante.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que existiese prohibición expresa en las normas del presente Plan o de los planes que lo desarrollan.

Artículo 4.1.26. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona, se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Artículo 4.1.27. Fondo edificable.

Establece, cuantitativamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada uno de sus puntos y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 4.1.28. Ocupación máxima.

1. Porcentajes de superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la aplicación de otras condiciones resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 4.1.29. Superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. No podrá ser superior a la ocupación máxima.

2. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 4.1.30. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela, en la que no se puede edificar.

Artículo 4.1.31. Superficie edificada.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los limites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. La superficie edificada no podrá ser superior a la máxima edificable admitida en las ordenanzas de zona. A efectos de comparación entre ambas se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

a) En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta, si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

b) Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada, los cuartos de calderas, basuras, contadores, ascensores y otras instalaciones que sean obligadas por el uso principal a que se destine el edificio, así como los trasteros de vivienda colectiva que cumplan las condiciones señaladas en el Artículo 4.1.41.

c) Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada los balcones y balconadas. Las terrazas, tendederos, con la salvedad prevista en el epígrafe siguiente, y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada y de que estén o no cerrados. Las galerías computarán en el 50% de su superficie.

d) Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los primeros 3 m² de superficie destinada a terraza tendedero en cada vivienda.

e) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas, las superficies de las plantas situadas bajo rasante.

f) En las plantas de ático y bajo cubierta, cuando se trate de zonas con cubierta en pendiente o amansardada computará la superficie, siempre que la altura desde el forjado de piso hasta el techo o cierre de cubierta sea igual o superior a 1,20 m., con las consideraciones señaladas en el apartado b) anterior.

g) Los porches en vivienda unifamiliar computan en la superficie que exceda de un 5% de la superficie construida total.

Artículo 4.1.32. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 4.1.33. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres, y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y el suelo destinado a aprovechamiento lucrativo, excluyendo los terrenos destinados a viario, espacios libres y equipamientos.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción del mismo con otras condiciones se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 4.1.34. Altura de la edificación.

1. Altura en plantas: Cuando en las ordenanzas se indique altura en plantas, se entiende incluida la baja y excluidos los semisótanos y los sótanos.

2. La altura en metros puede ser:

a) Altura de cornisa: Es la que se mide desde la rasante de la acera, o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: Es la que se mide desde la rasante de la acera, o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, hasta la cumbrera más alta del edificio.

3. Con carácter general, y sin perjuicio de que el Plan General pueda prever expresamente otras alturas en casos determinados, la altura de edificación en número de plantas no podrá rebasar los siguientes valores métricos:

Número de plantas	Altura de cornisa.
3	11 m.
4	14 m.
5	17 m.
6	20 m.
7	23 m.
8	26 m.

Artículo 4.1.35. Medición de la altura.

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera, o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

b) En calles en pendiente, y para permitir la acomodación a la misma, la altura máxima señalada del edificio admitirá una variación en más o en menos de 10 x tg.A, siendo A el ángulo de inclinación de la calle en ese punto.

c) A los efectos de lo señalado en el punto a) de este artículo, se entiende por fachada la principal o principales del edificio y la que se sitúa sobre la línea del fondo máximo autorizado.

Artículo 4.1.36. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa y salvo mayor limitación de las normas, podrán admitirse, con carácter general:

a) El forjado del techo de la última planta.

b) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir de un plano trazado a 45 grados desde la cara superior del forjado de la última planta y en la intersección con el borde del alero. En su punto más alto no sobrepasarán la altura de 4,50 metros, medidos desde la citada cara superior del forjado. Estas limitaciones en la disposición de las vertientes de cubierta se referirán en todo caso al concreto edificio a construir, no a la envolvente hipotética resultante de una aplicación abstracta de la normativa. En los edificios incluidos en el Catálogo, se estará a lo que señale su normativa específica.

En las edificaciones de suelo urbano consolidado con ordenanza Residencial Cerrada RC de profundidad a partir de 20 m. se permitirá elevar la altura de la cubierta hasta 6,50 m. En la primera franja de 3 m. medidos desde las alineaciones del edificio, la pendiente de la cubierta se ajustará a la establecida, no pudiendo superar después los 30º de inclinación. Los espacios bajo cubierta así obtenidos sólo podrán ser destinados a trasteros e instalaciones.

c) Los áticos, que, con la excepción que se establece a continuación, serán admisibles únicamente en aquellos edificios que den a calles de 12 metros o más de ancho y se retranquearán al menos 3 metros de toda la línea de fachada. En los edificios incluidos en el Catálogo se estará a lo que determine su normativa específica.

d) Los remates de cajas de escalera, casetas de ascensores y depósitos, que no podrán sobrepasar en más de 4 metros la altura de cornisa, ni en más de 1 metro los planos de vertientes de la cubierta. En los edificios incluidos en el Catálogo o Listado de Edificios Protegidos, se estará a lo que señale su normativa específica.

e) Las buhardillas, en las que la suma de las longitudes de sus frentes no podrá exceder del 25% de la longitud de fachada, ni formar huecos que permitan una luz interior mayor de 1,30 metros. Podrán disponerse en el plano de fachada que define la alineación oficial de la misma. Su separación será igual, como mínimo, al doble del frente de la mayor de las mismas. En los edificios incluidos en el Catálogo, se estará a lo que señale su normativa específica.

f) Los torreones existentes en el momento de la aprobación del Plan General, entendiendo por tales, las construcciones exentas y susceptibles de ser circunscritas en un círculo de 4,5 metros de diámetro y con una altura de cornisa no superior a 3,5 metros, medida desde la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta. A partir de la entrada en vigor del presente Plan no se admitirá la construcción de nuevos torreones. En los edificios incluidos en el Catálogo, se estará a lo que señale su normativa específica.

g) Los elementos destinados a separación de propiedades, antepechos y barandillas, cuya altura no será superior a 1,50 m, medidos desde la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

2. Por encima de la altura máxima total, y salvo mayor limitación de las normas, podrán admitirse con carácter general:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas tecnológicas de la edificación vigentes en cada momento y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar, e instalaciones de telecomunicaciones o radiodifusión.

3. Los espacios obtenidos por aplicación de la normativa anterior podrán ser destinados a vivienda, trasteros, servicios comunes del edificio o instalaciones, computando a efectos del cálculo de la superficie edificada únicamente en el primero de los casos.

4. Queda prohibida cualquier solución que implique la aparición de un hueco o discontinuidad en el plano de la vertiente del tejado que no sea producido por el ático retranqueado a que se refiere el apartado c) del epígrafe 1. del presente artículo.

Artículo 4.1.37. Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 4.1.38. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

Artículo 4.1.39. Plantas.

1. Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquélla que tiene su suelo por debajo de una cota inferior a 1,30 metros de la rasante de la acera o de la cota de planta baja.

   La altura libre no será inferior a 2,30 metros, salvo mayores limitaciones que señale su uso, ni la altura de piso inferior a 2,50 metros, salvo lo dispuesto para garajes.

b) Semisótano: Se entiende por semisótano la planta que tiene su suelo a cota comprendida entre la rasante de la acera o la cota de planta baja y 1,30 metros por debajo de aquellas.

   La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,30 metros para cada altura libre y 2,50 metros para la altura de piso, salvo el caso de garajes.

   El número total de plantas bajo rasantes, incluidos semisótanos, no podrá exceder de 5, ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de 15 metros, medidos desde la rasante de la acera o del terreno, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Las plantas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de 1,40 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno, se considerarán, a todos los efectos, plantas sobre rasante.

c) Baja: Planta que, en más de un 50% de su superficie edificada, es coincidente con la cota de referencia del edificio. No podrá superar una altura libre de piso de 3,60 metros para edificios de 3 y 4 plantas, ni de 4,10 metros para edificios de mayor altura.

Si la planta baja hubiera de albergar viviendas, se mantendrá la cota mínima del forjado de su techo, como se deduce del apartado anterior, pero su altura libre podrá ser de 2,50 metros de acuerdo con lo previsto en el Artículo 4.2.13. La cara superior del forjado de techo de la Planta Baja no podrá superar 4,40 m. sobre la rasante de la acera o del terreno, en su caso.

d) Entreplanta: Planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplantas, siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil del local a que esté adscrita. La altura mínima de piso será de 2,80 m.

e) Piso: Planta situada por encima del forjado del techo de planta baja. La altura mínima de pisos será de 2,80 metros.

f) Ático: Ultima planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la ultima planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2.50 metros. Con la excepción de las situadas bajo cubierta cuando fueran autorizables. El presente epígrafe no será de aplicación a las construcciones o usos realizados con arreglo al planeamiento anteriormente vigente.

3. En los locales de planta baja se autorizará la instalación de altillos destinados únicamente a almacén o aseos, con una altura mínima de 2,30 m. y una superficie útil máxima de 15% respecto a la superficie total del local.

Sección 2. Condiciones higiénicas.

Artículo 4.1.40. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 4.1.41. Trastero.

1. Se admitirán como trasteros anejos a la vivienda los locales destinados exclusivamente a fines de almacenamiento, sin incorporación posible a aquéllas, y que tengan acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio.

2. En viviendas colectivas no se computarán en el cálculo de la edificabilidad las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que estén situadas en planta bajo rasante o bajo cubierta.

b) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

c) El número máximo de trasteros será de uno por vivienda.

3. La dimensión mínima de los pasillos en el área de trasteros será, por lo menos, la exigida en la normativa de protección de incendios.

4. La aireación podrá resolverse mediante ventilación natural, directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

5. La superficie útil del trastero será, como máximo, el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito.

Artículo 4.1.42. Local exterior.

1. Se considera que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla, en su caso, las condiciones especificas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio cuyas dimensiones cumplan las normas correspondientes.

2. Los huecos o aperturas exigidos en el epígrafe anterior deberán, además, cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación, de acuerdo con lo previsto en el presente Plan General y las Normas de Diseño del Principado de Asturias.

Artículo 4.1.43. Pieza habitable.

1. Se considera pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia obligada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el Artículo 4.1.42. Se exceptúan las pertenecientes a locales incluidos en el artículo siguiente o que deban o puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación o acondicionamiento de aire.

Artículo 4.1.44. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótano piezas habitables destinadas a usos residenciales. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquéllos sean complementarios de los desarrollados en planta baja, entendiéndose a estos efectos que:

a) Todos los usos de equipamiento público son complementarios entre si.

b) En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas y que la superficie del sótano no exceda del doble de la del local principal en planta baja.

c) En el uso de oficinas, y aún cumpliendo la condición establecida en los párrafos anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y de aquellas que impongan la presencia de más de una persona por cada 50 m² de superficie o fracción.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplen las restantes condiciones de calidad e higiene.

3. En cualquier caso podrán admitirse en planta semisótano y sótano únicamente aquellos usos e instalaciones que cumplan los requisitos establecidos por la normativa de protección de incendios, seguridad e higiene en el trabajo y demás normativa aplicable en materia de seguridad, salubridad o protección ambiental.

Artículo 4.1.45. Ventilación de piezas habitables.

1. En edificios no residenciales:

   a) Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un octavo de la planta del local.

   b) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable, con una dimensión de, al menos, la equivalente a un décimo de la superficie útil de la pieza.

   c) Las piezas donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

   d) Se admiten medios mecánicos o acondicionamiento de aire para la ventilación de las piezas habitables en plantas sótano o semisótano que se puedan disponer según el Artículo 4.1.44.

2. En edificios residenciales:

   a) Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será, como mínimo, 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

   b) En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también, como mínimo, 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos. -

   c) En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total

de inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de' nueva planta.

Artículo 4.1.46. Iluminación natural en edificios residenciales

1. Todas la áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces; por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o mediante iluminación cenital.

2. La áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

a) Desde fachadas con luces rectas siempre superiores a 3 metros.

b) Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.

c) Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.

d) Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

3. En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mínimos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

4. Dimensiones:

a) Superficie de iluminación: Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos. Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

b) Área iluminada: Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

i) Fondo: Cinco (5) veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 metros.

ii) Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los paramentos laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a (3) veces la anchura del hueco, con un limite de 4,50 metros.

iii) Superficie del área iluminada: No será mayor de ocho (8) veces, la superficie del hueco a. través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segunda luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta diez (10) veces la del hueco.

5. Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas, situadas en segundas luces, tendrán, como mínimo, una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 metros cuadrados.

Sección 3. Patios.

Artículo 4.1.47. Patios.

1. Son aquellos espacios cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

2. Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá, como mínimo, en estos casos, una transparencia nominal del 90% y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

3. Los patios pueden ser de los tipos siguientes:

a) Patios de manzana: Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

La definición de estas alineaciones, que se conforman como fachadas interiores, sus usos y demás condiciones urbanísticas, serán competencia, en cada caso; de la Normativa Municipal.

b) Patios de parcela: Son aquellos que se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. A su vez, los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:

i) Patios interiores: Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio, o área de la vivienda.

ii) Patios exteriores o abiertos: Son los patios de parcela que quedan dispuestos de modo adyacente a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 metros.

iii) Patios ingleses: Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicho rasante.

Artículo 4.1.48. Anchura de patios.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo, mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo el supuesto contemplado para patios de manzana en las condiciones estéticas.

Artículo 4.1.49. Medición de la altura de los patios de parcela.

La altura del patio se medirá desde el suelo a cualquier punto de la línea horizontal más alta que señala el encuentro de los paramentos del patio con los faldones de cubierta.

Artículo 4.1.50. Dimensión de los patios de parcela.

Salvo previsión expresa en las ordenanzas, los patios de parcela cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

1. Patios en viviendas unifamiliares: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3, con un mínimo de 2,50 metros.

2. En otras tipologías edificatorias las dimensiones de los patios se computarán atendiendo a los siguientes parámetros:

N = N^0 de niveles o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta mas baja en la que existan huecos de luces con servicio a viviendas. A estos efectos, computarán como una planta

más, aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya altura medida sobre el último forjado sea superior a 1,50 m.

L = Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su paramento opuesto.

D = Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A = Frente o abertura: En patios abiertos, distancia entre paramentos opuestos medida sobre la alineación exterior.

F = Fondo: En patios abiertos, distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano mas alejado de ésta.

3. En función del número de plantas y de las áreas a las que se ilumine, los cerramientos de los patios, medidos en su mayor altura (con exclusión de los elementos permitidos sobre cubierta), se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

N^0 de Plantas	**Con luces a Cocinas**	**Con luces a Dormitorios (o Estancias en Patios Exteriores)**	**Con luces a escaleras y áreas higiénico sanitarias**
3 Plantas	3m.	3m.	2m.
4 Plantas	3m.	4m.	2m.
5 Plantas	3 m.	5 m.	2 m.
6 Plantas o más	3m.	6m.	2m.

Estas dimensiones deberán cumplirse en la propia parcela, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 4.1.57 y salvo que la parcela sea colindante con un patio de manzana definido en el Plan.

4. De manera particularizada, en cada tipo de patio se cumplirán los siguientes parámetros:

Patios interiores:

Con luces a escaleras y áreas higiénico sanitarias: Dimensión mínima: $D \geq 2$ m

Con luces a cocinas y dormitorios: Dimensión mínima: $D \geq 3$ m

Patios exteriores o abiertos: Abertura o frente: $A \geq 3$ m.

Fondo: $F \leq A$

Patios ingleses: Abertura o frente: $A \geq 3$ m.

Fondo: $F \leq A$

5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien, podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

Artículo 4.1.51. Requisitos de los patios ingleses.

Los patios ingleses estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

Artículo 4.1.52. Dimensión de los patios de manzana.

1. La dimensión del patio de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos señalados numéricamente en el Plano de Calificación Pormenorizada y de los expresados en el resto de este artículo, prevaleciendo, en cualquier caso, la medida gráfica sobre la numérica. En todo caso, su dimensión mínima será de 7 m.

2. No obstante lo expresado en el apartado anterior, sólo tendrá carácter de patio de manzana el espacio interior definido por tales fondos, cuando se cumpla la condición de que el ancho medio de la manzana, medido entre alineaciones exteriores, sea mayor o igual a 45 metros.

3. El ancho medio de la manzana, a tales efectos, es la menor de las medidas de las líneas que unen los puntos medios de dos cualesquiera de los lados no contiguos de la manzana.

Artículo 4.1.53. Cubierta o pavimento de patios.

1. Los patios de parcela podrán estar cubiertos o protegidos por encima de la última planta mediante soluciones constructivas cuya trasparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá como mínimo en estos

casos, una trasparencia nominal del 90%, y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

2. La cubierta de los patios no podrá rebasar en ninguno de sus puntos la medida de 50 cm. por encima del forjado de techo de la planta baja.

3. Cuando alguna de las calles que bordean la manzana tenga una pendiente superior al 3 %, la cubierta del patio de manzana no sobrepasará, en ninguno de sus puntos, la línea que une los encuentros de las fachadas opuestas interiores respectivas con el plano superior del forjado de la planta baja respectiva, incrementada en los 50 cm. del apartado anterior. Para efectos de compensación del desnivel, se admiten escalonamientos que no superen los 140 cm, limitando el número de los mismos al menor posible .

4. Si por razones de la pendiente del terreno la cubierta del patio de manzana alcanzara la altura de la primera planta de un edificio, deberá retranquearse al menos 7 m de su fachada interior.

Artículo 4.1.54. Acceso a patios.

Las soluciones de proyecto buscarán que los patios cuenten con una puerta de acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 4.1.55. Cerramiento de patios.

Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse con muros de 3 metros de altura máxima.

Artículo 4.1.56. Patinillos de ventilación.

Los patinillos de ventilación de piezas tendrán una dimensión que garantice su mejor funcionamiento respecto a sistemas de ventilación forzada.

Artículo 4.1.57. Patios mancomunados.

1. Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

2. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse, otorgando mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los sola-

res e inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, no en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

3. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja bien mediante rejas o cancelas, bien mediante muros de fábrica de no más de 2 m de altura.

Artículo 4.1.58. Dimensión de los patios de parcela abiertos.

1. Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea P menor o igual que F, siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de su embocadura.

2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a 1,50 metros.

3. El valor de F será de H/3, con un mínimo de 6 metros. Dichos valores podrán reducirse a H/5 y 3 metros, siempre que los costados del patio sean ciegos,

4. Se podrán disponer patios abiertos, tanto en las fachadas principales como en las que recaigan a patios de manzana.

Sección 4. Dotaciones.

Artículo 4.1.59. Instalaciones de transformación.

Los centros de transformación se instalarán preferentemente fuera de los edificios de vivienda, preferentemente en espacio libre privado, y de no ser posible en espacio libre público. Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 4.1.60. Cuarto de contadores y controles.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

Artículo 4.1.61. Instalación telefónica.

1. Los edificios no destinados a viviendas unifamiliares, almacén, instalación agropecuaria o similar, deberán contar con la infraestructura necesaria para proporcionar acceso al servicio telefónico básico y servicio de telecomunicaciones por cable mediante la conexión de las distintas viviendas o locales a las redes de los operadores habilitados.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, se preverá la intercomunicación en circuito cerrado, dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 4.1.62. Antenas de radio y televisión.

1. Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario deberán estar dotadas de una infraestructura común propia de captación, adaptación y distribución de las señales de televisión radiodifusión terrenal y por satélite en los términos previstos en la legislación vigente.

2. Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

3. Se prohíbe la instalación de antenas de cualquier clase en fachada.

Artículo 4.1.63. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 4.1.64. Evacuación de aguas pluviales.

Sólo se admite el vertido libre cuando las aguas recaigan sobre la propia parcela.

Artículo 4.1.65. Evacuación de aguas residuales.

1. En suelo urbano deberán acometer forzosamente, a la red general, por medio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 4.1.66. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios o terceros.

2. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán, como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros

3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas al servicio de usos de la vivienda.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

5. La instalación de deflectores de salidas de humos de calderas individuales o colectivas, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de 45 cm, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas o similares, o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.

6. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y normativa sectorial o ambiental correspondiente.

Artículo 4.1.67. Evacuación de residuos sólidos.

1. Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar, contarán con un local para cubos estancos de basura con capacidad para albergar los recipientes exigidos por la normativa municipal en la materia. Dicho local tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotado de punto de agua y desagüe, y contará con ventilación suficiente al exterior.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan ser recogidos por el servicio domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido, por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 4.1.68. Acondicionamiento de aire.

Las salidas de aire caliente de refrigeración se atendrán a lo dispuesto en la ordenanza de protección de medio ambiente atmosférico.

Artículo 4.1.69. Ascensores.

1. Cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda o local, exceda de 10,75 m con excepción de los cuerpos permitidos sobre la máxima altura de cornisa, será obligatorio disponer de aparato elevador. Este requisito no será de aplicación a los edificios industriales o unifamiliares.

2. Los accesos a los ascensores se ajustarán a lo previsto a la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. El desembarque del ascensor, en cada planta, comunicará con la escalera directamente, o a través de zonas comunes.

4. 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 el presente Título en orden a la consecución del referido objetivo.

Artículo 4.1.70. Señalización.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibir-

se los nombres de las calles, y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.

2. En los edificios de uso público, existirá señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, y la acción de los servicios de protección ciudadana.

3. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia, será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, y de revisión en cualquier momento.

Sección 5. Circulación Interior

Artículo 4.1.71. Portales y Pasillos.

Los edificios de uso por el público y la vivienda colectiva cumplirán las determinaciones que se señalan en los epígrafes siguientes en cuanto a portales y pasillos.

1. Portal: Espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas.

Si la puerta es de rejería, será obligatoria una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

Dimensionado del portal:

a) Embocadura:

- Ancho mínimo: 1,50 m.
- Luz mínima de acceso (ancho): 1,10 m.

- Altura mínima: 2,20 m.

b) Ámbito interior del portal:

- Ancho mínimo (en nivel uniforme): 2 m.
- Longitud mínima (en nivel uniforme) 2 m.
- Altura mínima: 2,40 m.
- Altura crítica (aplicable en umbrales): 2.20 m.

2. Áreas de acceso a aparatos elevadores y escaleras:

- Diámetro mínimo inscribible: 1,50 m.
- Altura mínima: 2,40 m.
- Altura crítica (aplicable a umbrales): 2,20 m.

3. Pasillos: Son elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.

Dimensionado:

- Ancho libre mínimo del pasillo: 1,20 m.
- Diámetro mínimo inscribible en los puntos de acceso a vivienda: 1,50 m
- Altura mínima: 2,20 m

Artículo 4.1.72. Escaleras y rampas

1. Concepto y situaciones:

Son elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%. Se distinguen dos situaciones:

A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.

B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

2. Dimensiones:

a) Situación A:

i) Ancho libre mínimo entre parámetros:

Para un tramo: 1,20 m

Para dos tramos: 2,05 m

ii) Ancho útil mínimo de peldaños: 1,05 metros.

iii) Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución): Igual al ancho útil mínimo del peldaño.

iv) Dimensiones libres de mesetas y rellanos (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución): 1,20 metros..

b) Situación B:

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

c) Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m, admitiéndose una altura crítica de 2,20 m aplicable en un máximo del *25%* de su superficie en planta.

3. Iluminación de las escaleras:

a) Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso.

b) La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m en cada planta.

c) Asimismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de trasparencia nominal superior a 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

i) Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.

ii) Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

- Superficie del ojo central: 1,00 m²
- Superficie aberturas laterales: 1,20 m²
- Diámetro círculo inscrito: 0,60 m

iii) La superficie de los elementos cenitales traslúcidos, medida en proyección horizontal, será, como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.

iv) Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm de altura media sobre cada peldaño.

4. Ventilación de las escaleras:

a) A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.

b) En los edificios de uso principal distinto al de vivienda la ventilación podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

c) Para la ventilación de las escaleras protegidas en los edificios que tengan como uso principal el residencial, deberán disponerse huecos a fachadas o patrios con una superficie de, al menos, 1 m² en cada planta.

5. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con pendiente longitudinal no superior al 12% en recorridos iguales o inferiores a 3 m, y del 8% en recorridos superiores, hasta un límite de 10 m. Las rampas deberán cumplir el resto de condiciones que establece la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Sección 6. Accesibilidad y Seguridad

Artículo 4.1.73. Accesibilidad.

1. El diseño de accesos, escaleras y demás elementos de comunicación horizontal y vertical de los edificios se realizará de forma que resulten accesibles y transitables por cualquier persona

2. En los supuestos en que el acceso desde el espacio exterior deba ser practicable para personas con movilidad reducida, la cota por encima de la acera se situará a menos de 3 cm. En caso de tener que salvar una altura superior, el acceso deberá realizarse obligatoriamente a través de rampa con pavimento

antideslizante qué cumpla el resto de condiciones que establece la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 4.1.74. Prevención de incendios.

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

2. La comunicación de los locales o garajes con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble, cumplirán lo dispuesto en la normativa de protección contra incendios.

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

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

5. En las manzanas de nueva creación será obligatorio el cumplimiento de las normas contenidas en el Apéndice 2 de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, o normativa que la sustituya.

Artículo 4.1.75. Barandillas y petos.

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

2. Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso, a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (en m)	Altura mínima de protección (en m)	Diámetro máx. de sus huecos (en m)
Menor que 1,40	0,60	0,24

Entre 1,40 y 2,90 Mayor que 2,90	0,85 0,95	0,16 0,12

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

4. Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m, se dispondrá, en todo caso, un pasamanos a una altura de 0,95 metros.

5. Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que estos últimos tengan ancho menor de 2 m, se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m de altura.

Sección 7. Condiciones de estética.

Artículo 4.1.76. Aplicación.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición, a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 4.1.77. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El proyecto de nueva planta, rehabilitación o reestructuración del edificio deberá contener, necesariamente, el diseño de la planta baja del mismo, al menos en sus huecos y elementos ciegos dando a la misma un tratamiento coherente con el resto de la fachada.

2. En los casos de rehabilitación o reestructuración a que se refiere el párrafo anterior, el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si éste hubiera sido alterado, o a conservarlo, en caso contrario.

Artículo 4.1.78. Materiales de fachada.

Las fachadas se construirán, preferentemente, con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 4.1.79. Modificaciones de fachadas.

1. Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes con las siguientes condiciones:

a) Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de la fachada, en cuya tramitación se dará audiencia a los propietarios del edificio, entendiéndose aceptado por todos quienes no manifiesten expresamente su oposición al mismo. Si se manifestare oposición no se concederá la licencia hasta tanto no se aporte acuerdo de la Comunidad de Propietarios o del propietario del edificio prestando conformidad al proyecto.

b) Que, en el supuesto de que no se acometa el cerramiento del conjunto de una sola vez, cada una de las obras que se realicen obtenga su licencia correspondiente y se ajuste al proyecto aprobado para todo el edificio.

3. Queda prohibido el cerramiento de las superficies no edificadas de los áticos.

Artículo 4.1.80. Soportales y pasadizos.

1. Si en una construcción se proyectan soportales, entendiendo por tales los que se forman por el retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar la alineación oficial con los mismos, su ancho interior libre será igual o superior a 2 metros, y su altura igual o superior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza en que se encuentre.

2. Los pasadizos de acceso a patios de manzana desde el viario tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. En ningún caso podrán autorizarse nuevas edificaciones con pasadizos de altura inferior a las Plantas Baja y Primera y de anchura menor de 6 m.

3. Los soportales y pasadizos existentes se mantendrán, salvo que motivadamente el Ayuntamiento decida su supresión mediante la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento.

Artículo 4.1.81. Plantas bajas porticadas.

1. Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción que correspondan a la tipología de edificación abierta, o en edificación cerrada a promociones unitarias que abarquen manzana completa o un tramo de calle de longitud, al menos, de una manzana. Las superficies abiertas de dichas plantas no serán computables a los efectos de edificabilidad máxima. Por el contrario, las superficies cerradas serán siempre computables salvo que estén destinadas a uso dotacional público.

2. Podrá autorizarse el cerramiento de las plantas porticadas en edificios existentes. Las superficies así obtenidas no serán computables si se cumplen los requisitos del apartado anterior.

Artículo 4.1.82. Entrepisos abiertos.

Podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie, salvo en las superficies cerradas.

Artículo 4.1.83. Falsas fachadas.

Si se proyectarán falsas fachadas, éstas deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.

Artículo 4.1.84. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 15 centímetros del plano de la fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada.

Artículo 4.1.85. Salientes en fachada.

1. Se entiende por salientes o vuelos, todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones, determinándose el saliente respecto a la alineación:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta de ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco centímetros.

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

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco centímetros, y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta centímetros el ancho del vano.

e) Se entiende por galería el corredor cerrado con grandes ventanales, vidrieras o vanos abiertos con columnas o pilares, en contacto con el exterior, y al que dan luces piezas situadas tras la fachada del edificio, El saliente máximo de la galería no rebasará 0,80 metros. El acristalamiento ocupará, al menos, el 50% del cerramiento de la galería.

f) Se entiende por cuerpo volado cerrado el cuerpo saliente del plano de fachada, cerrado en sus tres paramentos Su saliente máximo dependerá del ancho de calle de acuerdo con lo previsto en el cuadro siguiente:

ANCHO DE CALLE	SALIENTE
Menos de 6 m	0,00 m
De 6 m hasta 12 m	0,60 m
De 12 m en adelante	0,80 m

2. Desde el plano de la fachada situado sobre las alineaciones oficiales, solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, galerías, miradores, cuerpos volados o terrazas, con los salientes máximos recogidos en el apartado 1 o los señalados en las ordenanzas.

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

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

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

Artículo 4.1.86. Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.

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

1. Salvo en la solución exclusiva de galerías, los cuerpos volados cerrados, con los limites del saliente máximo señalados, podrán disponerse libremente sin exceder en su superficie el producto de la dimensión de aquél por el 50% de la longitud de cada fachada.

2. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será de 3,40 metros.

3. Los cuerpos salientes deberán separarse de los edificios medianeros una distancia igual a su vuelo, con mínimo de 0,60 metros.

Artículo 4.1.87. Cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de noventa centímetros, salvo mayor limitación en las ordenanzas.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Artículo 4.1.88. Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a 3,40 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor de quince centímetros, únicamente podrán cubrir vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera, y no rebasará en más de diez centímetros la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 4.1.89. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse, en planta baja, con salientes superiores a quince centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 4.1.90. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso cuando estén totalmente desplegados, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de

2,25 metros. Su saliente respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta centímetros, sin sobrepasar los tres metros, y respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán, en cuanto a sus medidas, las condiciones del punto 2 del Artículo 4.1.88.

Artículo 4.1.91. Rótulos y banderines.

1. Se considera rótulo comercial cualquier tipo de publicidad indicativa del nombre comercial o denominación del establecimiento, o de la persona física o jurídica que ejerza su actividad en el mismo, así como publicidad de la actividad comercial, profesional, o de cualquier otra naturaleza que en el mismo se desarrolla, con independencia del soporte en que se ejecute. Se denominarán banderines cuando se sitúen de forma perpendicular al plano de fachada.

2. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

3. Rótulos en planta baja y entreplanta: Salvo mayores limitaciones de la ordenanza correspondiente se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Rótulos colocados sobre el dintel del hueco:

   i) Dimensiones: saliente: 20 cm, y altura 90 cm. La longitud no podrá superar a la de la línea de fachada que corresponda al local que sirve y deberán dejar 50 cm como mínimo de distancia a los huecos de uso residencial, como el portal o los accesos a garaje del edificio.

   ii) Podrán ser independientes para cada hueco o tener continuidad entre los distintos huecos del local, pero en este caso, deberán situarse a la altura del dintel más elevado.

   iii) En los paños de fachada del local que no dispongan de huecos sólo se autoriza la colocación de rótulos en los mismos por encima de la altura del hueco de acceso al mismo, debiendo tratar la decoración del resto del paño ciego en colores no disonantes con el resto de la fachada, quedando prohibida la utilización publicitaria de dicho espacio restante.

b) Rótulos situados en marquesinas: Podrán adosarse al frente y los laterales de la marquesina en su totalidad, cumpliendo las limitaciones establecidas para ésta y pudiendo sobrepasar, por encima o por debajo de la misma una altura máxima igual al espesor de la marquesina. El grosor máximo del rótulo será de 15 cm.

Sin perjuicio de lo anterior, queda prohibida la instalación de rótulos sobre elementos de fachada que incumplan la normativa vigente, con especial referencia a los salientes de fachada.

c) Rótulos situados en huecos: Se autorizarán rótulos únicamente en los huecos que no ocupen una superficie mayor a la quinta parte de los mismos, sin que puedan sobresalir del plano que delimiten dicho hueco ni más de 15 cm del plano de fachada.

d) Rótulos situados en jambas: Se autorizan únicamente los siguientes elementos:

   i) Placas de 40 cm de longitud y 20 cm de altura y 1 cm de grosor al servicio de actividades desarrolladas en el edificio sobre el que se sitúan.

   ii) Plaqueros para la instalación de placas con un tamaño máximo de 40 cm x 20 cm, con un saliente máximo de 10 cm. En los edificios que cuenten con plaquero sólo se autorizará la instalación de placas independientes si se acredita que no quedan espacios vacantes en dicho plaquero. Se excluyen de esta exigencia las placas correspondientes a los locales comerciales de planta baja.

   iii) Para locales de planta baja se autorizarán letras sueltas con la denominación del establecimiento o anagramas no luminosos que no sobrepasen los 2 cm de grosor y una altura máxima de 10 cm para cada letra o elemento.

4. Los rótulos colocados en el resto de las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

5. Para la colocación de banderines, y salvo mayores limitaciones de la ordenanza correspondiente, se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Dimensiones y altura:

- Altura mínima en todos sus puntos sobre la rasante de la acera: 2,75 m.
- Saliente: 80 cm.
- Grosor: 15 cm.
- Dimensión vertical: 90 cm.

b) Colocación por encima de la planta baja o entreplanta: únicamente podrán situarse banderines a la altura de los antepechos, con sujeción a las siguientes dimensiones máximas:

- Saliente: 80 cm.
- Grosor: 15 cm.
- Dimensión vertical máxima: equivalente a la del antepecho de los huecos y como máximo 90 cm.

c) En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 90 cm y que sobrepasen la planta baja y entreplanta, con un saliente máximo de 80 cm. Podrá autorizarse un saliente máximo de 1,50 m cuando se trate de edificación aislada que guarde una distancia de retiro a linderos mínima de 5 m. Siempre que se autorice la instalación de banderines con salientes superiores a 80 cm deberán situarse a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 4 m.

6. Para locales comerciales cuyo acceso al interior del local quede retranqueado de la línea de fachada exterior del edificio podrán autorizarse rótulos y banderines en las condiciones previstas en los epígrafes anteriores. Cuando el hueco de acceso a más de un local, únicamente podrá autorizarse publicidad conjunta, sin muestras independientes para cada local.

7. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de dos metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

8. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

9. En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

10. La solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de al menos, la parte de la fachada afectada por el rótulo o banderín que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al

del rótulo. Cuando se trate de anuncios luminosos deberá acreditarse la seguridad de la instalación mediante certificado del técnico competente.

Artículo 4.1.92. Vallas publicitarias y monopostes.

1. Se prohíbe la instalación de vallas, monopostes, y cualquier tipo de soporte publicitario exterior y ajeno a edificación en suelo no urbanizable. Podrán autorizarse únicamente en suelo no urbanizable de infraestructuras elementos que informen sobre los servicios de gasolinera o similares que guarden directa relación con el uso de la vía o la infraestructura concreta.

2. En suelo urbano consolidado podrán autorizarse en los siguientes supuestos:

a) En suelo con calificación residencial únicamente para publicitar la promoción o construcción de la parcela sobre la que se sitúen y previa acreditación de la solicitud de la licencia de obras correspondiente. Se autorizarán por el tiempo de ejecución de las obras.

b) En suelo con calificación industrial, comercial o de equipamiento, en los mismos supuestos que en suelo residencial y para publicitar la actividad que se ejerza mediante soportes que cumplan las adecuadas condiciones de dignidad y estética, siempre que su instalación no perjudique a las luces o vistas de parcelas con calificación residencial.

3. En suelo no consolidado y suelo urbanizable se autorizará la instalación de soportes publicitarios exteriores en precario y siempre que no perjudiquen las luces o vistas de edificaciones residenciales.

4. Las vallas publicitarias tendrá unas dimensiones máximas de 8 m de longitud por 3 m de altura y se situarán a una altura mínima sobre la rasante del terreno de 2,50 m. No se podrán superponer verticalmente más de dos. Los monopostes no superarán los 15 m de altura total, sin que el cartel publicitario que soporten pueda exceder de 5 m de alto por 12 m de longitud.

5. Los soportes publicitarios deberán reunir en todo caso las adecuadas condiciones de dignidad y estética y deberán acreditarse por técnico competente sus condiciones de seguridad. En ningún caso podrán autorizarse si disminuyen a visibilidad en las vías de circulación. Asimismo será de aplicación la normativa sobre protección del patrimonio cultural y la relativa al uso y defensa de las carreteras. En los márgenes de las vías de circulación únicamente se autorizarán elementos que publiciten los servicios de gasolinera y los propios que den servicio a la circulación de la vía en que se sitúen.

6. Las autorizaciones concedidas en aplicación de este artículo lo serán por un período máximo de dos años.

Artículo 4.1.93. Antenas y repetidores

1. La instalación de antenas de emisión o repetidores de radiodifusión o telecomunicaciones en cualquier clase de suelo deberá contar con la preceptiva licencia urbanística, para cuya tramitación será preciso aportar un estudio de incidencia visual en el que se consideren las posibles alternativas de emplazamiento y ejecución.

2. Las instalaciones a que se refiere el epígrafe anterior se realizarán con arreglo a la mejor técnica disponible para minimizar el impacto visual de las mismas.

3. Las obligaciones establecidas en los epígrafes anteriores no serán de aplicación a las antenas de comunicaciones de radioaficionados particulares instaladas en edificios de viviendas.

Artículo 4.1.94. Medianeras.

1. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 4.1.95. Cerramientos.

1. Según su ubicación, se distinguen:

    a) Solares y parcelas.

    b) Locales.

    c) Espacios libres de uso privado.

    d) Fincas en Suelo No Urbanizable.

2. Tanto los solares y parcelas como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en las ali-

neaciones oficiales, de altura comprendida entre dos y tres metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que pueden causar lesiones a personas o animales.

3. Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y tenga un tratamiento decoroso.

4. Cerramientos permanentes según las distintas ordenanzas:

a) En edificaciones incluidas en la Ordenanza de Edificación Abierta sólo se permitirán cerramientos de 1.10 metros como máximo, de altura, realizados con el mismo material empleado en la edificación principal, que podrán ir rematados de seto vivo, de altura no superior a 1 metro por encima del nivel de coronación de aquéllos.

b) En la Ordenanza de Edificación Industrial y la Ordenanza de Equipamientos, se permiten cerramientos cuya altura total no rebase los 2.00 metros y construidos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

5. En los terrenos situados en áreas de suelo no urbanizable, se estará a lo que regula el Artículo 5.3.7.

Artículo 4.1.96. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública o espacio público o privado, deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los

troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,50 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Capítulo 2. Condiciones de uso

Sección 8. Condiciones generales

Artículo 4.2.1. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de la edificación y cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente al área en que se encuentren.

3. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos que, particularmente se regulen en este titulo. Serán sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso, deberán satisfacer la normativa sectorial y supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 4.2.2. Simultaneidad de usos.

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Artículo 4.2.3. Actividades permisibles en suelo urbano.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por la aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten autorizables según lo dispuesto en la legislación que regula la implantación de actividades potencialmente molestas, insalubres, nocivas o peligro-

sas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.2.4. Uso dominante característico.

1. Es aquél que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

2. El Plan General contempla los siguientes usos característicos:

   a) Residencial

   b) Terciario

   c) Industrial

   d) Equipamiento público

   e) Dotaciones privadas

   f) Espacios libres

Artículo 4.2.5. Uso permitido.

La actividad o función que se permite, por ser compatible con el uso dominante característico.

Artículo 4.2.6. Uso pormenorizado.

Es la función o actividad que detalla las distintas formas en que pueden implantarse los usos característicos. Constituyen las clases en que se dividen los distintos usos característicos y sirven para referir los usos permitidos.

El Plan General contempla los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso residencial:

   Destinado a Vivienda: Según su organización en la parcela, se distinguen dos categorías:

   - Vivienda en edificación unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

   - Vivienda en edificación colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en

condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Uso Terciario:

   a) Hotelero: Corresponde a los edificios destinados a hoteles, hostales, hoteles de apartamentos, pensiones y similares.

   b) Oficinas: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros privados de trabajo del sector terciario, despachos profesionales y similares.

   c) Comercio: Corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos.

   d) Hostelería: Corresponde a los locales donde se sirven comidas o bebidas sin espectáculos, tales como bares y restaurantes.

   e) Salas de reunión: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros de reunión, asociaciones, sindicatos, partidos políticos y similares.

   f) Espectáculos: Corresponde a los edificios o locales destinados a cinematógrafos, teatros, salas de música, de juegos, discotecas y similares.

   g) Servicios: incluye otros usos al servicio del público, incluidos los surtidores de gasolina y servicios de carretera.

3. Uso industrial:

   a) Industria y almacenaje: Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados a tal fin, bien ocupando todo el edificio o locales dentro del mismo.

   b) Talleres domésticos: Cuando la actividad se desarrolla en la propia vivienda.

   c) Garaje-aparcamiento: Cuando la actividad afecta al depósito y guarda de vehículos.

4. Uso de equipamiento público y dotaciones privadas:

   a) Educativo: Comprende la formación intelectual de personas mediante la enseñanza y la investigación.

   b) Cultural: Comprende los usos culturales, bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos.

c) Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

d) Asistencial y social: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, incluidos, entre otros, los servicios relacionados con las personas mayores.

e) Deportivo: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la practica del deporte.

f) Religioso o de culto.

g) Transportes: Destinado a la prestación de servicios de transporte público.

h) Administración institucional y servicios: Comprende las oficinas de la Administración e instalaciones de la defensa, mercados, bomberos, policías, cementerios, servicios infraestructurales e instalaciones análogas no incluidos en anteriores categorías.

A los efectos de este Plan se consideran dotaciones privadas las destinadas a usos dotacionales al servicio del público cuya titularidad sea privada.

5. Usos de espacios libres.

Artículo 4.2.7. Simultaneidad de usos.

En edificio o parcela podrán coexistir distintos usos pormenorizados, siempre que estén considerados como permitidos en las ordenanzas de zona y cumplan las condiciones de repercusión ambiental.

Artículo 4.2.8. Transformación de usos.

Cualquier actividad podrá transformarse en otra, aunque pertenezca a distinto uso pormenorizado, siempre que el uso esté permitido por las ordenanzas de zona, y se cumplan las condiciones de repercusión ambiental.

Artículo 4.2.9. Regulación de usos.

1. Las siguientes secciones establecen las condiciones que han de cumplir los distintos usos pormenorizados. Cuando en ellas se haga referencia a dotación de aparcamiento, se entiende, salvo en el uso residencial que cuenta con su

normativa específica, que el tamaño preciso de plaza corresponde a la de automóviles ligeros definida en las condiciones de uso de garaje-aparcamiento. En función de la actividad a implantar, los departamentos municipales correspondientes determinarán su incidencia en el medio urbano, pudiendo denegarse la implantación por su repercusión ambiental, en el funcionamiento del sistema viario o por su riesgo frente a incendios.

2. En los supuestos de obras de restauración, rehabilitación o reestructuración debe tenerse en cuenta la previsión que, a efectos de cumplimiento con la normativa del presente Título se contiene en el Capítulo 5 del Título 3.

3. Para la autorización de cambios de titularidad de actividades en funcionamiento la aplicación de la normativa del presente Título se efectuará con sujeción a las previsiones establecidas a estos efectos en el Título 7.

Sección 9. Condiciones del uso residencial.

Artículo 4.2.10. Aplicación y definiciones.

1. Las condiciones del uso residencial son de aplicación a las edificaciones destinadas a vivienda.

2. Las viviendas de protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a la normativa que las regule.

3. A los efectos de aplicación de la normativa de diseño en edificios de vivienda se aplicarán los siguientes conceptos:

a) Vivienda: Espacio diferenciado,, con propiedades ambientales controladas, y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas, cuando éste no sea dominante.

b) Superficies:

i) SC - Superficie construida: Área, en metros, del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, etcétera.

ii) SU - Superficie útil: Área resultante de deducir a la superficie construida SC, las, siguientes:

- Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.
- Los espacios con altura inferior a 1,50 metros.
- El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.
- Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm^2 en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará - a efectos económico-jurídicos -, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 metro cuadrado.

iii) STC - Superficie total construida: Suma de la superficie construida de un recinto, más la parte alícuota de SC de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

c) Áreas de convivencia: Áreas de la vivienda destinada al uso común, tales como estancias y comedores.

d) Áreas de privacidad: Áreas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.'

e) Áreas complementarias: Áreas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

f) Dimensión crítica: Reducción puntual, o restringida sobre la dimensión mínima.

Artículo 4.2.11. Vivienda exterior.

1. Salvo determinación contraria en la ordenanza de zona, todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas, y al menos, dos de sus huecos, uno de los cuales será necesariamente el estar o estar-comedor, recaerán sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública o patio de manzana. En los supuestos

de vivienda mínima bastará con que uno de los huecos cumpla este último requisito.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Artículo 4.2.12. Condiciones de habitabilidad.

1. Higiénico - sanitarias.

   a) Servicios higiénicos: Dentro del espacio vivienda existirán, como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:

      - Lavabo.
      - Baño o ducha.
      - Inodoro. El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

   b) Área de cocina: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina, con las siguientes dotaciones:

      i) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.

      ii) Sistema de renovación de aire, activado por aspirador estático —tipo Shunt o equivalente—, o dinámico. La evacuación de campanas extractoras u otros sistemas individuales dinámicos de extracción, siempre requerirá un conducto individual. En ningún caso podrán dotarse de conductos tipo Shunt, aquellos locales en los que se instalen sistemas dinámicos de extracción.

      iii) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentándolo los reglamentos correspondientes.

      Cuando la vivienda no cuente con sistema de calefacción alguno, individual o colectivo, se preverá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda con salida a cubierta, de las características apropiadas y de sección interior $\geq$ 175 centímetros cuadrados.

   a) Dotaciones mínimas: Toda vivienda dispondrá, al menos, de las siguientes dotaciones:

i) Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.

ii) Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Tendedero: Toda vivienda estará dotada de un espacio para el tendido y secado de ropa, con acceso directo a ésta, revestido de materiales fácilmente lavables y con ventilación. Este espacio podrá situarse en:

i) Abierto a patios interiores de parcela.

ii) En patios de manzana o patios abiertos a éstos, con ocultación de vistas.

iii) En un recinto interior de la vivienda, con ventilación permanente, revestimientos adecuados a su uso, y accesible desde cualquier pieza de la misma, a excepción de las consideradas como áreas de convivencia.

iv) Reservando superficie de ámbitos compartidos, en áreas de uso compatible (cocinas, baños y aseos), sin interferir en el funcionamiento previsto para ellas.

v) En viviendas que no cuenten con patio interior de parcela o de manzana, se permitirá su situación en fachada, con ocultación total de vistas. A estos efectos, en ningún caso podrá situarse el tendido en fachada exterior, cuando la vivienda cuenta con patio interior de parcela o de manzana.

vi) No será sin embargo obligatoria la dotación del área del tendedero en los siguientes casos:

- En vivienda de programa mínimo.
- En aquellas viviendas en las que, contando con patio interior de parcela, el tendido y secado se prevea como directo a dicho patio.
- Cuando en la vivienda se prevea la dotación e instalación de un sistema tecnológico adecuado (secadora; armario, secador, etc.), cuyas especificaciones técnicas, ubicación y conexiones de alimentación precisas, queden debidamente detalladas en los documentos de proyecto.

2. Iluminación natural.

a) Todas la áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces; por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o mediante iluminación cenital.

b) La áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

   i) Desde fachadas con luces rectas siempre superiores a 3 metros.

   ii) Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.

   iii) Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.

   iv) Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

c) En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mínimos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

d) Dimensiones:

   i) Superficie de iluminación: Será considerada así aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos.

      Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

   ii) Área iluminada: Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

      - Fondo: Cinco (5) veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 metros.

      - Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los paramentos laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a (3) veces la anchura del hueco, con un limite de 4,50 metros.

      - Superficie del área iluminada: No será mayor de ocho (8) veces, la superficie del hueco a través del que se ilumina,

salvo que existan áreas en segunda luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta diez (10) veces la del hueco.

Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas, situadas en segundas luces, tendrán, como mínimo, una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 metros cuadrados.

3. Ventilación.

a) Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será, como mínimo, 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

b) En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también, como mínimo, 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos.

c) En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total de inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de' nueva planta.

Artículo 4.2.13. Programa de la vivienda, disposición funcional y parámetros dimensionales.

1. Programa mínimo: El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas. Su superficie útil no será inferior a 28 metros cuadrados.

2. Disposición funcional:

a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su interrelación con otras áreas complementarias.

b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

   Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

   Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos, cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm, que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

3. Parámetros dimensionales:

   a) Genéricos de vivienda.

      SU Superficie útil mínima, en metros cuadrados.

      D Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.

      O Diámetro inscribible mínimo.

      H Altura libre mínima de la SU.

      Hc Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.

      Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

Areas y Usos		SU	D	O	H	Hc
AREA ESTANCIAL	INDEPENDIENTE COMPARTIDA	12,00 10,00’	1,6 “	3,0 “	2,50 “	2,30 “
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE COMPARTIDA’	6,00 4,00	1,6 “	2,2 “	2,50 “	2,20 “
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	“	2,10

	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5 -	“	“
DORMITORIO COMPARTIDO	DOBLE INDIVIDUAL INDIVIDUAL	9,00 6,00 5,00	1,6 1,6 1,6	2,4 1,6 1,6	“	2,10
AREAS HIGIENICAS COMPARTIDAS	INODORO INDIV. INODORO + APARATO INODORO + BAÑO ASEO = 3 APARATOS BAÑO = 4 APARATOS AREA HASTA 2 AP.	1,00 1,40 1,80 2,00- 3,00 1,60	- - - - - -	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7	2,20 “ “ “ “	1,80 “ “ “ “ 2,10
AREAS COMPLEMENTARIAS - TENDEDERO	VESTIBULO DISTRIBUIDORES PASILLO INDIVIDUAL COMPARTIDO	- - - 2,00 2,00	- - 0,9 - -	1,1 1,0 - 0,8 0,6	2,20 “ “ ,, “	2,10 “ “ 1,80 “
VIVIENDA MINIMA		28,00	2,5	3,0	2,50	2,10

b) Superficies máximas de viviendas de VPP y VPO.

Las superficies útiles máximas de este tipo de viviendas, serán las siguientes:

Tipología	Núm. Aseos	Su. Máx.
VIVIENDA MÍNIMA	1	50,00
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS	1	70,00
VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS	1	90,00
VIVIENDA DE ≥ 4 DORMITO-RIOS	2	90,00

Sección 10. Condiciones del uso terciario.

Artículo 4.2.14. Condiciones de uso hotelero.

Se regirán por lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 4.2.15. Condiciones del uso de oficinas.

1. Cuando las determinaciones hagan referencia a la superficie útil, se entenderá por tal, la adscrita a locales de trabajo.

2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos, 1,20 metros.

3. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público, será de 82,5 centímetros.

4. La altura libre mínima en edificios de uso exclusivo será de 2,70, cuando se trate de actuaciones de nueva planta. En los casos de rehabilitaciones o reestructuraciones, el límite se establece en la actual del edificio, con un mínimo de 2,50 metros. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación de la zona en que se encuentra, siendo siempre de 2,50 metros, como mínimo, para las plantas bajo rasante.

5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos. La superficie mínima de cada aseo será de 1,50 m².

6. En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. El espacio de aislamiento podrá estar configurado por una mampara fija, fabricada con materiales rígidos, opacos y una altura mínima de 1,80 m. La parte inferior podrá estar abierta hasta una altura de 0,30 m.

7. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

8. Se dispondrá como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil de oficina. Se podrá dispensar de tal obligación, en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación o riegos para los edificios colindantes, así lo aconsejen a juicio de los servicios municipales. No se exigirá para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

9. Los despachos profesionales anexos a vivienda del propietario se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Artículo 4.2.16. Condiciones del uso de comercio.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a ventas y los espacios de circulación, así como cafeterías y probadores. Se excluyen expresamente, las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso, la superficie de venta será menor de 10 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

3. En los locales comerciales de superficie inferior a 750 metros cuadrados, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de un metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

4. En los locales de mayor superficie, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 metros, salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

5. El número de escaleras permitirá la evacuación del local en caso de incendio.

6. La altura libre mínima en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros, cuando se trate de actuaciones de nueva planta. En los casos de rehabilitaciones o reestructuraciones, el limite se establece en la actual del edificio, con un mínimo de 2,50 metros. En los edificios con otros usos, serán las que señales las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de 2,50 metros, como mínimo, para las plantas bajo rasante.

7. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. La superficie mínima de cada aseo será de 1,50 m².

8. En ningún caso, los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. El espacio de aislamiento podrá estar configurado por una mampara fija, fabricada con materiales rígidos, opacos, y una altura mínima de 1,80 m. La parte inferior podrá estar abierta hasta una altura de 0,30 m. En agrupaciones comerciales contará la instalación conjunta de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

9. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie comercial. Se podrá dispensar de tal obligación en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación o riesgos para los edificios colindantes, así lo aconsejen, a juicio de los servicios municipales. No se exigirá para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

10. Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 metros cuadrados, se dispondrá, dentro del local, de una dársena de carga y descarga, con una altura libre mínima de 3,40 metros, que se aumentará en una unidad por 1.000 metros cuadrados o fracción superior a 500.

11. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, o desde un zaguán situado en la planta baja.

12. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3 metros.

13. La implantación de equipamientos comerciales se ajustará a lo previsto en la Ley 10/2002, de 19 de noviembre, sobre Comercio Interior, a la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y a los planes y normas que se aprueben en su desarrollo y a lo establecido en el presente Plan General.

Artículo 4.2.17. Condiciones del uso de hostelería

Los locales dedicados al uso de hostelería se regirán por las condiciones establecidas para el uso de comercio, y dispondrán, además, de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

Artículo 4.2.18. Condiciones del uso de salas de reunión

Cumplirán las condiciones del uso establecidas en la normativa que rige los locales dedicados a espectáculos públicos y actividades recreativas. No se exige dotación de aparcamiento, salvo que se trate de edificios de uso exclusivo, en cuyo caso, deberán disponer de una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

Artículo 4.2.19. Condiciones del uso de espectáculos.

Cumplirán lo establecido por la normativa que rige los locales dedicados a espectáculos públicos y actividades recreativas. No se exige dotación de aparcamiento, salvo que se trate de edificios de uso exclusivo, en cuyo caso, deberán disponer de una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

Sección 11. Condiciones del uso industrial.

Artículo 4.2.20. Condiciones del uso de industria y almacenaje.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas, expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos, un volumen de doce metros cúbicos por trabajador.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado a uso industrial, dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince centímetros, con un mínimo de cinco centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

4. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y por cada mil metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados. La superficie mínima de cada aseo será de 1,50 m². En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. El espacio de aislamiento podrá estar configurado por una mampara fija, fabricada con materiales rígidos, opacos y una altura mínima de 1,80 m. La parte inferior podrá estar abierta hasta una altura de 0,30 m.

5. Las escaleras tendrán una anchura no menor que un metro, cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; de 1,10 metros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta puestos de trabajo; y

de 1,30 metros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de y trabajo.

6. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para su implantación, que no causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía que les sirve de acceso y su tamaño y forma será tal que permita el aparcamiento en su interior de al menos, un vehículo cada 50 metros cuadrados.

7. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión.

Artículo 4.2.21. Condiciones del uso de gasolinera

En suelos urbanos y urbanizables sólo se autorizará la implantación de gasolineras en suelos calificados para uso industrial o Terciario Comercial y de Servicios (TC).

Artículo 4.2.22. Condiciones del uso de talleres domésticos.

Cumplirán las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 4.2.23. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.

1. El presente artículo será de aplicación tanto a los locales de uso de garaje, vinculado a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda como a los situados en edificios no residenciales.

2. Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

3. Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

4. La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación; ventilación, instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBECPI, y los Reglamentos del Ministerio de Industria afines a cada instalación.

5. Área de acceso: Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local, en la que no podrá desarollarse ninguna actividad.

a) Su diseño permitirá en esta Área el estacionamiento momentáneo, y no interferirá con la circulación de la vía pública.

b) En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En esta casuística, habrá que mantener la dotación del Área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

c) Si se dota de instalación de aparato elevador montacoches con sistema de apertura automática mediante control a distancia, su cierre exterior podrá ‘también situarse coincidente con la alineación de fachada. Además, en este supuesto, no será preciso disponer Área de acceso, considerándose sustitutiva de ésta, la propia plataforma del aparato elevador.

d) Dimensiones del área de acceso:

i) Ancho mínimo:

- Para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y acceso único:
  - Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m: ≥ 3 m
  - Desde vías de ancho menor a 15 m: ≥ 4 m
  - Para una capacidad superior a 100 vehículos y acceso único: ≥ 5 m

ii) Fondo mínimo: Sin incluir superficies de dominio público: ≥4,50m

iii) Altura mínima: General del ámbito: ≥2,30 metros.

iv) Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU P: 2,10 metros.

v) Pendiente: Máxima pendiente admisible 5%.

vi) Elementos de cierre:

- Anchura mínimo: El 90% de la vía interior a la que sirvan:
- Altura libre mínima: 2,10 m medidos a puerta abierta.

6. Vías de circulación y distribución.

a) La comunicación entre el Área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores montacoches. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

b) En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos o fracción superior a 12 vehículos.

c) Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

d) Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

e) Dimensiones de las vías:

i) Vías o rampas de circulación.

- Pendientes:
  - En tramos rectos ≤18%
  - En tramos curvos, sobre el eje de la vía ≤14%
- Anchura:
  - Mínima ≥ 3 m
  - Para más de 100 vehículos y acceso único > 5 m
- Radio de giro:
  - Medido en el eje de un carril de 3 m ≥ 5,50 m
- Altura libre:

Medida en vertical: ≥ 2,30 m

- Altura crítica:

En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥2,10 m

ii) Vías de distribución y reparto.

- Anchura:

- Con aparcamientos en batería, perpendiculares: ≥4,50 m

- Con aparcamientos en cordón, o ángulo ≤ 45° ≥3,00 m
- Sin acceso a plazas: ≥3,00 m

- Radio de giro:

  Medido en el eje de la vía de 3 m: ≥4,50 m

- Altura libre:

  Medida en vertical ≥2,30 m

- Altura crítica:

  En elementos aislados, sin pasar

  del 15% de la SU: ≥2,10 m

- Pendiente máxima: 5%

7. Áreas de aparcamiento.

   a) Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas en edificios residenciales serán las siguientes:

      i) Longitud:

         De cada plaza: ≥4,50 m

      ii) Ancho:

         De cada plaza: ≥ 2,20 m

      iii) Altura:

         Del área de aparcamientos: ≥ 2,30 m

      iv) Altura crítica:

         En menos del 20% de su superficie: ≥ 2,00 m

   b) Cuando la capacidad del garaje supere las 20 plazas, al menos un 15% de ellas pasarán a tener las siguientes dimensiones:

      i) Longitud:

         De cada plaza: ≥ 5,00 m

      ii) Ancho:

         De cada plaza: ≥ 2,50 m

      iii) Altura:

Del área de aparcamientos: ≥ 2,30 m

iv) Altura crítica:

En menos del 20% de su superficie: ≥ 2,00 m

c) En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de minusválidos, se reservarán plazas de aparcamiento en igual número m que éstas y con las dimensiones que regule la legislación vigente en su momento sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras

d) En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 4,80 x 2,70 m su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

e) En edificios no residenciales se aplicarán las dimensiones mínimas contenidas en la siguiente tabla:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,7
Automóviles ligeros	4,5	2,4
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

En todos los aparcamientos en edificios no residenciales se dispondrá al menos, el 15 por 100 de sus plazas para automóviles grandes.

8. Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

9. Dotaciones e instalaciones.

a) El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección de incendios que, como mínimo, serán las fijadas

en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Norma Básica de Protección contra Incendios.

b) Además de éstas se estipulan las siguientes:

i) Ventilación natural:

- Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.
- Su distribución en planta y en altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

ii) Ventilación forzada:

- Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.
- Cuando la situación en planta de salida de ventilación diste menos de 10 m a las alineaciones de fachada del propio edificio o de otros colindantes, la cota superior de esta ventilación rebasará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical de dichas edificaciones, siempre y cuando el punto de salida en la cubierta o azotea diste a su vez menos de 10 m a dichos elementos. Si la distancia en planta a estos elementos es superior a los 10 m, no será exigible esta condición, debiéndose respetar, sin embargo, que el tramo saliente de la chimenea tenga al menos una altura de 2 m, medidos en vertical, sobre el faldón de cubierta o azotea.
- En cualquier caso, la cota de salida al exterior será, como mínimo, de 2 m sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca.

10. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

11. Podrán no autorizarse los accesos a garajes, en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de 15 metros de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor de 10 metros, u otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas fijar de transporte público.

c) Con un eje a menos de 15 metros del eje de otro acceso.

d) Cuando el garaje tenga una capacidad inferior a dos automóviles.

12. Los garajes de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho de los accesos sea superior a 4 metros, debiendo establecer una diferencia a nivel de 10 centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima de 1 metro.

13. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

14. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

15. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

16. Los garajes subterráneos contarán con patinillos o chimeneas de ventilación de uso exclusivo.

17. Para las renovaciones de aire en la ventilación forzada, se atendrá a lo dispuesto en la ordenanza de protección de medio ambiente atmosférico y legislación sobre protección contra incendios.

18. La evacuación de los sumideros de garaje contará con un sistema de separación de grasas y lodos.

19. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por elementos resistentes al fuego durante el tiempo que establezca la normativa de protección contra incendios.

20. La comunicación del local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble, cumplirán lo dispuesto en la normativa de protección contra incendios.

21. La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

22. Se cumplirán las previsiones que, en materia de prevención de incendios, establece la normativa básica de protección de incendios.

23. Los garajes situados en edificios no residenciales, deberán contar con la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

a) Hasta doscientos vehículos, un retrete y un lavabo, separados para cada sexo.

b) Por cada doscientos vehículos o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

c) Al menos uno de los aseos deberá ser accesible para personas con discapacidad o movilidad reducida, disponiéndose sus elementos de manera que puedan ser usados por las mismas.

Sección 12. Condiciones del uso de equipamiento.

Artículo 4.2.24. Condiciones del uso de equipamiento.

Se regirán por lo establecido en la ordenanza de equipamientos.

Sección 13. Condiciones de repercusión ambiental.

Artículo 4.2.25. Actividades compatibles.

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las más estrictas marcadas en estas Normas, las Ordenanzas Ambientales o la normativa de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar los gases y vapores que se pudieran producir, mediante chimeneas de características adecuadas.

d) Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la más estricta marcada en estas Normas, las Ordenanzas Ambientales o la normativa de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los más estrictos autorizados para la zona por las presentes Normas, las Ordenanzas Ambientales o la normativa de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

2. Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones preventivas o sancionadoras que tuviese establecidas. Los edificios que alberguen usos no adaptados a las exigencias del presente artículo estarán considerados fuera de ordenación, con arreglo a lo previsto en el Artículo 3.3.1 del presente Plan General.

3. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano, estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas y la normativa ambiental que resulte de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela, si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 4.2.26. Emisión de humos y gases.

Las emisiones de humos y gases se atendrán a lo dispuesto en la Ordenanza de protección del medio ambiente atmosférico.

Artículo 4.2.27. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las industrias de tratamiento de materiales radiactivos, las centrales eléctricas que funcionan a base de energía nuclear y las instalaciones de reactores y experiencias nucleares quedan prohibidas en el término municipal de Oviedo.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

Artículo 4.2.28. Transmisión de ruidos.

En relación con los limites de emisión sonora transmitidos al exterior, los de recepción en el interior de los locales, así como los procedimientos de medición, se seguirá, a todos los efectos, lo indicado por la Ordenanza Municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

Artículo 4.2.29. Vibraciones.

En relación con los limites sobre transmisión de vibraciones, así como las reglas que deberán tenerse en cuenta para su corrección, se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones y demás normativa que resulte de aplicación en la materia.

TITULO 5. NORMAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1. Régimen General

Artículo 5.1.1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del Concejo de Oviedo que por sus características ambientales, paisajísticas, históricas, arqueológicas, científicas, culturales, productivas o naturales, por hallarse sujetas a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o por considerarse inadecuadas para un desarrollo urbano, son declaradas por el Plan General al margen del proceso de urbanización. Sus distintas categorías aparecen delimitadas e identificadas en el Plano que se ha denominado de Zonificación del Medio Rural.

Artículo 5.1.2. Categorías.

1. El territorio del suelo no urbanizable se divide, en función de sus cualidades específicas principales y de acuerdo a los objetivos del Plan, en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección

b) Suelo No Urbanizable de Interés

c) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras

d) Suelo No Urbanizable de Ocupación Residencial, formado por los Núcleos Rurales

2. A los efectos de la implantación de industrias extractivas se aplicará la división territorial establecida en el Plan Especial de Industrias Extractivas del Concejo de Oviedo.

Artículo 5.1.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. (NP y NPN)

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección aquellos terrenos que en razón de sus especiales valores, deben preservarse de las actividades y usos que pudieran transformarlas significativamente. Se aplica fundamentalmente a suelos ocupados predominantemente por masas arboladas,

suelos de relieves pronunciados y suelos en los que se encuentran restos arqueológicos.

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

3. Las áreas incluidas en esta categoría se encuentran recogidas en los planos de Zonificación del Medio Rural del P.G.O.U.

4. Dentro de esta categoría se incluye el Suelo No Urbanizable de Cauce Fluvial, que, en función de su especificidad es objeto de tratamiento separado.

5. Los suelos no urbanizables incluidos en el antiguo Plan Especial de Protección del Monte del Naranco se identifican con las siglas NPN.

Artículo 5.1.4. Suelo No Urbanizable de Interés.

1. Constituyen Suelos No Urbanizables de Interés los terrenos que deben ser protegidos o sustraídos al desarrollo urbanístico por razones agrarias o paisajísticas o para preservar el carácter rural de la zona.

2. Se dividen en las subcategorías que se regulan en los artículos siguientes

3. Los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable de Interés estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan en las condiciones particulares de estas subcategorías de suelo.

Artículo 5.1.5. Suelo No Urbanizable de Interés NI-1

Se incluyen en esta subcategoría los terrenos que por la combinación de sus singularidades agrarias y paisajísticas deben ser protegidos de los usos y actividades transformadoras restringiendo considerablemente las posibilidades de edificación.

Artículo 5.1.6. Suelo No Urbanizable de Interés NI-2

Se incluyen en esta clase de suelo los terrenos que se considere necesario sustraer al desarrollo urbanístico para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano o para el mantenimiento de los núcleos rurales y de sus valores paisajísticos y tradicionales.

Artículo 5.1.7. Suelo No Urbanizable de Interés NI-U

1. Se clasifican como Suelo No urbanizable de Interés de Usos Compatibles (NI-2U) los terrenos que formando parte del Suelo No Urbanizable se preservan del desarrollo urbanístico para mantener los núcleos rurales y sus valores paisajísticos y tradicionales al tiempo que se consideran compatibles con la implantación de usos de oficinas o industria en las condiciones fijadas en el presente Plan.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas para el Suelo No Urbanizable de Interés NI-2.

Artículo 5.1.8. Suelo No Urbanizable de Interés NI-E

1. Esta subcategoría incluye los terrenos que, compartiendo las características de los clasificados como NI-2, se prevé expresamente la posibilidad de implantación de equipamientos dentro de los mismos.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas para el Suelo No Urbanizable de Interés NI-2.

Artículo 5.1.9. Suelo no urbanizable de cauce fluvial. (NF)

Se incluye entre el Suelo No Urbanizable de Especial Protección y comprende todos los suelos afectados por cauces públicos o sometidos a las limitaciones y servidumbres que acompañan al dominio público hidráulico con arreglo a la legislación aplicable en la materia.

Artículo 5.1.10. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras. (NV)

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

Artículo 5.1.11. Suelo No Urbanizable de ocupación residencial: Núcleos Rurales. (NA, NR y ND)

1. A los efectos de estas Normas, y de acuerdo con los criterios contenidos en la Memoria del presente Plan, se consideran Núcleos Rurales los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable recogidos y delimitados en el Plano de Zonificación del Medio Rural de acuerdo con sus diversas tipo-

logías, en los que se mantiene, las estructuras tradicionales propias de la zona y se conserva una vinculación mayoritaria de las viviendas a las parcelas agrarias.

2. A los efectos del presente Plan General se distinguen tres categorías de núcleos rurales:

a) Núcleo Rural Tradicional. (NR)

b) Núcleo Rural Agrupado. (NA)

c) Núcleo Rural Disperso. (ND)

Artículo 5.1.12. Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. La realización de edificaciones y construcciones podrá llevarse a cabo únicamente en los términos y condiciones previstos en el presente Plan General para las diversas categorías de suelo no urbanizable.

3. No podrá edificarse en suelo no urbanizable hasta tanto no se acredite, mediante cédula urbanística las condiciones de usos y edificación que corresponden a la parcela con arreglo a las determinaciones del presente Plan.

Artículo 5.1.13. Capacidad edificatoria.

La capacidad edificatoria del suelo no urbanizable vendrá determinada por las previsiones del presente Plan General, con arreglo a los tamaños mínimos de parcela establecidos según usos y categorías de suelo.

Artículo 5.1.14. División de fincas.

1. No podrá realizarse divisiones de fincas que impliquen la apertura de nuevos caminos, distintos a los ya existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Las divisiones de fincas podrán realizarse siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Si el objeto de la división es obtener fincas cuyo destino es un uso forestal, agrícola o ganadero, y cumplirán las dimensiones mínimas establecidas por el Plan o por la legislación agraria aplicable a estos casos.

b) Realizarse para agregarse a predios colindantes.

c) Que la división se lleve a cabo en terrenos clasificados como Núcleo Rural y las fincas resultantes de la misma cumplan con las condiciones mínimas de parcela exigidas para estas operaciones en las condiciones particulares de cada zona.

3. Las divisiones de fincas realizadas según los apartados a, y b) no necesitarán licencia municipal, debiendo solicitarse del Ayuntamiento la certificación de innecesariedad a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En los demás casos se deberá solicitar licencia municipal, mediante el correspondiente Proyecto de División, con el fin de determinar que la división se ajusta a las condiciones establecidas en las presentes Normas.

5. Serán indivisibles las parcelas que hayan agotado su capacidad edificatoria.

6. Una vez aceptadas, las divisiones de fincas podrán producir los correspondientes efectos en cuanto a la consideración de condiciones para admitir edificaciones, siempre de acuerdo a la normativa del presente Plan para parcelas de nueva división.

7. El hecho de haberse realizado una división de finca no implica por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.

Artículo 5.1.15. Colindantes.

A los efectos de tramitación de autorizaciones para la implantación de actividades en suelo no urbanizable, cuando resulte necesaria la intervención en el expediente de los propietarios colindantes, y salvo disposición en contra en la normativa particular de cada categoría, se entenderá que son colindantes las siguientes:

a) Las fincas que toquen en algún punto de su perímetro a la finca afectada.

b) Las fincas comprendidas en el interior de la envolvente trazada a una distancia de 75 metros de todos los linderos de la finca afectada.

Artículo 5.1.16. Movimientos de tierras

1. Con carácter general, los movimientos de tierra en el suelo no urbanizable deberán adecuarse al paisaje y a las condiciones naturales del terreno.

2. Se permitirá la realización de los movimientos de tierra necesarios para la implantación de una actividad o edificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se considerarán actos sujetos a licencia cuando no formen parte de un proyecto más amplio que haya obtenido la correspondiente licencia.

b) Se resolverán en el interior de las parcelas separándose de cualquiera de los linderos una distancia igual o superior a 3m.

c) No podrán tener alturas superiores a tres metros. Cuando sea necesario realizar alturas mayores, se realizarán soluciones escalonadas con alturas iguales o inferiores a 2m y pendientes menores del 100%.

d) Se realizarán, preferentemente, mediante taludes.

e) Deberán resolver, dentro de la propia parcela la circulación de las aguas superficiales.

f) En casos excepcionales, cuando se justifique la imposibilidad técnica de realizar taludes, los servicios técnicos municipales podrán autorizar la realización de muros de contención o escolleras con alturas iguales o inferiores a 1,5 m.

g) Los muros de contención irán revestidos con materiales que reduzcan su impacto visual.

h) Los movimientos de tierras necesarios para la implantación de actividades o edificaciones deben incluirse en los proyectos.

3. Sin perjuicio de lo establecido para los supuestos de implantación de una actividad o una edificación, con carácter general, no podrán efectuarse movimientos de tierra, excavaciones o rellenos que den lugar a la formación de escolleras o muros de contención.

4. Con carácter general, los cierres de parcela no podrán dar lugar a muros de contención o escolleras. Los desniveles del terreno deberán resolverse mediante taludes que cumplan las condiciones señaladas en el apartado a). Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 5.3.7 apartado 3.

5. Las anteriores condiciones serán, así mismo de obligado cumplimiento para cualquier volumen que se construya bajo rasante.

Capítulo 2. Condiciones de Uso

Artículo 5.2.1. Clases de usos.

Atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponde, se establecen las siguientes clases de usos:

a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

b) Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa, conforme al trámite previsto en el artículo 132 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos 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 para la finalidad pretendida.

d) Usos prohibidos, que en ningún caso podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable sin la aparición de nuevos criterios urbanísticos materializados a través de la revisión del presente Plan General.

Artículo 5.2.2. Usos permitidos.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras en los que compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia previa constatación de las circunstancias e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Sin perjuicio de las previsiones establecidas con carácter particular para cada categoría de Suelo No Urbanizable, se tramitarán como usos permitidos las siguientes actuaciones:

a) Las de modificación o reforma que afecten a estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

b) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

c) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

d) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de esta Norma.

e) La demolición de las construcciones.

f) La tala de árboles no incluida en planes dasocráticos aprobados por la consejería competente en materia forestal o que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura.

g) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en estas Normas.

3. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias de cada uso o actividad y las generales de la edificación.

Artículo 5.2.3. Usos autorizables.

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

2. Con independencia de las previsiones especificas que se contienen en la regulación particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable, se consideran autorizables:

a) Las obras de construcción de viviendas y edificios agrícolas o al servicio de las obras públicas, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos.

b) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de Interés Social que deban emplazarse en el medio rural por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de este medio, o bien, por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.

c) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, siempre que los mismos no lesionen el valor especifico del suelo o no implique transformación de su destino o naturaleza, aplicándose el procedimiento previsto en la legislación urbanística.

d) Los edificios aislados destinados a vivienda familiar en los casos previstos en el Plan General.

e) Las obras de ampliación de edificios fuera de Núcleos Rurales.

f) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de edificación aprobado o autorizado.

g) Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general, previa obtención de las autorizaciones o concesiones previstas por la legislación aplicable.

h) Las divisiones de fincas a que se refiere el párrafo 2.c) del Artículo 5.1.14 de las presentes Normas.

Artículo 5.2.4. Usos incompatibles.

1. Se consideran como tales aquéllos que no cumplen algunos de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, bien sea por su desvinculación al medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad, porque no sea necesario su emplazamiento en esta clase de suelo, porque corresponda a actividades, servicios o edificaciones características de las zonas urbanas, o porque así se señale de forma expresa en estas Normas.

2. Al tratarse de usos o actividades incompatibles con el carácter y naturaleza de un suelo no urbanizable, su implantación exige, con carácter previo a cualquier otra situación, una modificación del planeamiento con sujeción a las obligaciones correspondientes a la clase de suelo resultante.

Artículo 5.2.5. Usos prohibidos

Son aquellos usos para cuya implantación debe justificarse la adopción de nuevos criterios de ordenación mediante la oportuna revisión del planeamiento general.

Artículo 5.2.6. Usos localizables en Suelo No Urbanizable.

A los efectos de su regulación en la presente Normativa, los usos susceptibles de localización en Suelo No Urbanizable se agrupan en las categorías que se enumeran a continuación. Estos usos tendrán la condición de permitidos, autorizables, incompatibles o prohibidos con arreglo a lo previsto en el presente Plan y se regirán por este último y la legislación que en cada caso les sea de aplicación.

a) Los que engloben actividades ligadas a las explotaciones forestales.

b) Los relacionados con el uso ganadero y piscifactorías.

c) Los ligados a la producción agraria.

d) Los núcleos zoológicos, definidos en los términos previstos en la normativa vigente en la materia.

e) Los pertenecientes a actividades mineras y extractivas.

f) El uso industrial, cuando se trate de industrias de transformación y almacenaje que, por su naturaleza, deban estar ligadas al medio natural, o en aquellas industrias que, por sus niveles de molestia, peligrosidad o causa comparable, deban instalarse alejadas de los suelos urbanos.

g) Los usos declarados de interés social.

h) Los ligados al ocio y actividades culturales.

i) La acampada

j) Los vertidos de residuos

k) Los usos de infraestructuras e instalaciones al servicio de la carretera.

l) Los usos de equipamientos, comercio u oficinas así como los talleres precisos para el funcionamiento de los núcleos rurales.

m) El uso hostelero y hotelero.

n) El uso residencial, con las condiciones que en cada caso se imponen.

o) Aquéllos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y de las especies animales.

Sección 1. Condiciones del uso forestal.

Artículo 5.2.7. Definición.

Comprende las masas arbóreas susceptibles de aprovechamiento maderero y las áreas de monte bajo, en las que se incluyen, fundamentalmente: a) Bosque autóctono y b) Repoblaciones y monte bajo.

Artículo 5.2.8. Condiciones.

1. Se permite la realización de edificaciones estrictamente relacionadas con la explotación, que habrán de cumplir las condiciones generales de la edificación y con una superficie máxima de 25 m^2 por cada Ha. de explotación, sin que en

ningún caso puedan superar la superficie total de 500 m² que sólo podrá superarse por razones objetivas de explotación. Se tramitarán en todo caso como usos autorizables.

2. Se prohíbe la tala de las áreas de bosque autóctono, permitiéndose la entresaca con respeto a la legislación sectorial de montes y a las características del bosque.

3. La tala y explotación de áreas de repoblación se ajustará a su legislación sectorial, cabiendo la denegación de la licencia para ejecutarlas cuando exista peligro de clara degradación ecológica.

Sección 2. Condiciones del uso ganadero, núcleos zoológicos y piscifactorías.

Artículo 5.2.9. Ganadería.

1. Comprende todas aquellas instalaciones vinculadas a la cría y explotación de ganado y animales de granja.

Se consideran dos clases:

a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

b) Ganadería industrial intensiva.

2. Se entiende por ganadería vinculada a la explotación del suelo aquélla que está ligada al pastoreo o a la estabulación no intensiva, cuando el tamaño de la explotación no supera unos valores equivalentes a 20 cabezas de ganado vacuno, 140 de ganado ovino o caprino, 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos.

Se deberá disponer de una superficie de 2.000 m^2 de finca por cabeza de ganado vacuno o más de 10 m^2 de establo por vaca estabulada.

3. Se entiende por ganadería industrial intensiva los restantes casos.

Artículo 5.2.10. Condiciones de la ganadería vinculada a la explotación del suelo.

1. Los nuevos establos deberán de mantener la distancia que se establezca con arreglo a la normativa ambiental y en defecto de ésta la distancia será igual o superior a 45 metros a las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

2. También cabrá la realización de tenadas, pajares y las edificaciones relacionadas con el uso ganadero en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, salvo Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

3. Para todo este tipo de edificaciones auxiliares se establece limitación superficial de 50 metros cuadrados por explotación, debiendo cumplir las condiciones generales de edificación que le sean de aplicación.

4. La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m^2 de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie edificada máxima de 20 metros cuadrados por cabeza de ganado y debiendo cumplir las condiciones generales de la edificación, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total edificada de 1.000 m^2 que sólo podrá superarse por razones objetivas de explotación.

5. La implantación de nuevos establos se atendrá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

6. El vertido de aguas residuales y residuos deberá resolverse en la propia parcela mediante estercoleros y pozos, prohibiéndose la expulsión del efluente a cauces y caminos públicos.

Artículo 5.2.11. Condiciones de la ganadería intensiva.

1. La parcela mínima sobre la que se realice la edificación tendrá una superficie igual o superior a 5.000 m^2, permitiéndose una ocupación máxima del 20 %, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total edificada de 2.000 m^2 que sólo podrá superarse por razones objetivas de explotación.

2. La separación a linderos del establo o edificación relacionada con el uso será igual o superior a 10 metros.

3. Se cumplirán el resto de las condiciones generales de la edificación.

4. Los gallineros se separarán 250 metros cuando la instalación esté prevista para menos de 7.000 gallinas, y 500 metros para un número superior de aves, de cualquier edificio en que se produzca permanencia de personas, salvo autorización expresa de los propietarios de los mismos.

5. La instalación se supedita a la demostración de que se dispone de una superficie de finca capaz de garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción del estiércol producido con arreglo a normativa vigente en la materia.

6. Los terrenos vinculados a la construcción deberán estar en continuidad física con la finca que se pretende construir, o distantes de la misma no más de 500 metros medidos hasta la edificación principal.

7. La absorción de estiércoles y purines, o su traslado a otros terrenos no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.

8. Los establos destinados a este tipo de ganadería deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa aplicable a la instalación de actividades molestas o insalubres. Las naves para cerdos cumplirán lo establecido en la legislación aplicable.

9. Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no se las declarará fuera de ordenación. Sin embargo, cualquier obra de ampliación no será permitida mientras no cumplan todas las condiciones antes indicadas.

Artículo 5.2.12. Núcleos Zoológicos.

1. Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

   a) Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas o bancos de animales, colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.

   b) Establecimientos de equitación: incluyendo centros que alberguen équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, tales como picaderos, cuadras deportivas, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.

   c) Centros de animales de compañía: considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias centros para tratamiento higiénico, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.

   d) Explotaciones pecuarias especiales: Engloba los centros dedicados a la cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicultura, aves corredoras, animales de peletería, centros cinegéticos o piscícolas, excluidas la apicultura y la acuicultura en aguas continentales.

2. Se autorizará la construcción de edificaciones estrictamente relacionadas con estos usos en los términos previstos en su normativa específica, cumplien-

do las condiciones generales de la edificación sin que en ningún caso puedan superar la superficie total de 1.500 m² que sólo podrá superarse por razones objetivas de la actividad.

Artículo 5.2.13. Piscifactorías

La instalación y funcionamiento de centros ictiogénicos y de acuicultura se regirá por lo previsto en la legislación reguladora de la pesca fluvial en el Principado de Asturias. La superficie máxima edificada será de 1.000 m², sólo superable por razones objetivas de la actividad.

Sección 3. Usos de producción agrícola.

Artículo 5.2.14. Definición y clases.

Comprende los usos relacionados con actividades agrícolas. Abarca tres clases: agricultura extensiva, horticultura y viveros.

Artículo 5.2.15. Condiciones de la agricultura extensiva.

1. Se permiten edificaciones nuevas o ampliación de los existentes relacionadas estrictamente con este uso y con una ocupación máxima del 1% del terreno destinado a la explotación, y que deberá cumplir con las condiciones generales de la edificación. La superficie máxima edificada no podrá superar los 100 m², salvo que se justifique por razones objetivas de la actividad. Los hórreos y paneras existentes no computarán superficialmente para este cálculo.

2. Las viviendas ligadas a la agricultura extensiva se regirán, en cualquier caso, por las normas establecidas para el uso residencial.

3. La construcción de edificaciones relacionadas con la agricultura extensiva se tramitará como uso autorizable.

Artículo 5.2.16. Condiciones de la horticultura.

1. Los cerramientos de parcelas destinadas a huertas podrán realizarse de alambrada o seto vivo.

2. Las casetas para aperos de labranza tendrán una superficie edificada no superior a 8 m^2, carecerán de cimentación y se construirán en madera, ade-

cuándose la cubierta a los colores y textura de los muros. Se separarán una distancia igual o superior a 4 metros de los bordes de caminos o de otras construcciones y 2,50 metros de los linderos de parcela y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitación humana o animal.

Artículo 5.2.17. Condiciones de los viveros.

1. Cuando el vivero o invernadero no esté adscrito al servicio de otro uso, precisará para implantarse una parcela de superficie igual o superior a 2.000 m^2.

2. Los viveros comerciales que lleven aparejados construcciones destinadas a su guarda y administración requieren para su implantación una parcela de superficie igual o superior a 3.000 m^2, debiendo resolver en parcela propia la carga y descarga de mercancías, así como el aparcamiento.

3. Dichas edificaciones tendrán una ocupación máxima del 7% de la superficie de la parcela, sin que la superficie edificada pueda superar los 1.500 m^2 salvo condiciones objetivas de explotación, cumpliendo el resto de las condiciones generales de la edificación.

Sección 4. Condiciones de las actividades mineras y extractivas.

Artículo 5.2.18. Definición y clases.

Comprende este uso las actividades ligadas con la extracción de materiales del subsuelo, así como la primera transformación de los mismos. A efectos de su distinta regulación incluye como clases las canteras y graveras, la minería y la extracción de materiales con transformación.

Artículo 5.2.19. Condiciones de las actividades mineras y extractivas

1. La implantación, ampliación y funcionamiento de industrias extractivas se regirá por lo previsto en los Planes Especiales de Industrias Extractivas, cuyas determinaciones, en atención a la especialidad de las mismas, prevalecerán a dicho respecto sobre las contenidas en el presente Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en epígrafe siguiente y siempre que no afecten a la protección del patrimonio histórico.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el epígrafe anterior, en ningún caso podrán llevarse a cabo voladuras o movimientos de tierras a menos de 300 m. de los límites de los Núcleos Rurales. Quedan exceptuados de esta prohibición los

movimientos de tierras que tengan por objeto la apertura de accesos o la restauración de los terrenos.

Artículo 5.2.20. Clasificación del suelo al cese de la explotación

A partir del momento en el que cese la explotación de las canteras y demás yacimientos de recursos minerales, los terrenos incluidos en esta categoría revertirán a la clasificación y calificación que, en su caso, señale el Plan para los mismos, y, en defecto de previsión expresa, a la categoría de suelo no urbanizable que tuvieran antes de iniciarse la actividad extractiva. Caso de no poderse determinar la categoría anterior, o cuando ésta fuera la de Suelo No Urbanizable Genérico, se aplicará la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés NI-2. Se entenderá producido el cese de la explotación cuando así resulte por aplicación de la legislación minera o se haya completado el plan de restauración correspondiente.

Sección 5. Condiciones del uso industrial.

Artículo 5.2.21. Clases.

Comprende las siguientes clases: Talleres, industrias de transformación de productos agrarios e industria en general.

Artículo 5.2.22. Condiciones de los talleres.

1. La superficie edificada no podrá exceder de 250 m^2.

2. Los talleres que no superen los 50 m^2 y se hallen vinculados a viviendas u otros usos se regirán por las condiciones edificatorias correspondientes a dicho uso.

3. Los talleres no vinculados a otros usos deberán disponer de una parcela mínima igual a la exigible para usos residenciales en función de la categoría de suelo de que se trate.

4. Regirán las condiciones generales de la edificación.

5. En todos los casos, la instalación no podrá tener una potencia superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.

6. Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declaran fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se regirá por las condiciones anteriores.

7. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y la normativa aplicable a las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Artículo 5.2.23. Condiciones de la industria de transformación de productos agrarios.

1. Cuando la instalación tenga una superficie edificada no superior a 100 m^2, podrá integrarse en una misma implantación con la vivienda rural, sin que esta superficie compute a efectos de reducir la capacidad edificatoria de la posible vivienda.

2. La superficie máxima edificable será de 350 m^2

3. Se exigirán los mismos requisitos de parcela mínima que deban aplicarse para la edificación de una nueva unidad de vivienda en función de la categoría de suelo de que se trate.

4. En todos los casos regirán las condiciones generales de la edificación.

5. Salvo aprobación escrita de los propietarios colindantes, deberán guardar una separación superior a 75 metros a las edificaciones próximas.

6. Las ampliaciones de talleres existentes se regularán de acuerdo con lo expresado en el articulo anterior sin que se exija parcela mínima en los Núcleos Rurales Agrupados y Tradicionales.

Artículo 5.2.24. Condiciones de la industria.

1. Se establece parcela mínima de 10.000 m² , salvo en los ámbitos incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés NI-U, en que será de 5.000 m².

2. La ocupación por edificación no podrá rebasar un porcentaje superior al 20% de la parcela, sin que la superficie edificada pueda superar en ningún caso los 8.000 m².

3. La separación a linderos de parcela será igual o superior a 10 m.

4. Se deberá guardar una distancia superior a 150 metros de la vivienda más próxima.

5. La implantación de industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas requerirá, previamente a la concesión de licencia, un estudio de las consecuencias de su implantación en el medio natural y la justificación de la ausencia de molestias o riesgos para las viviendas situadas en sus proximidades.

6. Las industrias dedicadas a manipulación de chatarra o cementerio de automóviles, no podrán apilar sus materiales con alturas superiores a 5 metros.

7. En todo los casos, la industria deberá protegerse con una pantalla vegetal perimetral.

8. La industria existente en el medio rural no se considera como fuera de ordenación. Siempre que se trate de actividades en funcionamiento y con licencia concedida podrán incrementar en un 50% su ocupación y superficie edificada actuales cuando no cumplan las condiciones anteriormente enunciadas.

9. En todo los casos se cumplirán las condiciones generales de edificación que sean de aplicación.

Sección 6. Condiciones de los equipamientos locales y de los usos o actividades declarados de interés social.

Artículo 5.2.25. Clases.

Por su distinta regulación se distinguen dos clases: Los equipamientos locales al servicio de la población rural y los declarados de interés social.

Artículo 5.2.26. Condiciones de los equipamientos locales.

1. Podrán instalarse en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, excepto Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.

2. En el Suelo de Especial Protección sólo se permitirán instalaciones deportivas que apenas supongan movimiento de tierras, y cuyas instalaciones auxiliares no podrán superar una ocupación máxima del 2% de la superficie del terreno afecto, con una superficie máxima edificada de 5.000 m².

3. Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de edificación sin más limitación superficial que la anteriormente indicada.

4. Las instalaciones existentes deberán de mantener su destino de equipamiento, aun cuando haya cesado su uso original. Las de propiedad pública no serán enajenables. Los suelos de propiedad pública incluidos dentro de los núcleos rurales podrán construirse solo con destino a nuevos equipamientos.

Artículo 5.2.27. Condiciones para la implantación de Equipamientos aislados

1. La implantación de equipamientos aislados podrá llevarse a cabo en Suelo No Urbanizable de Interés NI-E en los ámbitos específicamente designados para ello en el presente Plan, con arreglo a las condiciones que se señalan en el presente artículo y sujeto a las obligaciones establecidas en el artículo 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. No se establecen condiciones de parcela o edificación para los equipamientos deportivos, que se adaptarán a las necesidades funcionales que se planteen en cada caso.

3. Los nuevos equipamientos educativos, sanitarios o asistenciales se ajustarán a los siguientes requisitos:

a) parcela mínima: no inferior a 5.000 m²

b) altura máxima 2 plantas y 9,5 m a cornisa en nueva edificación.

c) máximo de ocupación de parcela: 25%

d) plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m²

e) acceso directo a carretera.

4. Usos autorizables: Equipamientos deportivos, educativos, sanitarios o asistenciales, tanto públicos como privados de interés público o utilidad social.

5. Usos incompatibles: Otros equipamientos no previstos en el presente artículo.

6. Usos prohibidos: los demás.

7. El desarrollo de nuevos equipamientos en lo suelos integrados en esta categoría se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El Estudio de Implantación indicará necesariamente, la superficie construida máxima y podrá variar, razonadamente, las condiciones establecidas en el apartado 3 de este artículo en función de las necesidades del equipamiento.

8. La implantación de otros equipamientos no previstos en este artículo deberá realizarse con arreglo a lo previsto en el artículo 123 c) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 5.2.28. Condiciones de los usos declarados de utilidad pública e interés social.

1. Las actividades, equipamiento o dotaciones de utilidad pública o interés social en áreas no incluidas en el Artículo 5.2.27 anterior podrán instalarse en el Suelo No Urbanizable, con sujeción a las obligaciones impuestas en el artículo 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado 3 del Artículo 5.2.27. En núcleos rurales la parcela mínima exigible será la establecida para parcelas de nueva creación en el tipo de núcleo de que se trate.

3. Las posibles ampliaciones de equipamientos existentes se regularán por las condiciones anteriores.

Artículo 5.2.29. Cementerios

1. La construcción o ampliación de cementerios o actividades ligadas a los servicios funerarios se realizará mediante Plan Especial en el que se señalen los emplazamientos y se garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de policía mortuoria.

2. No podrán emplazarse cementerios a menos de 40 m de cualesquiera edificaciones, y se establecerá una franja de 210 m de anchura en la que únicamente podrán autorizarse instalaciones de carácter industrial o de servicios técnicos para la infraestructura urbanística y de equipamiento comunitario, viviendas unifamiliares o explotaciones agropecuarias.

Sección 7. Condiciones de los usos ligados al ocio.

Artículo 5.2.30. Condiciones de los usos ligados al ocio.

1. Cuando la instalación incluya la caza o guarda de animales, deberá separarse una distancia mínima de 500 metros de los núcleos de población, todo ello sin perjuicio de cumplir los requisitos establecidos por la normativa aplicable en la materia.

2. Podrán contar con edificaciones adscritas al servicio de la instalación, sin que la ocupación máxima pueda rebasar el 2% de la superficie del terreno, con

un máximo de 1.500 m², debiendo cumplirse las condiciones generales de la edificación.

Sección 8. Condiciones del uso de acampada.

Artículo 5.2.31. Condiciones del uso de acampada.

1. Se permite en todas las categorías de Suelo No Urbanizable salvo en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. La instalación tendrá una capacidad mínima de 200 campistas y máxima de 500.

3. La parcela mínima se establece en 6.000 m^2.

4. Las edificaciones del campamento se separarán, al menos, 5 metros de los linderos de la parcela. En cualquier caso, se cumplirán los requisitos exigidos por la legislación aplicable en materia de protección de carreteras.

5. La entrada a la instalación no podrá situarse a una distancia mayor de 50 metros de la carretera de acceso.

6. Deberá destinarse a espacio libre o deportivo un mínimo del 25% de la parcela.

7. Cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia, garantizando la total depuración de los vertidos y la recogida y transporte a vertederos de las basuras.

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

9. La implantación de estos usos se tramitará como uso autorizable y deberá acompañarse a la solicitud de licencia un estudio que analice la incidencia del proyecto en el medio rural, teniendo en cuenta los efectos sobre la flora y la fauna, el tráfico rodado generado, la disposición de los residuos y vertidos y demás factores que puedan afectar al entorno en que se asienten.

Sección 9. Condiciones de los vertidos de residuos.

Artículo 5.2.32. Condiciones de los vertidos de residuos.

1. La eliminación de residuos podrá realizarse únicamente en los vertederos e instalaciones legalizados existentes en el Concejo.

2. En función de los acuerdos regionales de eliminación de basuras los servicios técnicos del Ayuntamiento de Oviedo, redactarán los proyectos precisos a la recuperación paisajística de los vertederos actuales, según vayan entrando en desuso.

3. Los taludes no tendrán una pendiente superior a la relación 3:2, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, cuya altura máxima no superará los 2 metros.

4. El vertido de materiales inertes podrá realizarse únicamente en vertederos autorizados. El establecimiento de tales vertederos se realizará previa la obtención de licencia urbanística en régimen de uso autorizable, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos, en su caso, por la legislación ambiental.

5. Los vertederos de materiales inertes existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan deberán adecuar sus características a las prescripciones del mismo y obtener, caso de no contar con la misma, la oportuna licencia.

Sección 10. Condiciones de los usos de infraestructuras y cauces fluviales.

Artículo 5.2.33. Condiciones de los usos de infraestructuras.

1. Las construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras, así como las gasolineras y estaciones de servicio de carretera, no podrán establecerse en Suelo no Urbanizable de Especial Protección, y requerirán para su implantación una parcela mínima de 1.000 m^2.

2. Las construcciones se separarán 4 metros de los linderos de la parcela. La distancia a otras gasolineras o estaciones de servicio y las edificaciones existentes será la que resulte de la aplicación de la legislación sectorial, con un mínimo de 25 metros.

3. La ocupación máxima no podrá superar el 7% de la parcela, con un límite máximo de 1.500 m^2 edificados.

Artículo 5.2.34. Infraestructuras eléctricas

1. La implantación en suelo no urbanizable de infraestructuras eléctricas precisarán de la elaboración y tramitación de un Plan Especial en el que se justifiquen de forma pormenorizada los emplazamientos propuestos.

2. Se plantea como objetivo fundamental de estos Planes Especiales la eliminación del mayor número posible de las líneas eléctricas que actualmente discurren por el suelo del monte Naranco, especialmente las próximas a los monumentos.

3. La tramitación de estos Planes Especiales se llevará a cabo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 5.2.35. Condiciones del uso de cauce público

1. La utilización de los suelos ocupados por cauce público no podrá llevar en ningún caso aparejada la edificación o plantación, y se ajustará, en todo caso a las normas vigentes para la utilización del dominio público hidráulico.

2. La utilización de los terrenos situados en zonas de servidumbre y protección del dominio público hidráulico se someterán en todo caso a las limitaciones y procedimiento establecidos por la legislación aplicable.

Sección 11. Condiciones de los usos comercial y de oficina.

Artículo 5.2.36. Condiciones de los usos comercial y de oficina.

1. La capacidad edificable vendrá regulada por las condiciones particulares de cada tipo de suelo.

2. Regirán las condiciones generales de la edificación.

3. Los comercios y oficinas existentes no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose hasta una ampliación del 50% de su superficie actual, sin que pueda exceder de 250 m² construidos, con sujeción a las limitaciones aplicables según sea el tipo de suelo donde se encuentre, siempre que posean licencia municipal y con cumplimiento de las condiciones generales de la edificación que sean de aplicación.

Sección 12. Condiciones de los usos hotelero y hostelero.

Artículo 5.2.37. Condiciones de los usos hotelero y hostelero y asimilados.

1. Podrán localizarse usos hoteleros en Núcleos Rurales y Suelo No Urbanizable de Interés NI-2, como uso autorizable y siempre que reúnan las siguientes condiciones:

a) La capacidad edificatoria vendrá regulada por las condiciones particulares de cada tipo de suelo, con una ocupación máxima del 25% de la parcela.

b) Regirán las condiciones generales de la edificación.

c) La altura máxima no podrá superar las 2 plantas más bajo cubierta y 9,5 m de altura de cornisa.

d) El número de plazas no será superior a 40, y la superficie edificada no excederá de 30 metros cuadrados destinados al público por plaza.

e) Contarán, como mínimo, con una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

f) Mantendrán una separación a linderos de 9 metros.

g) Los hoteles existentes no se declararán fuera de ordenación, permitiéndose hasta una ampliación del 50% de su superficie actual siempre que posean licencia municipal y con cumplimiento de las condiciones generales de la edificación que sean de aplicación.

2. A los efectos de su implantación en Suelo No urbanizable se asimilan a los usos hoteleros las residencias de mayores, a las que serán de aplicación los requisitos establecidos en el epígrafe 1 del presente artículo.

3. Los usos hosteleros podrán implantarse en Suelo No Urbanizable de Interés, Suelo No Urbanizable de Interés NI-2 y Núcleos Rurales en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

a) La capacidad edificatoria vendrá regulada por las condiciones particulares de cada tipo de suelo, con una ocupación máxima del 25% de la parcela, con un máximo de 500 m².

b) Regirán las condiciones generales de la edificación.

c) La altura máxima no podrá superar las 2 plantas y 7 m de altura de cornisa.

d) Contarán, como mínimo, con una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida destinada al público.

e) Mantendrán una separación a linderos de 9 metros.

f) Los usos hosteleros existentes no se declararán fuera de ordenación, permitiéndose hasta una ampliación del 50% de su superficie actual siempre que posean licencia municipal y con cumplimiento de las condiciones generales de la edificación que sean de aplicación.

4. Con carácter general se permite la implantación de alojamientos de turismo rural en edificaciones preexistentes en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, en los términos previstos en la legislación vigente sobre esta materia.

Sección 13. Condiciones del uso residencial.

Artículo 5.2.38. Definición.

Comprende los edificios destinados a vivienda y sus construcciones auxiliares, tales como: barbacoas, cenadores, establos, garajes, almacenes, y talleres domésticos.

Artículo 5.2.39. Condiciones.

1. Podrán situarse en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, con excepción de las zonas en donde no lo permita la legislación sectorial aplicable y del Suelo de Especial Protección, en el que sólo podrán autorizarse tales usos, en los supuestos del apartado 7 de este artículo.

2. La capacidad edificatoria vendrá regulada por las condiciones particulares de cada categoría de suelo.

3. Regirán las condiciones generales de la edificación.

4. Las construcciones auxiliares no podrán separarse menos de 3 metros de los linderos de parcela salvo pacto de adosamiento mutuo, y los garajes menos de 4 metros del eje del camino de acceso.

5. La construcción de cualquier edificación auxiliar exige la existencia del correspondiente edificio de vivienda al que se le adscribe.

6. La superficie máxima de cada edificio auxiliar será de 25 m^2, no pudiendo disponerse por unidad de vivienda de más de uno de cada clase, según se define en el Artículo 5.2.38, con un máximo de tres, situados necesariamente en edificación aislada. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

7. Las viviendas tipo quintana o casería tradicional, existentes en el momento de la aprobación del Plan General, que dispongan de una parcela continua de superficie igual o superior a 3.000 m^2, tienen una capacidad edificatoria de 2 viviendas por parcela, siempre que mantengan entre si una separación inferior a 15 metros, y no ocupen más del 30% de la superficie de parcela, independientemente del suelo en que se encuentren,

8. A efectos de la condición anterior, si la finca de la misma propiedad está atravesada por un camino público, se entenderá como una sola parcela las partes de ambas márgenes.

9. A efectos de la interpretación del apartado 7, se entiende por "quintana" o "casería tradicional" aquel tipo de residencia vinculada a una explotación agrícola o ganadera y caracterizado por la existencia de un conjunto formado por una edificación principal destinada a vivienda, y otras auxiliares, tales como hórreos, paneras, cuadras, tenadas, etc., relacionadas con los usos de la explotación y dispuestas de forma agrupada.

10. Las viviendas existentes no se declaran fuera de ordenación. Se permiten todo tipo de reformas interiores, así como ampliaciones de las mismas, de forma que la superficie edificada sobre rasante no supere los 400 m^2. En todas estas operaciones regirán las condiciones generales de la edificación. La posibilidad de ampliación y de no declaración de fuera de ordenación de la edificación viene condicionada a que la edificación existente no tenga su origen en una infracción urbanística, aunque no se haya incoado ni tramitado expediente disciplinario al respecto. Las ampliaciones de viviendas existentes se tramitarán como usos autorizables. No se admitirá la reconstrucción o ampliación de viviendas ruinosas en áreas en las que el uso residencial de nueva planta no sea autorizable.

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable.

Sección 14. Condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable.

Artículo 5.3.1. Aspectos Generales.

1. Se permite la realización de edificaciones vinculadas a los usos característicos o permitidos dentro del Suelo No Urbanizable

2. Las siguientes condiciones tendrán carácter general, siendo de aplicación en todos los casos en los que no se indiquen otras condiciones en las especificas de cada uso o categoría de suelo.

3. Estas condiciones tienen carácter complementario, para el suelo no urbanizable, a las definiciones y conceptos contemplados en el Titulo IV.

Artículo 5.3.2. Capacidad de Edificación.

1. La capacidad de edificación se establece con carácter general en una vivienda por parcela.

2. La edificación residencial corresponderá a la tipología de vivienda unifamiliar, con una superficie edificada máxima de 400 m^2 sobre rasante, prohibiéndose, con la excepción prevista en el epígrafe 4 de este artículo, la vivienda colectiva y la tipología de bloque.

3. En edificaciones vinculadas a los usos permitidos distintos al de vivienda, se entiende por unidad de vivienda equivalente, a cada porción de 400 m^2. construidos que integre la edificación.

4. Podrá admitirse la implantación de vivienda colectiva mediante rehabilitación de edificios tradicionales.

5. La existencia de cualquier construcción que sobresalga de la rasante del terreno implicará ocupación de parcela.

Artículo 5.3.3. Altura máxima.

1. La altura máxima de las construcciones será de 2 plantas, más bajo cubierta, y 7 metros a cornisa.

2. Los edificios destinados a equipamiento, industrias u hoteles podrán tener una altura máxima de 2 plantas y 9,5 metros a cornisa.

3. La altura se medirá en el punto medio de cada fachada y respecto de la rasante natural del terreno.

Artículo 5.3.4. Posición de la edificación.

1. Las nuevas construcciones se separarán a las distancias que se indican a continuación:

a) A todos los linderos: 3 metros.

b) A carreteras del Estado: las previstas en la legislación de carreteras.

c) A carreteras regionales o comarcales: las previstas en la legislación de carreteras.

d) A carreteras locales: 9 metros del eje de los mismos.

e) A caminos rurales: 7 metros del eje de los mismos.

2. Las distancias previstas en el epígrafe anterior podrán reducirse en los núcleos rurales con arreglo a lo previsto en la legislación de carreteras.

3. La edificación podrá situar su línea de fachada sobre el lindero frontal cuando las construcciones colindantes existentes carezcan de separación respecto al mismo.

4. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Existir edificación colindante medianera. En este caso, la medianera de la nueva edificación deberá adosarse en más del 90% de su superficie a la medianera existente.

b) Proyectos y Edificación simultáneos de dos viviendas adosadas, siempre que exista un acuerdo por escrito entre propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo 5.3.5. Cubiertas.

1. La inclinación de las cubiertas oscilará entre una pendiente mínima de 15 grados y máxima de 30 grados. La cubierta, normalmente de dos, tres o cuatro aguas, será regular y sin frontones y del color que corresponda a la zona, es decir, roja. Excepcionalmente se permitirá cubiertas a un agua siempre que se justifique la conveniencia de esta solución.

2. Se podrá admitir la solución de cubierta plana en un porcentaje de hasta el 40% del total de la cubierta.

Artículo 5.3.6. Condiciones estéticas.

1. En los edificios destinados a viviendas, en cualquier caso, y los agrarios, auxiliares de vivienda, cocheras, industriales, casetas de aperos, etc., que se sitúen dentro de los núcleos rurales y aquellas zonas en las que exista un predominio de arquitectura popular, regirán las siguientes condiciones:

a) Las construcciones respetarán las características de las construcciones tradicionales circundantes, en cuanto a volumen, cerramientos, proporción entre vanos y macizos, materiales.

b) Las carpinterías se instalarán preferentemente enrasadas con el paramento de fachada. Se prohíben expresamente los materiales para carpintería ajenos al medio rural tradicional, o que no se asimilen a los mismos.

c) Las cubiertas se realizarán con teja árabe o con materiales mates de textura y coloración similar, siendo inclinadas a dos o más aguas, de forma que los distintos faldones se unan en la cumbrera. Las pendientes de las cubiertas inclinadas oscilarán entre 15° y 30°.

d) Se prohíbe expresamente:

- El bloque de hormigón visto, tanto en edificios como en cierres, aunque se admitirá revestido o pintado.
- Las celosías de hormigón o cerámica.
- Los recubrimientos metálicos, el plástico translúcido y el fibrocemento en color gris, la pizarra y los acabados bituminosos vistos.
- El ladrillo visto, con la excepción de aquéllos ámbitos en donde sea una solución consolidada.
- Los chapados según texturas de mampostería o los enfoscados que las imiten.

2. En el resto de los emplazamientos y para los edificios que no sean destinados a viviendas serán de aplicación, como mínimo, las siguientes condiciones:

a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

b) Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, y pintados de color no disonante.

c) Los elementos de cierres, puertas, verjas, etc., se pintarán, asimismo, en tonos propios de la zona.

d) La cubierta será a dos, tres o cuatro aguas, sin frontones y del color que corresponda a la zona, prohibiéndose expresamente el uso de fibrocemento gris o elementos translúcidos de color.

3. Las ampliaciones de vivienda permitidas tendrán que formar cuerpo con la vivienda existente.

4. Cuando se trate de edificaciones catalogadas o incluidas en el entorno de Bienes de Interés Cultural, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) El material de acabado de la cubierta será la teja cerámica curva, excepto en caso de preexistencia de otros materiales.

b) La inclinación de los faldones de la cubierta no será superior a 40%, excepto en otras configuraciones previas.

c) El canto de los aleros será, en todos los casos, inferior o igual a 15 centímetros.

d) No son admisibles los canalones y bajantes vistos de P.V.C. .

e) El acabado de los paramentos exteriores será enfoscado y pintado.

f) En el caso de reformas se evitará el picado de las cargas de fachada con el fin de dejar la mampostería de piedra vista, en grandes paños, zócalos, recercos, impostas, o cualquier otro elemento compositivo. En todo caso el rejunteo de la misma se realizará con mortero de cal o bastardo.

g) No se admiten chapados de piedra, con aparejo irregular o desconcertado, en grandes paños de fachada, ni en la ejecución de zócalos, recercos, impostas, o elementos compositivos. En todo caso se admitirán los chapados de piedra a base de elementos geométricos y aparejos regulares.

h) Los huecos deberán ajustar sus dimensiones para lograr la composición vertical de los mismos.

i) La carpintería será de madera o de aluminio lacado en colores oscuros y tonos mates. No son admisibles las particiones ficticias en los vidrios. La opacidad de los vanos acristalados deberá resolverse con persianas del mismo material y color que el resto de la carpintería o contra-

ventanas al interior, evitándose en todo caso el empleo de persianas de PVC y de las contraventanas al exterior.

j) En los elementos de madera situados en fachada o en el cierre de parcela, no son admisibles los barnices brillantes.

k) Los elementos metálicos que afecten a la fachada, o de cierre de parcela, deberán pintarse con colores oscuros y tonos mates.

Artículo 5.3.7. Cierres.

1. La altura máxima de los cierres será de 2 metros, pudiéndose utilizar mampostería o piedra hasta un máximo de 1,10 m., el resto se podrá completar con seto vivo o verja metálica o de madera. En ningún caso podrán utilizarse para los cierres bloques de hormigón vistos o materiales de deshecho.

2. Se permite la delimitación de un espacio junto a las edificaciones principales del tipo "corrada" con las siguientes determinaciones.

a) El cerramiento no se separará más de 15 metros de la edificación principal.

b) La construcción será de piedra, o de otros materiales con acabado enfoscado.

c) La altura máxima de la fábrica será de 1,30 metros, sobre los cuales podrá instalarse seto vegetal o alambrada.

3. Los cerramientos se situarán, según los casos, a las siguientes distancias:

a) Carreteras del Estado y del Principado: las que señala la normativa propia de los mismos.

b) Carreteras regionales y comarcales: las señaladas en la normativa del Principado sobre la materia.

c) Carreteras locales o caminos rurales de ancho mayor o igual a 5 metros: Se situará a una distancia mínima de 6 metros del eje del camino, siempre que se conserve una adecuada visibilidad.

d) Caminos rurales de ancho menor de 5 m.: Se situarán a una distancia mínima de 4 metros del eje del camino, siempre que se conserve una adecuada visibilidad.

e) Cuando el límite de la parcela que se pretende cerrar esté por debajo de la rasante del camino/carretera en una dimensión mayor de 1 m, el cierre podrá situarse sobre el lindero. En estos casos las dimensiones

del cierre señaladas en el apartado 1 de este artículo se medirán desde la rasante del camino/carretera. Las presentes condiciones se entienden sin perjuicio de aquellas otras que deban otorgar otros organismos competentes por razón de la materia.

4. La sustitución de cierres se ajustará en cualquier caso a las normas establecidas en el presente Artículo.

5. Los cierres de las parcelas no darán lugar a muros de contención o escolleras. Los desniveles del terreno deberán resolverse mediante taludes que cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierras.

Artículo 5.3.8. Hórreos y paneras.

1. No se permite el uso residencial de hórreos y paneras, y su instalación requiere la existencia de una vivienda vinculada.

2. Se prohíbe el cierre del espacio entre pegoyos.

3. Los hórreos deberán ajustarse a las dimensiones propias de su tipología.

4. La realización de obras en hórreos o paneras de más de cien años de antigüedad requerirá informe previo de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico. En dichos hórreos no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, y su demolición, total o parcial, desmontaje o traslado, incluso dentro de la misma parcela, requerirá autorización expresa de la citada Consejería.

5. Los hórreos, paneras y cabazos que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas, por formar conjuntos o, en todo caso, ser de construcción anterior al año 1850, quedarán sometidos al régimen de protección preventiva establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 1/2001, de 6 marzo, de Patrimonio Cultural de Asturias.

6. Los hórreos y paneras construidos antes de 1940 se regirán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima.

7. Se prohíbe la segregación parcelaria de los hórreos y las viviendas vinculadas a los mismos.

Sección 15. Condiciones de las infraestructuras.

Artículo 5.3.9. Condiciones para edificar.

La construcción destinada a usos distintos del mero almacenaje de aperos sólo podrá realizarse en parcelas que cuenten con acceso rodado, a través de la red caminos existentes en el Concejo en el momento de la aprobación definitiva del Plan, tal como aparecen reflejados en la base cartográfica, y que cuenten con conexión con las redes municipales de servicios, o por otros sistemas con abastecimiento de aguas, eliminación de aguas residuales y energía eléctrica.

Artículo 5.3.10. Abastecimiento de aguas.

Cuando el abastecimiento no se realice mediante el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, forma de captación, aforos, análisis y demás condiciones establecidas por el Real Decreto 928/79 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Urbano o normativa que lo sustituya.

Artículo 5.3.11. Eliminación de aguas residuales.

1. La eliminación de aguas residuales mediante fosa séptica en nuevas edificaciones será admisible únicamente para las viviendas aisladas que se localicen fuera de los Núcleos Rurales y no tengan posibilidad de acceder a red de alcantarillado. Excepcionalmente, podrá admitirse la implantación temporal de fosas sépticas en Núcleos Rurales cuando resulte imposible acceder a la red de saneamiento. A los efectos previstos en este artículo se entenderá que no existe posibilidad de acceder a la red de alcantarillado cuando la misma diste más de 50 m.

2. La implantación de fosas sépticas exigirá, en todo caso, la previa justificación, mediante los estudios correspondientes, de la ausencia de riesgo de contaminación.

3. Las fosas sépticas, cuando resulten admisibles, satisfarán lo establecido en NTE-ISD/1.974, o normativa que la sustituya.

Capítulo 4. Condiciones particulares de las distinta categorías.

Artículo 5.4.1. Requisitos de las parcelas.

Con carácter general, en los tipos de suelo no urbanizable fuera de núcleos rurales en los que se exige parcela mínima edificable, ésta permitirá la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro, teniendo un frente a camino de uso público vecinal de 10 metros. En los núcleos rurales se estará a lo dispuesto en el Artículo 5.4.6 o el Artículo 5.4.7 de las presentes Normas.

Artículo 5.4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Se prohíbe cualquier actividad que genere movimientos de tierras, destrucción del manto vegetal y deforestación, salvo para la realización de las edificaciones permitidas en el régimen de usos.

2. Se prohíbe, asimismo, la instalación de carteles publicitarios.

3. Las edificaciones permitidas en el régimen de usos no podrán nunca realizarse en aquellos terrenos calificados como de Especial Protección debido a la existencia de yacimientos arqueológicos, en masas arboladas ni los señalados como NPN (Especial Protección del Monte Naranco).

4. Con carácter excepcional, mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Implantación, podrá autorizarse en terrenos señalados como NPN, la construcción de edificaciones ligeras ligadas a redes de infraestructura que deban emplazarse en dicho suelo. Esta implantación sólo resultará posible si, mediante un Plan Especial que deberá acompañar necesariamente al Estudio de Implantación, se garantiza, a juicio de la Administración, la adecuada integración de la instalación en el medio natural y su compatibilidad con el entorno protegido. A estos efectos el Plan Especial deberá incluir, entre otros, los siguientes contenidos:

   a) Justificación de la necesidad de la instalación y de su implantación en el emplazamiento propuesto.

   b) Estudio de impacto visual sobre el medio físico.

   c) Análisis de la incidencia urbanística y territorial de la adecuación en el área de implantación.

5. Usos autorizables:

   a) Uso Forestal, con exclusión de las cortas a hecho.

b) Ganadería vinculada a la explotación del suelo, con una parcela mínima de 10.000 m².

c) Los ligados a la producción agraria, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.

d) Vivienda tradicional tipo quintana o casería, en las condiciones previstas en el Artículo 5.2.39.

e) Equipamientos locales, según condiciones descritas en la sección correspondiente.

f) Usos ligados al ocio, con una parcela mínima de 10.000 m².

g) Usos de interés social en las condiciones, incluida preexistencia, previstas en el Artículo 5.2.28.

h) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.

6. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 5.4.3. Suelo No Urbanizable de Interés NI-1.

1. La parcela mínima a efectos de ubicación de una edificación es de 10.000 m^2.

2. Usos permitidos:

a) Uso Forestal.

b) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

c) Los ligados a la producción agrícola, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.

3. Usos autorizables:

a) Equipamientos locales.

b) Usos de interés social.

c) Usos ligados al ocio.

d) Acampada.

e) Construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras.

f) Gasolineras y estaciones de servicio.

g) Residencial.

h) Hostelero

i) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.

4. Usos Prohibidos: Todos los demás.

Artículo 5.4.4. Suelo No Urbanizable de Interés NI-2

1. La parcela mínima, a efectos de ubicación de una edificación, con las excepciones prevista en esta Normativa, será de 5.000 m².

2. Usos permitidos:

a) Uso Forestal.

b) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

c) Ganadería intensiva.

d) Los ligados a la producción agrícola, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.

e) Núcleos zoológicos.

f) Piscifactorías.

g) Construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras.

3. Usos autorizables

a) Actividades mineras y extractivas, en los ámbitos previstos en el Plan Especial de Industrias Extractivas.

b) Vertido de residuos inertes en las condiciones previstas en el presente Plan y la legislación ambiental.

c) Talleres, con las condiciones, incluida superficie, previstas en el Artículo 5.2.22.

d) Industria de transformación de productos agrarios.

e) Equipamientos locales, y otros equipamientos en ámbitos que expresamente se señalen en el presente Plan.

f) Usos declarados de interés social.

g) Usos ligados al ocio.

h) Acampada.

i) Gasolineras y estaciones de servicio.

j) Hotelero, Hostelero y Residencias de mayores.

k) Residencial.

l) Industria, en los ámbitos en que se establezca expresamente dicha compatibilidad.

m) Comercial y oficinas, en los ámbitos en que se establezca expresamente dicha compatibilidad.

n) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.

4. Usos Incompatibles: Usos industriales no previstos en el epígrafe 3 de este artículo.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 5.4.5. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.

1. En tanto no se apruebe el proyecto definitivo de la infraestructura correspondiente, no se permitirá ningún tipo de edificación nueva o ampliación de las existentes en las parcelas situadas en esta zonificación.

2. Una vez realizada la infraestructura, regirán las servidumbres impuestas por la normativa sectorial, sujetándose los terrenos restantes a la regulación de la categoría de suelo colindante. La implantación de los usos que se enumeran como autorizables y permitidos se realizará, en todo caso, de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

3. Usos permitidos: Implantación de infraestructuras.

a) Uso Forestal.

b) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

c) Los ligados a la producción agraria, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.

4. Usos autorizables:

a) Usos declarados de interés social.

b) Usos ligados al ocio.

c) Construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras.

d) Gasolineras y estaciones de servicio.

e) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 5.4.6. Núcleos rurales tradicionales y agrupados.

1. No se establece condición de parcela mínima, pudiendo edificarse por unidad de vivienda, cualquier parcela, respetando las restantes condiciones de edificación, salvo que se trate de las parcelas procedentes de nuevas divisiones realizadas en este tipo de suelo en cuyo caso deberán ser iguales o superiores a 750 m^2 en núcleos rurales agrupados y 500 m^2 en núcleos tradicionales, y tener un frente mínimo a camino de uso público vecinal de 10 metros. En el supuesto previsto en el epígrafe 3º del Artículo 5.4.8 el tamaño de la parcela deberá ser de 1.500 m2 y 1.000 m2 respectivamente.

2. No podrán realizarse parcelaciones por debajo de la parcela mínima ni que incumplan los requisitos de parcela mínima o resulten en un número de parcelas superior a 4 en el caso de núcleos agrupados y 6 en los tradicionales.

3. Usos permitidos:

a) Uso Forestal.

b) Los ligados a la producción agrícola, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.

c) Ganadería vinculada a la explotación del suelo

4. Usos Autorizables

a) Talleres, con las condiciones previstas en el Artículo 5.2.22.

b) Equipamientos locales.

c) Usos declarados de interés social.

d) Usos ligados al ocio.

e) Acampada.

f) Construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras.

g) Gasolineras y estaciones de servicio.

h) Comercial y oficinas.

i) Hotelero, hostelero y residencias de mayores.

j) Residencial.

k) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.

5. Usos prohibidos: Todos los no incluidos en la enumeración de los epígrafes anteriores de este artículo.

Artículo 5.4.7. Núcleos rurales dispersos.

1. A efectos de ubicación de una edificación se exige, tratándose de parcelas de nueva creación, una parcela mínima de 2500 m² con un frente mínimo a camino de uso público vecinal de 10 metros. En el supuesto de parcelas existentes, la superficie mínima será de 1.500 m² y el frente mínimo de 4 metros. En edificaciones vinculadas a los usos permitidos distintos al de vivienda, se exigirá una superficie de 2.500 m² por cada porción de 400 m² construidos que integre la edificación.

2. No podrán dividirse fincas produciendo parcelas de dimensión inferior a 2.500 m^2 y que no cumplan las condiciones generales de parcela mínima. El número máximo de parcelas procedentes de una misma finca no podrá ser superior a 2.

3. Usos permitidos:

a) Uso Forestal.

b) Los ligados a la producción agrícola, excepto en los suelos ocupados por el arbolado.

c) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

d) Ganadería intensiva.

4. Usos autorizables:

a) Núcleos Zoológicos.

b) Piscifactorías.

c) Talleres, con las condiciones previstas en el Artículo 5.2.22.

d) Industria de transformación de productos agrarios.

e) Industria.

f) Equipamientos locales.

g) Usos declarados de interés social.

h) Usos ligados al ocio.

i) Acampada.

j) Construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras.

k) Gasolineras y estaciones de servicio.

l) Comercial y oficinas.

m) Hotelero, hostelero y residencias de mayores.

n) Residencial.

o) Aquellos que coadyuven a la defensa y mantenimiento del medio natural y las especies animales.

5. Usos prohibidos: Todos los no incluidos en los epígrafes anteriores del presente artículo.

Artículo 5.4.8. Condiciones tipológicas de edificación en núcleos rurales.

1. En el interior de la delimitación de los núcleos podrá edificarse con las siguientes tipologías, de acuerdo con los modelos tradicionales, en relación con otras edificaciones:

a) Entre medianerías, si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas que dejen el espacio necesario para la edificación pretendida.

b) Adosada: si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, manteniendo el carácter de fachadas los restantes planos que delimitan la edificación.

   Podrán construirse simultáneamente dos viviendas adosadas en fincas colindantes si existe acuerdo entre propietarios, recogido notarialmente.

c) Exenta con consideración de adosada. En núcleos con características de asentamiento rural especial se permitirá excepcionalmente dismi-

nuir las distancias de 3 m. relativas entre edificios, siempre que esté justificado y se adecuen a la tipología rural específica, y que se entienda conveniente conservarlo y su única condición es de no separarse más de 0,50 metros del lindero al que virtualmente se adosa.

d) Exenta, manteniendo retranqueos mínimos de 3 m. con todas las fincas adyacentes, si no se da alguna de las condiciones previas que permita las tipologías anteriores.

2. En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías vistas.

3. En Núcleos Rurales Agrupados y Tradicionales se permitirá un máximo de dos viviendas por edificio, siempre que la parcela tenga la superficie mínima señalada en el Artículo 5.4.6.

TITULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Art. 6.1. Aplicación.

1. Las ordenanzas particulares son de aplicación en cada uno de los ámbitos en que se divide el suelo urbano.

2. El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos existentes salvo en los supuestos de cambio o transformación de la actividad.

Art. 6.2. División del territorio.

El suelo urbano se divide en las siguientes Ordenanzas:

Ordenanza RH:	Edificación Histórica
Ordenanza RC:	Edificación Residencial Cerrada
Ordenanza RA:	Edificación Residencial Abierta
Ordenanza RU:	Edificación Residencial Unifamiliar
Ordenanza I:	Áreas Industriales
Ordenanza E y D:	Equipamientos Públicos y Privados
Ordenanza T:	Terciario Comercial

Capítulo 1. Ordenanza RH: Edificación Histórica

Artículo 6.1.1. Ámbito

Corresponde al ámbito del Plan Especial de Protección y Piloto de Rehabilitación del Casco Histórico y su posterior complemento (PPR1 y PPR2).

Artículo 6.1.2. Condiciones

Se aplicará la normativa correspondiente a los Planes especiales PPR1 y PPR2, con sus modificaciones.

Capítulo 2. Ordenanza RC: Edificación Residencial Cerrada

Artículo 6.2.1. Delimitación.

Pertenecen a esta ordenanza extensas áreas de la ciudad destinadas a vivienda colectiva y en tipología de manzana cerrada. El ámbito de aplicación es el que aparece definido en los planos de "Calificación Pormenorizada" escala 1:2000 con la clave RC (no se aplica a edificios catalogados incluidos en el ámbito)

Artículo 6.2.2. Condiciones de Uso

1. Uso Característico

   El uso característico es el residencial

2. Usos Compatibles

   a) Industrial: En planta baja e inferiores a la baja.

   b) Oficinas: En cualquier situación.

   c) Comercial: En plantas semisótano y baja, o en régimen de edificio de uso exclusivo. Cabrá su autorización en planta primera cuando forme parte de un local de planta baja. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.

   d) Hotelero: En situación de planta semisótano, baja y primera, o en régimen de edificio de uso exclusivo. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.

   e) Hostelería: En planta semisótano y baja. En primera planta, cuando forme parte de un local de planta baja. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.

   f) Salas de reunión y espectáculos: En planta semisótano y baja, o en edificio exclusivo. En planta primera sólo cuando estén ligadas a un local de planta baja.

   g) Dotacional Público: En cualquier situación.

   h) Dotacional Privado: en edificio de uso exclusivo, en planta baja y primera y en local con acceso independiente desde el exterior.

i) Garaje-aparcamiento: En plantas bajo rasante, planta baja o edificio de uso exclusivo. Se permite el uso de aparcamiento o garaje bajo rasante en RC L, parcela libre de edificación.

j) En las plantas bajas abiertas se permiten, mediante su correspondiente cerramiento y habilitación, los usos dotacionales, o los de servicios destinados a las respectivas comunidades de propietarios.

3. Usos prohibidos.

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

Artículo 6.2.3. Condiciones de la Edificación

1. Condiciones de Parcela

a) No se establece condición de parcela mínima.

b) A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 metros cuadrados.

- Frente mínimo: 12 metros.

- Forma: La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de, diámetro igual o superior al frente mínimo.

c) Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 metros que no fuera susceptible de edificación conjunta con otro edificio colindante.

2. Posición de la edificación

a) La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja, salvo que ésta se marque mediante soportal o arquería, que sólo podrá realizarse en actuaciones que afecten a todo un frente de calle, o en actuaciones intercalares cuando ya preexista soportal. En plantas de piso, podrán existir retranqueos o patios abiertos a fachada. Esta tolerancia no tendrá efecto en las áreas incluidas en los entornos de los monumentos.

b) La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de calificación pormenorizada.

c) La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior. En consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuente con acceso directo a la calle de la que constituye el fondo. La alineación interior será obligatoria, salvo que, a juicio de los servicios técnicos municipales, el cumplimiento de esta obligación resulte manifiestamente imposible o redunde en perjuicio de terceros, y la solución propuesta permita mejores condiciones de uso y habitabilidad del edificio y redunde en la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de las colindantes.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se definen mediante la altura (h) y el fondo edificable (f) reflejados necesariamente en los planos de "calificación pormenorizada" precedidos por la clave de la ordenanza (RC) y de acuerdo a los siguientes criterios:

a) RC h/f: ocupación y edificabilidad definidas por la resultante de la envolvente delimitada por altura (h) y fondo máximo edificable (f).

b) RC h/ : ocupación y edificabilidad definidas por la resultante de la envolvente delimitada por la altura (h) y el fondo máximo delimitado por la alineación interior grafiada en los planos. Cuando ésta última no estuviera reflejada, se considerará que no existe alineación interior pudiéndose ocupar toda la parcela, si bien habrán de respetarse las condiciones de luces e higiénicas mediante la ubicación de patios de parcela que sean precisos.

c) RC - : ocupación y edificabilidad definidas por ámbito de gestión.

d) RC B: ocupación y aprovechamiento exclusivo en planta baja. En aquellos casos en los cuales en la planta baja de la edificación principal se localicen usos residenciales, el retranqueo mínimo de la edificación en patio de manzana respecto a la alineación interior o fachada existente será de 5 m, y su altura máxima no superará los 360 cm en sus bordes o linderos ni los 410 cm en ningún caso.

e) RC L: parcela libre de edificaciones. Se permite el uso de aparcamiento o garaje bajo rasante

f) Se permitirá, además, la ocupación del solar edificable en la totalidad de la planta baja en aquellos casos previstos en los epígrafes a y b siempre y cuando no resulten incursos en el epígrafe e)

4. Altura

a) Serán las señaladas en el Plano de “Calificación Pormenorizada”.

b) En el supuesto de que como consecuencia de la aplicación de las normas reguladoras del cómputo de alturas contenidas en el Artículo 4.1.35 y el Artículo 4.1.36, la nueva construcción hubiera de dejar al descubierto paredes medianeras del edificio o edificios colindantes, en alturas iguales o superiores a dos plantas, se podrá admitir para el edificio y tras la aprobación de un Estudio de Detalle, el aumento de las alturas del párrafo a) de este artículo, hasta la de sus colindantes, siempre que no se rebase por el mismo concepto, la edificabilidad máxima establecida con arreglo a lo previsto en el Artículo 6.2.3.

c) Si la nueva construcción fuera colindante con edificios catalogados deberá ajustar a ellos sus líneas de cornisa. En caso de que ambas edificaciones reunieran dicha condición, se estará a lo dispuesto para tales edificios en cuanto a reglas de altura.

Artículo 6.2.4. Otras condiciones

La dotación obligatoria de garaje-aparcamiento será de una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación destinada a otros usos. Se podrá dispensar de tal obligación, en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación, o riesgo para los edificios colindantes, así lo aconsejen, a juicio de los Servicios Municipales. No se exigirá, para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

Capítulo 3. Ordenanza RA: Edificación Residencial Abierta

Artículo 6.3.1. Delimitación.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza RA es el señalado en los planos de "Calificación Pormenorizada" escala 1:2.000 con la clave RA.

Artículo 6.3.2. Grados

Esta Ordenanza comprende los siguientes Grados:

a) RA 0: Agrupa la edificación residencial existente en el momento de la aprobación del Plan General cuya ordenación se mantiene.

b) RA 3: Edificación en bloques con una altura máxima de 3 plantas

c) RA 4: Edificación en bloques con una altura máxima de 4 plantas

d) RA 5: Edificación en bloques con una altura máxima de 5 plantas

e) RA 6: Edificación en bloques con una altura máxima de 6 plantas

f) RA 7: Edificación en bloques con una altura máxima de 7 plantas

g) RA 8: Edificación en bloques con una altura máxima de 8 plantas

h) RA – : Ordenación remitida a la ficha del ámbito correspondiente

i) RA B: Edificación en planta baja.

Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados

Artículo 6.3.3. Condiciones de Uso

1. Uso Característico

   Residencial

2. Usos Compatibles

   a) Industrial: En planta baja e inferiores a la baja.

   b) Oficinas: En cualquier situación.

   c) Comercial: En planta semisótano y baja, o en régimen de edificio de uso exclusivo. Cabrá su autorización en planta primera cuando forme

parte de un local de planta baja. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.

d) Hotelero: Sólo como edificio exclusivo.

e) Hostelería: En planta semisótano y baja. En primera planta, cuando forme parte de un local de planta baja Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.

f) Salas de reunión y espectáculos: En planta semisótano y baja, o en edificio exclusivo. En planta primera sólo cuando estén ligadas a un local de planta baja.

g) Dotacional Público: En cualquier situación.

h) Dotacional Privado: en edificio de uso exclusivo, en planta baja y primera y en local con acceso independiente desde el exterior.

i) Garaje-aparcamiento: En plantas bajo rasante, planta baja o edificio de uso exclusivo.

j) En las plantas bajas abiertas se permiten, mediante su correspondiente cerramiento y habilitación, los usos dotacionales, o los de servicios destinados a las respectivas comunidades de propietarios.

3. Usos Prohibidos

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

4. Espacios libres privados: Con las siglas "RA L" se designan ,a efectos de su identificación, los restos de parcela destinados a espacio libre que carecen de edificabilidad.

Artículo 6.3.4. Condiciones de Edificación

1. Parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se establece como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

a) Superficie igual o superior a 500 metros cuadrados.

b) Frente igual o superior a 15 metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un circulo de diámetro igual o superior a 20 metros.

2. Posición de la edificación.

a) La edificación deberá separarse de todos los linderos un retranqueo mínimo de la mayor de las dos dimensiones, H/2 y 5 metros, siendo H la altura de cornisa. El retranqueo se medirá desde el punto más saliente de la edificación en la fachada que corresponda.

b) Cuando la edificación cuente con cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar el valor de retranqueo que le corresponde, según su altura.

c) Podrá situarse la línea de fachada sobre alineación exterior, cuando se trate de actuaciones desarrolladas mediante Estudio de Detalle.

d) La edificación podrá adosarse a un lindero cuando:

- La edificación colindante sea ya medianera o permita el adosamiento con arreglo al planeamiento.

- Se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas.

- Exista acuerdo entre propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad. En este caso, será preceptivo la construcción simultanea de las parcelas, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación o proyecto aprobado.

3. Separación entre edificios.

a) Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados entre sí, deberán guardar una separación igual o superior a la altura de cornisa del mayor, con mínimo de 6 metros. Si la edificación enfrentada tiene cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar la separación mínima que le corresponda.

b) El valor de la separación podrá reducirse a H/3 y mínimo de 3 metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean ciegas, o cuando disponiendo de huecos, éstos correspondan a habitaciones no vivideras.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, o cuando de existir, su longitud no rebase el 25 % de la dimensión de la longitud del bloque, el valor de la separación podrá reducirse a H/2, con mínimo de 3 metros.

d) En el supuesto de colindancia con áreas de vivienda unifamiliar la distancia mínima entre edificaciones será igual a la altura del edificio más alto.

4. Ocupación y edificabilidad

   Se definen por el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta asignado a cada uno de los grados.

Artículo 6.3.5. Otras condiciones

La dotación obligatoria de garaje-aparcamiento será de una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación destinada a otros usos. Se podrá dispensar de tal obligación, en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación, o riesgo para los edificios colindantes, así lo aconsejen, a juicio de los Servicios Municipales. No se exigirá, para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

Sección 2. Grado RA 0

Artículo 6.3.6. Condiciones de la Edificación

1. Ocupación

   Se mantendrá el porcentaje numérico de la edificación existente.

2. Edificabilidad

   Se aplicará la de la edificación existente, entendida como superficie construida (m^2/m^2) y no como volumetría (en m^3/m).

3. Altura máxima

   No podrá superarse la de la edificación existente.

4. Usos

   Se mantendrán los usos existentes, permitiéndose, en cualquier caso la transformación a uso residencial.

Sección 3. Grado RA 3

Artículo 6.3.7. Condiciones de la Edificación

1. Ocupación

50%

2. Edificabilidad

   0,8 m^2/m^2

3. Altura máxima

   3 plantas

Sección 4. Grado RA 4

Artículo 6.3.8. Condiciones de la Edificación

1. Ocupación

   50%

2. Edificabilidad

   1,0 m^2/m^2

3. Altura máxima

   4 plantas

Sección 5. Grado RA 5

Artículo 6.3.9. Condiciones de la Edificación

1. Ocupación

   50%

2. Edificabilidad

   1,2 m^2/m^2

3. Altura máxima

   5 plantas

Sección 6. Grado RA 6

Artículo 6.3.10. Condiciones de la Edificación

1. Ocupación

   50%

2. Edificabilidad

   1,4 m^2/m^2

3. Altura máxima

   6 plantas

Sección 7. Grado RA 7

Artículo 6.3.11. Condiciones de la Edificación

1. Ocupación

   60%

2. Edificabilidad

   1,6 m^2/m^2

3. Altura máxima

   7 plantas

Sección 8. Grado RA 8

Artículo 6.3.12. Condiciones de la Edificación

1. Ocupación

   60%

2. Edificabilidad

   1,8 m^2/m^2

3. Altura máxima

   8 plantas

Sección 9. Grado RA -

Artículo 6.3.13. Condiciones de la edificación

La ocupación, altura y edificabilidad vienen definidos en la ficha correspondiente al ámbito de gestión de que se trate.

Sección 10. Grado RA B

Artículo 6.3.14. Condiciones de la edificación

Se permite la ocupación y aprovechamiento exclusivo en planta baja.

Capítulo 4. Ordenanza RU: Edificación Residencial Unifamiliar

Artículo 6.4.1. Delimitación.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza RU es el que aparece en los planos de "calificación Pormenorizada" escala 1:2.000 con la clave RU acompañada del dígito que define el grado.

Artículo 6.4.2. Grados.

La Ordenanza comprende los siguientes grados:

a) Grado RU 0: Mantenimiento de la ordenación actual

b) Grado RU 1: Edificación adosada o pareada en parcela existente

c) Grado RU 2: Edificación aislada o pareada en parcela existente

d) Grado RU 3: Edificación de cualquier tipología en parcela existente

e) Grado RU 4: Edificación adosada o pareada en parcela de 150 m²

f) Grado RU 5: Edificación aislada en parcela de 500 m²

g) Grado RU 6: Edificación aislada en parcela de 1.000 m²

h) Grado RU 7: Edificación aislada en parcela de 2.000 m²

i) Grado RU 8: Edificación aislada o pareada en parcela de 350 m²

j) Grado RU 9: Vivienda unifamiliar rural en parcela existente

k) Grado RU -: Ordenación remitida a la ficha del ámbito correspondiente

Sección 11. Condiciones comunes a todos los Grados

Artículo 6.4.3. Condiciones de Uso

1. Uso Característico

   El uso característico de esta ordenanza es el residencial.

2. Usos Compatibles

   a) Industria: En planta baja como taller doméstico.

   b) Comercio: En planta baja.

c) Dotacional: En situación de edificio de uso exclusivo.

d) Oficinas: En situación de edificio de uso exclusivo.

e) Hotelero: En situación de edificio de uso exclusivo.

f) Hostelero: En cualquier situación.

3. Usos Prohibidos

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

Artículo 6.4.4. Condiciones de la Edificación

1. Altura de cornisa

a) La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas, más bajo cubierta, ni una altura de cornisa de 8,5 metros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de cualquiera de las fachadas del edificio, salvo en el grado RU 4, en el que la altura de cornisa no superará 9,5 metros.

b) Sobre la segunda planta se consienten cuerpos singulares de edificación que sean congruentes con la concepción y composición global del edificio proyectado, así como la tipología y situación correspondiente. Estos cuerpos tendrán una altura de cornisa no superior a 3 metros sobre la planta inferior y una superficie construida no superior al 30 % de dicha planta.

2. Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,8 metros.

3. Tratamiento de las medianeras

En todo los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetarán las normas siguientes:

a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

b) En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a H:2 del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco, salvo determinaciones particulares de cada grado.

c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

d) En el caso de nuevas edificaciones la diferencia de altura total en las medianeras no podrá exceder de 3,5 metros.

4. Edificabilidad: La edificabilidad señalada se aplicará en todo caso sobre parcela neta.

5. Posición de la edificación principal

Los retranqueos a linderos se medirán desde el punto mas saliente de la edificación en la fachada que corresponda.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Existir edificación colindante medianera. En este caso, la nueva edificación deberá cubrir al menos un 90% de la superficie de la medianera existente.

b) Proyectos y Edificación simultáneos de dos viviendas adosadas, siempre que exista un acuerdo por escrito entre propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad.

6. Edificaciones auxiliares.

La construcción de edificaciones auxiliares podrá llevarse a cabo en las siguientes condiciones:

i) Estar destinada a garaje.

ii) Tener una altura de una planta, y una altura de coronación no superior a 3,6 metros.

iii) La dimensión de su línea de fachada no podrá ser mayor de 4,5 metros, ni de la mitad de la longitud del frente de parcela.

iv) La superficie no será superior a los treinta (30) metros cuadrados ni a la cuarta parte de la superficie edificable a que la parcela tuviera derecho.

v) Sólo podrá adosarse al lindero lateral de parcela cuando ya exista edificación medianera, o bien cuando se trate de actuaciones conjuntas en parcelas colindantes y con solución de proyecto unitario.

vi) La construcción de un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, podrá autorizarse únicamente en parcelas de superficie igual o inferior a 250 metros cuadrados

7. Sólo se admitirá la construcción de una vivienda por parcela.

8. Las condiciones que se establecen en cada grado sobre posición de la edificación serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con la tipología establecida.

Artículo 6.4.5. Condiciones para la edificación conjunta de parcelas

1. Para cada uno de los grados que se indican a continuación se autorizan promociones unitarias, comprendiendo como máximo el número de parcelas que se indica:

a) Grado RU 1: Cuatro (4) parcelas.

b) Grado RU 2: Dos (2) parcelas.

c) Grado RU 3: Tres (3) parcelas.

d) Grados RU 4, 5, 6 ,7 y 8: Sin limitación.

2. No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a 70 metros.

3. Cuando la edificación conjunta sea superior a 20 viviendas, se deberá disponer de un espacio libre común de una superficie no inferior a la quinta parte de la superficie de actuación, y en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

4. La superficie total de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10 %, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de la parcela.

5. Cuando sea necesario la creación de nuevo viario no determinado en el Plan General, la sección mínima del mismo será de 7,5 metros cuando la actuación sea igual o inferior a 10 viviendas. Hasta 35 viviendas la sección será de 9 metros, y cuando sea superior a 35 viviendas la sección mínima deberá ser de 12 metros.

6. En actuaciones que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. Las instalaciones del viario y del espacio libre interior, se organizarán de tal manera que permitan la maniobra de un vehículo de extinción de incendios en su interior.

Artículo 6.4.6. Condiciones estéticas.

1. El diseño y tratamiento de fachadas, así como de los cuerpos volados es libre en el ámbito de la ordenanza.

2. Cerramientos exteriores.

   a) Los cerramientos exteriores de fábrica no podrán rebasar los sesenta (60) centímetros de altura media ni superarán en ningún punto los noventa (90) centímetros.

   b) Por encima de esta altura sólo se admitirán cierres vegetales, con los refuerzos de tela metálica o similar que sean necesarios para la protección de las parcelas, sin que la altura total del cerramiento pueda superar los 2 metros.

Artículo 6.4.7. Otras condiciones

1. Dotación de aparcamiento

   La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por vivienda.

2. Movimientos de tierra, desmontes y relleno.

   a) Serán permitidas las alteraciones del relieve y de las rasantes de la parcela necesarias para la adecuada implantación del edificio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones particulares:

      i) No se podrá elevar la rasante existente en los linderos medianeros, salvo pacto expreso de colindantes.

      ii) En el caso de que fuere necesario realizar movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al cincuenta (50) por ciento (%), garantizándose en todo caso, la estabilidad del talud.

      iii) En el resto de la parcela se admiten movimientos de tierras mediante taludes o muros de contención siempre que no tengan una altura superior a 2 metros.

      iv) Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos no sea inferior a 4 metros.

b) Cualquier otra modificación del relieve de la parcela que no cumpla las condiciones anteriores, necesitará una autorización expresa de los servicios técnicos municipales. Dicha autorización podrá condicionarse a la redacción de un Estudio de Detalle para determinar las rasantes de la parcela. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes.

c) Las anteriores condiciones serán asimismo de obligado cumplimiento para cualquier volumen que se construya bajo rasante.

3. El acceso a parcelas residuales, en número máximo de 3, que pudieran quedar en situación interior, deberá tener una sección mínima de 4,5 m.

4. Condiciones de sustitución

En los casos de parcelaciones ya realizadas con edificación existente y consolidada, se podrá admitir la sustitución de dicha edificación por otra de superficie edificada igual a la anteriormente existente. En el supuesto de que la aplicación del coeficiente de aprovechamiento propio de la Ordenanza permitiera un mayor aprovechamiento, podrá aplicarse este último.

Sección 12. Grado RU 0

Artículo 6.4.8. Condiciones de la Edificación

1. Edificabilidad

Se aplicará la de la edificación existente, entendida como superficie construida (m^2/m^2) y no como volumetría (en m^3/m^2). Si la superficie construida no alcanza 120 m^2, se permitirá la ampliación de la edificación hasta alcanzar dicha superficie.

2. Ocupación

No se establece. En el caso de ampliación hasta la superficie prevista en el epígrafe anterior se admitirá la ocupación necesaria para dicha finalidad.

3. Altura

No se establece. En el caso de ampliación hasta la superficie prevista en el epígrafe 1, la altura máxima será de 2 plantas.

4. Usos

Se mantendrán los usos existentes, permitiéndose en cualquier caso la transformación a uso residencial

5. En aquéllos casos en los que la aplicación de esta ordenanza resultara discriminatoria entre parcelas pertenecientes a una misma zona, se aplicarán los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura correspondientes a la media aritmética de las edificaciones existentes en el mismo frente de calle y, en su caso, de la manzana a que pertenezcan.

Sección 13. Grado RU 1

Artículo 6.4.9. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

   Vivienda aislada, adosada o pareada

2. Condiciones de Parcela

   a) No se exige parcela mínima.

   b) Las parcelas no podrán ser objeto de nueva parcelación salvo que se encuentren incluidas dentro de polígonos o unidades de ejecución y en las condiciones establecidas en los instrumentos de desarrollo de las mismas.

3. Posición de la edificación

   a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

      La separación entre la nueva edificación y la edificación existente en la finca colindante no podrá ser inferior a 3m. Si la finca colindante en el lindero de referencia no estuviera edificada o si el espacio respecto al cual se realiza la medición fuere espacio libre de parcela, la separación al lindero será igual o superior a 2m.

   b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior:

      La línea de fachada de la edificación coincidirá con la de las edificaciones colindantes o la del 70 % de los frentes de parcela.

4. Ocupación y edificabilidad.

   a) La superficie máxima edificable se establece en el doble de la superficie incluida en el área de movimiento

   b) La ocupación máxima bajo rasante será la correspondiente al área de movimiento.

Sección 14. Grado RU 2

Artículo 6.4.10. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

   Vivienda aislada o pareada

2. Condiciones de Parcela

   a) No se exige parcela mínima.

   b) Podrán realizarse nuevas parcelaciones siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 500 m² y cumplan las condiciones exigidas a las parcelas del Grado RU 5.

3. Posición de la edificación

   a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

      El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros.

   b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

      4m.

4. Ocupación y edificabilidad.

   a) La edificabilidad máxima será de 0,75 m^2/ m^2

   b) La ocupación máxima bajo rasante será la correspondiente al área de movimiento.

Sección 15. Grado RU 3

Artículo 6.4.11. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

   Se admite cualquier tipo de vivienda unifamiliar.

2. Condiciones de Parcela

   a) No se exige parcela mínima.

   b) Podrán realizarse nuevas parcelaciones siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 500 m² y cumplan las condiciones exigidas a las parcelas del Grado RU 5.

3. Posición de la edificación

   a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

      La separación entre la nueva edificación y la edificación existente en la finca colindante no podrá ser inferior a 3m. Si la finca colindante en el lindero de referencia no estuviera edificada o si el espacio respecto al cual se realiza la medición fuere espacio libre de parcela, la separación al lindero será igual o superior a 2m.

   b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

      La línea de fachada de la edificación coincidirá con la de las edificaciones colindantes o la del 70 % de los frentes de parcela.

4. Ocupación y edificabilidad

   a) La superficie máxima edificable se establece en el doble de la superficie incluida en el área de movimiento

   b) La ocupación máxima bajo rasante será la correspondiente al área de movimiento.

Sección 16. Grado RU 4

Artículo 6.4.12. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

   Vivienda pareada o adosada

2. Condiciones de Parcela

   Se establece como parcela mínima capaz de albergar una unidad de vivienda aquella que tenga una superficie superior a 150 metros cuadrados, un frente igual o superior a siete metros, y una forma que permita inscribir una circunferencia de 7 metros.

3. Posición de la edificación

   a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

      i) El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros.

      ii) Para las ordenaciones con edificación en hilera, en las parcelas de esquina se podrá situar la línea de edificación sobre el lindero lateral.

b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

La edificación deberá retranquearse cuatro (4) metros de la alineación oficial determinada en los Planos de Calificación Pormenorizada.

4. Ocupación y edificabilidad

a) La edificabilidad máxima será de 0,75 m^2/ m^2

b) La ocupación máxima bajo rasante no podrá ser superior al sesenta (60) por ciento de la parcela, debiendo estar incluido el volumen correspondiente a esta ocupación, dentro del área de movimiento.

5. Altura

La altura máxima será de dos plantas y ático, la planta ático no podrá tener una superficie construida superior al 50 % de la superficie construida de la planta inferior.

Sección 17. Grado RU 5

Artículo 6.4.13. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada

2. Condiciones de Parcela

a) La parcela mínima se establece en 500 m^2.

b) Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su situación.

c) Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a uso dotacionales e infraestructurales.

d) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a fincas cuyo frente sea inferior a 10 m.

e) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 12 m, salvo que se trate de parcelas incluidas en los supuestos a que se refieren los anteriores apartados b y c.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos:

i) La separación de la edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de 3 m. Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

ii) La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al posterior, en los siguientes casos:

- Cuando la edificación colindante sea medianera, y la nueva edificación se adose como mínimo en un 75 % de la medianera existente.
- En caso de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios, para lo cual deberá inscribirse el mismo en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea.
- En ningún caso las quiebras de cubierta que produzcan las edificaciones serán superiores a 1 metro, en cualquier punto de la medianera común.

b) Posición respecto a alineación exterior

La separación entre el cuerpo más saliente del plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a 4 m.

4. Ocupación y edificabilidad

a) No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 40%.

b) Las construcciones realizadas bajo rasante deberán estar comprendidas, en cualquier caso, dentro del área de movimiento.

c) El coeficiente de edificabilidad neta sobre rasante será de 0,4 m^2/m^2.

5. Condiciones para la edificación conjunta de parcelas.

Se podrán realizar actuaciones conjuntas de varias parcelas, previa la redacción de un estudio de detalle y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) No podrán formarse edificaciones agrupadas de más de cuatro viviendas.

b) Cuando la promoción conjunta sea superior a diez viviendas, se deberá disponer de un espacio libre común, no destinado a viario, de una

superficie superior al 10% de la actuación, y en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a doce metros.

Sección 18. Grado RU 6

Artículo 6.4.14. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

   Vivienda aislada

2. Condiciones de Parcela

   a) La parcela mínima se establece en 1.000 m^2.

   b) Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su situación.

   c) Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a uso dotacionales e infraestructurales.

   d) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a fincas cuyo frente sea inferior a 15 m.

   e) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 20 m, salvo que se trate de parcelas a que se refieren los anteriores apartados b y c.

3. Posición de la edificación

   a) Separación a linderos

      La separación de la edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de 3 m. Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

   b) Posición respecto a alineación exterior

      La separación entre el cuerpo más saliente del plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a 6 m.

   c) Posición de las edificaciones auxiliares respecto a la alineación exterior:

No se admite la construcción de cuerpos de edificación destinados a usos distintos del de vivienda

4. Ocupación y edificabilidad.

   a) No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 30%.

   b) Las construcciones realizadas bajo rasante deberán estar comprendidas, en cualquier caso, dentro del área de movimiento.

   c) El coeficiente de edificabilidad neta sobre rasante será de 0,3 m^2/m^2

Sección 19. Grado RU 7

Artículo 6.4.15. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

   Vivienda aislada

2. Condiciones de Parcela

   a) La parcela mínima se establece en 2.000 m^2.

   b) Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su situación.

   c) Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a uso dotacionales e infraestructurales.

   d) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a fincas cuyo frente sea inferior a 20 m.

   e) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 30 m, salvo que se trate de parcelas a que se refieren los anteriores apartados b y c.

3. Posición de la edificación

   a) Separación a linderos:

      La separación de la edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de 3 m. Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

b) Posición respecto a alineación exterior

La separación entre el cuerpo más saliente del plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a 8 m.

c) Posición de las edificaciones auxiliares respecto a la alineación exterior:

No se admite la construcción de cuerpos de edificación destinados a usos distintos del de vivienda

4. Ocupación y edificabilidad.

a) No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 20%.

b) Las construcciones realizadas bajo rasante deberán estar comprendidas, en cualquier caso, dentro del área de movimiento.

c) El coeficiente de edificabilidad neta sobre rasante será de 0,2 m^2/m^2

Sección 20. Grado RU 8

Artículo 6.4.16. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada, pareada y, excepcionalmente, adosada.

2. Condiciones de Parcela

a) La parcela mínima se establece en 350 m²

b) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a parcelas cuyo lindero frontal sea inferior a 9 m.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

i) El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros.

ii) Para las ordenaciones con edificación en hilera, en las parcelas de esquina se podrá situar la línea de edificación sobre el lindero lateral.

b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

La edificación deberá retranquearse cuatro (4) metros de la alineación oficial determinada en los Planos de Calificación Pormenorizada.

4. Ocupación y edificabilidad

   a) La edificabilidad máxima será de 0,55 m^2/ m^2

   b) La ocupación máxima, tanto sobre como bajo rasante, no podrá ser superior al cincuenta (50) por ciento de la parcela, debiendo estar incluido el volumen correspondiente a esta ocupación en el área de movimiento.

5. Altura

   La altura máxima será de dos plantas y ático, la planta ático no podrá tener una superficie construida superior al 50 % de la superficie construida de la planta inferior.

Sección 21. Grado RU 9

Artículo 6.4.17. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

   Vivienda aislada del tipo de las existentes en los núcleos rurales, que excepcionalmente podrá disponer de una pared medianera con otra vivienda.

2. Condiciones de Parcela

   a) La parcela mínima se establece en 350 m² para las parcelas ya existentes en el núcleo de población.

   b) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a parcelas cuya superficie mínima sea inferior a 750 m² y cuyo lindero frontal sea inferior a 15 m.

3. Posición de la edificación

   a) Separación a linderos y edificaciones colindantes:

      El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros.

   b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

      La edificación deberá retranquearse de las calles y caminos al menos una distancia de 3 metros.

4. Ocupación y edificabilidad

a) La edificabilidad máxima será de 0,5 m^2/ m^2

b) La ocupación máxima, tanto sobre como bajo rasante, no podrá ser superior al treinta (30) por ciento de la parcela.

5. Altura

La altura máxima será de dos plantas y ático, la planta ático no podrá tener una superficie construida superior al 50 % de la superficie construida de la planta inferior.

Sección 22. Grado RU -

Artículo 6.4.18. Condiciones de la Edificación

Las condiciones de la edificación vienen definidas en la ficha correspondiente al ámbito de que se trate o se concretarán a través del instrumento de desarrollo señalado en el presente Plan.

Capítulo 5. Ordenanza I: Áreas Industriales

Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados

Artículo 6.5.1. Delimitación y Ámbito.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza I es el señalado en los planos de "Calificación Pormenorizada" con la clave I, seguida del código del grado a que pertenezca.

Artículo 6.5.2. Grados.

La Ordenanza comprende los siguientes grados:

a) Grado IC: Áreas Industriales Consolidadas.

b) Subgrado ICL: Industria no contaminante en áreas industriales consolidadas.

c) Grado IA 1: Áreas Industriales, Grado 1.

d) Grado IA 2: Áreas Industriales, Grado 2.

e) Grado IA -: Áreas Industriales en ámbitos de gestión.

f) Grado: IAL: Industria no contaminante en áreas industriales.

Artículo 6.5.3. Condiciones de Uso

1. Uso Característico

   Industrial. En las zonas designadas con las siglas ICL o IAL sólo se admitirá la implantación, por nueva instalación o transformación, de industrias no contaminantes.

2. Usos Compatibles

   a) Residencial: Sólo vivienda adscrita a la guarda o propiedad de la industria, con un limite de dos viviendas de la superficie máxima prevista en la legislación de Viviendas de Protección Oficial, por instalación industrial. Se exceptúa el supuesto de industria adosada con servicios comunes, en la que el uso residencial se considera prohibido.

b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas propias de la industria, con limite del 50% de la superficie edificable de la industria. Asimismo, se admite el uso de oficinas en edificio exclusivo, con las limitaciones de altura establecidas para la industria nido.

c) Comercial: En el caso de locales de exposición y venta, propios del proceso productivo que se desarrolle en el edificio industrial, no podrá dedicarse a esta actividad más de un 30 % de la superficie edificada del inmueble.

d) Hotelero: En situación de edificio exclusivo.

e) Hostelería: En situación de edificio exclusivo, sujeto a la limitación de altura de la industria nido, o en edificio compartido como cantinas al servicio de la industria.

f) Dotacional: Siempre que sea de propiedad pública, en situación de edificio exclusivo y sujeto a la limitación de altura de la industria nido. En edificio compartido, sólo actividades al servicio de la propia industria. En parcela propia, deportivos al servicio de la industria.

g) Salas de reunión: En edificio de uso compartido, cuando se trata de locales al servicio de la industria.

h) Garaje-aparcamiento: En cualquier situación.

3. Usos Prohibidos

Los restantes.

4. Superficie destinada a usos no industriales.

En edificios de usos compartido, la suma de superficies destinadas a usos distintos del industrial, compatibles y al servicio de la industria, no podrá rebasar el 50 % de la superficie edificable.

Artículo 6.5.4. Condiciones estéticas.

1. En los casos de construcción entre medianerías, la diferencia de altura entre edificios en el plano medianero, no podrá ser superior a 6 metros entre sus respectivas alturas de coronación. Cuando alguno de los edificios precise mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano trazado a 30 grados desde la linde medianera.

2. La parcela contará con arbolado perimetral, a razón de un árbol cada 50 metros cuadrados de parcela no edificada.

Artículo 6.5.5. Otras Condiciones

1. Seguridad

   a) Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la normativa de protección contra incendios, resolviendo en si mismas sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.

   b) En función del tipo de construcción y de la actividad que albergue, podrá prohibirse la implantación de una industria, cuando sus riesgos propios o a terceros, frente a incendios, no sean resolubles con los procedimientos normales de prevención y extinción.

   c) Las edificaciones medianeras, cuando por su actividad ofrezcan peligro de generación o propagación de fuego, deberán separarse en sus muros medianeros una distancia de 10 metros, que se aislará debidamente y que sólo podrá cerrarse en las fachadas.

2. Aparcamientos

   Se considera obligatorio el garaje-aparcamiento, con dotación de una plaza cada 200 metros cuadrados de superficie industrial.

Artículo 6.5.6. Condiciones de la industria adosada o industria nido.

1. Las promociones de construcciones industriales adosadas con servicios comunes, y los edificios destinados a industria nido, respetarán una altura máxima de tres plantas y 12 metros a cornisa.

2. No podrán realizarse este tipo de actuaciones sobre parcelas de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados.

3. Si disponen de viario interior, la sección de la calzada sin bandas de aparcamiento no será inferior a 3,50 metros, ni a 6 metros, según la vía sea de sentido único o de doble dirección.

4. En el caso de industria adosada, deberá formularse Estudio de Detalle, realizándose la construcción con arreglo a un proyecto unitario, ello sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases.

5. La superficie de los locales destinada a actividades productivas no podrá ser inferior a 75 metros cuadrados, ni superior a 300 metros cuadrados.

6. La dotación comunitaria de servicios se resolverá aplicando las dotaciones establecidas en las condiciones generales de uso a la suma de las superficies destinadas a actividad industrial en el conjunto del edificio o promoción.

Sección 2. Grado IC: Áreas Industriales Consolidadas

Artículo 6.5.7. Condiciones de la Edificación

1. Edificabilidad

   1,5 m²/m² salvo los casos en que la edificación existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General supere dicha cifra, en cuyo caso se aplicará la correspondiente a dicha edificación existente.

2. Ocupación

   a) Se mantendrá la de la edificación existente.

   b) La edificación podrá disponer de fachada en línea de calle.

3. Altura

   No podrá superarse la de la edificación existente.

4. Las parcelas que se encuentren pendientes de edificación se atendrán a las condiciones de edificación previstas en el Artículo 6.5.8, siendo el coeficiente de edificabilidad el de 1,5 m²/m².

Sección 3. Grado IA 1: Áreas Industriales

Artículo 6.5.8. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

   Edificación entre medianerías o aislada

2. Condiciones de Parcela

   a) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

      i) Superficie: Igual o superior a 300 metros cuadrados.

      ii) Frente: Igual o superior a 10 metros.

iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

b) Las parcelas intersticiales situadas en áreas consolidadas en que no sea factible la reparcelación, que incumplan la condición de parcela mínima, se consideran edificables.

3. Posición de la edificación

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

i) Las edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.

ii) La nueva edificación cuando la edificación preexistente colindante sea medianera.

iii) Cuando exista acuerdo entre propietarios de finca colindantes para construir adosados a la medianera, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

b) En los casos de parcelas en esquina, cuando el ancho de la parcela sea inferior a 15 metros, podrá reducirse la dimensión del retranqueo más desfavorable a 3 metros.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a jardín, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de porterías o instalación de depósitos de combustible al servicio de la industria.

4. Ocupación y edificabilidad

a) La ocupación de la edificación no podrá rebasar el 80 % de la parcela neta.

b) El coeficiente de edificabilidad se establece en 1,2 m^2/m^2.

5. Altura

a) Altura de la edificación.

La altura de la edificación será libre en función de las necesidades del proceso industrial, salvo lo que expresamente se establece para industria adosada e industria nido.

b) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de 3,10 metros.

Sección 4. Grado IA 2: Áreas Industriales

Artículo 6.5.9. Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Edificación entre medianerías o aislada

2. Condiciones de Parcela

a) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

i) Superficie: Igual o superior a 300 metros cuadrados.

ii) Frente: Igual o superior a 10 metros.

iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

b) Las parcelas intersticiales situadas en áreas consolidadas en que no sea factible la reparcelación, que incumplan la condición de parcela mínima, se consideran edificables.

3. Posición de la edificación

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

i) Las edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.

ii) La nueva edificación cuando la edificación preexistente colindante sea medianera.

iii) Cuando exista acuerdo entre propietarios de finca colindantes para construir adosados a la medianera, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

b) En los casos de parcelas en esquina, cuando el ancho de la parcela sea inferior a 15 metros, podrá reducirse la dimensión del retranqueo más desfavorable a 3 metros.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a jardín, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de porterías o instalación de depósitos de combustible al servicio de la industria.

4. Ocupación y edificabilidad

a) La ocupación de la edificación no podrá rebasar el 80 % de la parcela neta.

b) El coeficiente de edificabilidad se establece en 0,70 m^2/m^2.

5. Altura

a) Altura de la edificación.

La altura de la edificación será libre en función de las necesidades del proceso industrial.

b) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de 3,10 metros.

Sección 5. Grado IA -

Artículo 6.5.10. Condiciones de la Edificación

Las condiciones de la edificación vienen definidas en la ficha correspondiente al ámbito de que se trate o se concretarán a través del instrumento de desarrollo señalado en el presente Plan.

Capítulo 6. Terciario Comercial y de Servicios

Artículo 6.6.1. Delimitación

Aparece reflejada en los Planos de calificación Pormenorizada con la clave T, seguida del código del grado a que pertenezcan y se aplica solamente en edificación exenta y en edificios de uso exclusivo.

Artículo 6.6.2. Grados

La Ordenanza comprende los siguientes grados:

a) TC: Terciario Consolidado

b) TC 1: Terciario Grado 1

c) TC 2: Terciario Grado 2

d) TS: Terciario de Servicios

e) TC –: Terciario en ámbitos de gestión

Artículo 6.6.3. Condiciones de Uso

1. Uso Característico

   Oficinas

   Servicios, incluidos los servicios de carretera.

2. Usos Compatibles

   Comercial

   Hostelería

   Hoteles

   Equipamiento

   Garaje-aparcamiento

3. Usos Prohibidos

   Los demás

Artículo 6.6.4. Condiciones comunes a todos los grados

En aquellos casos en que la superficie construida resulte superior a 2.000 m², o cuando los edificios sean exentos, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción.

Sección 6. Grado TC

Artículo 6.6.5. Condiciones de Edificación

La edificabilidad máxima será la correspondiente a la edificación existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan. Permite el uso comercial en aquellas situaciones en las que esté consolidado en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, sin que se permita la ampliación del aprovechamiento existente.

Sección 7. Grado TC 1

Artículo 6.6.6. Condiciones de la Edificación

1. Condiciones de Parcela
    a) Parcela mínima: A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
        i) Superficie: Mínima 300 metros cuadrados.
        ii) Frente: Mínimo10 metros.
        iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.
2. Posición de la edificación

    Retranqueo mínimo 5 m. a cada lindero
3. Ocupación

    Máximo 60%
4. Edificabilidad

    1,2 m^2/m^2 sobre parcela bruta
5. Altura máxima

    4 plantas

Sección 8. Grado TC 2

Artículo 6.6.7. Condiciones de la Edificación

1. Condiciones de Parcela

   a) Parcela mínima: A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

      i) Superficie: Mínima 300 metros cuadrados.

      ii) Frente: Mínimo10 metros.

      iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

2. Posición de la edificación

   Retranqueo mínimo 5 m. a cada lindero

3. Ocupación

   Máximo 60%

4. Edificabilidad

   0,7 m^2/m^2 sobre parcela bruta

5. Altura máxima

   4 plantas

Sección 9. Grado TS

Artículo 6.6.8. Condiciones de la Edificación

1. Condiciones de Parcela

   Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de 1.000 m^2.

2. Edificabilidad

   La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros 2.500 m^2 un coeficiente de 0,25 m^2/m^2 y 0,10 m^2/m^2 al resto de la superficie.

3. Altura máxima

   2 plantas.

4. Otras condiciones

   Podrán disponer de edificios o instalaciones auxiliares destinados a la venta de bienes o prestación de servicios asociados a la actividad principal.

Sección 10. Grado TC -

Artículo 6.6.9. Condiciones de Edificación

Las condiciones de edificación para este grado vendrán fijadas en los instrumentos de desarrollo correspondientes.

Capítulo 7. Ordenanza de Equipamientos, Dotaciones, Zonas Verdes y Espacios Libres

Artículo 6.7.1. Delimitación.

1. Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos o deportivos o dotaciones de cualquier naturaleza, sean públicos o privados. Aparecen en el Plano de Calificación Pormenorizada con la clave E o D que determina su calificación, uso y titularidad. Las siglas completas designan en el caso de las iniciadas por E la titularidad pública del equipamiento, y en el caso de las D, la titularidad privada; la segunda letra de la clave designa el uso concreto previsto. Será también de aplicación a las zonas verdes y espacios libres señalados en los Planos antes mencionados y los que se establezcan con posterioridad en ejecución o desarrollo del presente Plan General.

2. Los equipamientos a su vez podrán ser de los siguientes tipos:

EM EQUIP. MUNICIPALES

EI EQUIP. ADMINISTRACION INSTITUCIONAL

ET EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTES

ES / DS EQUIP. SANITARIO PÚBLICO / DOTACION SANITARIA PRIVADA

EA / DA EQUIP. ASISTENCIAL / DOTACION ASISTENCIAL PRIVADA

EC / DC EQUIP. CULTURAL / DOTACION CULTURAL PRIVADA

EE / DE EQUIP. EDUCATIVO ESCOLAR / DOTACION ESCOLAR PRIVADA

EU / DU EQUIP. SUPERIOR UNIVERSITARIO / DOT UNIVERSITARIA PRIVADA

ED / DD EQUIP. DEPORTIVO / DOTACION DEPORTIVA PRIVADA

ER / DR EDIFICIOS DE CULTO PÚBLICOS / DOTACION RELIGIOSA PRIVADA

EO / DO EQUIP. SOCIAL / DOTACION SOCIAL PRIVADA

EX / DX EQUIP. PÚBLICO SIN DEFINIR / DOTACION PRIVADA SIN DEFINIR

DI DOTACIONES DE INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS

Sección 1. Equipamientos y Dotaciones

Artículo 6.7.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos y dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tales fines y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento o dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.7.3. Sustitución de usos dotacionales

1. La sustitución de un uso concreto de equipamiento o dotación por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación de un expediente en el que se justifiquen, motivadamente, las razones del cambio de uso. Se exceptúan de este supuesto los Equipamientos incluidos en Recintos de Ordenación Singularizada.

2. La sustitución del uso de equipamiento o dotación por otro igualmente dotacional deberá ser aprobada por el Pleno de la Corporación previo sometimiento a información pública de la documentación justificativa del cambio de uso por un plazo de 15 días.

3. La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento o dotación por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse especialmente las razones de la modificación.

4. Las dotaciones privadas de carácter técnico cuyas necesidades de espacio se vean reducidas por los avances tecnológicos podrán transformar el uso de parte de la edificación a usos lucrativos, debiendo tramitarse dicha transformación a través de un plan especial previa formalización del correspondiente convenio en el que se establezca la modalidad de participación pública en las plusvalías urbanísticas. La tramitación del plan especial se llevará a cabo de acuer-

do con lo previsto en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 6.7.4. Condiciones de Uso

1. Uso Característico

   Equipamiento

2. Usos Compatibles

   a) Todos los usos de equipamiento se consideran compatibles entre si.

   a) Residencial: Sólo vivienda adscrita a la guarda de las instalaciones.

   b) Oficinas: Sólo las vinculadas a la gestión del equipamiento.

   c) Hostelería: Sólo al servicio del equipamiento.

3. Usos Prohibidos

   Los restantes.

Artículo 6.7.5. Condiciones de la Edificación

1. Edificabilidad

   a) Equipamientos no deportivos en general: La edificabilidad será de 1,5 m^2/m^2 sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste, sin perjuicio de lo establecido para los Equipamientos en manzana cerrada.

   b) Equipamientos deportivos: La edificabilidad máxima será de 0,5 m^2/m^2 sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que esta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste.

   c) Oficinas de la Administración: Se aplicarán las condiciones de edificabilidad establecidas en la ordenanza de la zona en que se sitúen.

2. Posición de la edificación

   a) Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Calificación Pormenorizada del presente Plan.

b) Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual ó mayor de 3/4 de la altura.

c) Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura (mínimo 3 m)

d) En obras de nueva planta y ampliación podrá organizarse libremente la edificación en la parcela mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

3. Ocupación

Máximo el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores. Tratándose de equipamientos públicos, estas condiciones podrán alterarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Altura

a) Altura máxima: La altura no podrá ser superior a 1,5 veces la distancia a los edificios más próximos.

b) Altura máxima de cornisa: 15,00 m

c) Tratándose de equipamientos públicos, estas condiciones podrán alterarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

5. Equipamientos singulares

En aquellas parcelas destinadas a equipamientos públicos en las que la evidente singularidad de la actividad a que se destinen así lo aconseje, podrá actuarse sin limitación de edificabilidad alguna previa la aprobación del correspondiente Plan Especial que establezca los parámetros de la actuación.

6. Equipamientos en ámbitos de gestión

Salvo previsión expresa contenida en la ficha correspondiente de cada ámbito se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente artículo. La referencia a un aprovechamiento 0 contenida en las fichas indica que no se incluye en las mismas la determinación expresa del aprovechamiento.

Artículo 6.7.6. Otras Condiciones

Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan deberán cumplir los siguientes requisitos de aparcamiento:

a) Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

b) Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

c) Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.

d) Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m^2 construidos.

e) Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m^2 de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7m x 4m por cada 10 puestos de venta.

f) Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

Artículo 6.7.7. Equipamientos en Manzana Cerrada

Los equipamientos localizados en parcelas emplazadas en manzana cerrada (edificación entre medianeras), deberán cumplir las condiciones particulares de la Ordenanza aplicable a la edificación de su entorno, en lo que se refiere a condiciones de edificación.

Sección 2. Zonas Verdes y Espacios Libres

Artículo 6.7.8. Condiciones de Uso

1. Uso Característico

   Zonas verdes y espacios libres, tanto de uso público como privado. Incluye las superficies designadas con la letra “L” destinadas a Espacio Libre privado de uso público, sobre las que se constituirá servidumbre perpetua de uso público en superficie sin perjuicio de que los propietarios conserven el derecho al uso del subsuelo y deban correr con los gastos de creación y mantenimiento del espacio libre. Las superficies designadas como “EL” corresponden a los terrenos destinados a espacios libres de titularidad y uso público y las designadas como “DL” corresponden a espacios libres de titularidad y uso privado. Las superficies designadas como ZV corresponden a zonas verdes de titularidad pública.

2. Usos Compatibles

En parcela compartida con el uso característico:

a) Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas, hasta un 30% de la superficie total.

b) Hostelería, en construcciones ligeras tipo quiosco.

c) Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.

d) Instalaciones de servicio público, hasta un 0,02% de la superficie total.

e) Instalaciones de transformación eléctrica.

f) Garaje aparcamiento subterráneo.

3. Usos Prohibidos

Los restantes.

Artículo 6.7.9. Condiciones de la Edificación

1. Edificabilidad

La superficie cubierta será como máximo de 0,02 m^2/m^2 sobre parcela neta.

2. Ocupación

2% de la parcela neta, para el conjunto de la superficie cubierta de las edificaciones.

3. Altura

Altura máxima: 3,5 m

Capítulo 8. Ordenanza de Recintos de Ordenación Singularizada.

Artículo 6.8.1. Definición.

En atención a determinadas circunstancias particulares que concurren en los recintos de parcelas cuya clave de Ordenanza viene designada en los planos con el símbolo “ + “ señalado a continuación de la clave, a las mismas se les aplicará una ordenación singularizada cuyas condiciones vienen establecidas en este capítulo.

Artículo 6.8.2. Relación de Recintos de Ordenación Singularizada.

A continuación se detallan los mencionados recintos y las determinaciones específicas que rigen en cada uno de ellos.

a) Equipamiento existente en la parcela de la actual Escuela de Minas en c/ Independencia, calificada como EU +, Equipamiento Universitario con Ordenación singularizada. Podrá ser destinado a Equipamientos Universitarios y afines, a algún otro tipo de dotación pública. No obstante, mediante la formulación de un Plan Especial en el que se señalará y garantizará el traslado de los servicios actualmente prestados a otra zona del término municipal acorde con este uso, se podrá destinar a un aprovechamiento terciario no comercial, con una volumetría que no podrá superar a la actualmente existente sobre rasante medida en metros cuadrados construidos, y creando en la propia parcela Espacios Libres de uso público en superficie con un tamaño no inferior al 30% de dicha parcela.

b) Parcela de la Consejería de Sanidad en c/ General Elorza calificada como EI +, Equipamiento institucional con Ordenación singularizada. Su calificación podrá ser objeto de modificación sin necesidad de alteración del Plan General para destinarla a aprovechamientos lucrativos, previa justificación sobre las instalaciones actuales aportada por la Administración competente en la materia y sin necesidad de tramitar un Plan Especial. Los aprovechamientos de la ordenación alternativa serán el resultado de aplicar a los solares las condiciones de altura propias de los edificios colindantes actuales, que no presenten situaciones de subedificación respecto a las condiciones permitidas por el planeamiento.

c) Parcela de la Dirección General de Acción Social en c/ General Elorza, calificada como EI +, Equipamiento institucional con Ordenación singularizada. Su calificación podrá ser objeto de modificación para destinarla a aprovechamientos lucrativos sin necesidad de alteración del Plan General, previa justificación sobre las instalaciones actuales aportada por la Administración competente en la materia. Los aprovechamientos de la ordenación alternativa serán el resultado de aplicar a los solares las condiciones de altura propias de los edificios colindantes actuales, que no presenten situaciones de subedificación respecto a las condiciones permitidas por el planeamiento.

d) Parcela del Instituto Leopoldo Alas, situada en la calle de San Lázaro, con trasera a Salvador de Madariaga, que está calificada actualmente como EE +, Equipamiento Educativo con Ordenación singularizada. Su

calificación podrá ser objeto de modificación para destinarla a aprovechamientos lucrativos mediante la aprobación de un Plan Especial. En este caso se deberán respetar para la parcela actual las siguientes condiciones: la volumetría, será la propia de las manzanas circundantes con una altura máxima de 6 plantas, quedando como cesión de suelo público una superficie no inferior a 1.500 m², que deberá ubicarse en el costado Oeste de la parcela, constituyendo una parte de dicha cesión, la ampliación del nuevo viario proveniente del PE-ACO y el resto una plaza abierta a la confluencia de las calles El Monticu y Armando Collar. Dicho Plan Especial se tramitará con arreglo a lo establecido en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio en Asturias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con informe vinculante de la CUOTA, teniendo el Principado de Asturias en este Plan, la consideración de Administración urbanística actuante.

e) Parcelas situadas entre las calles Virgilio y Ricardo Vazquez Prada, del polígono de la Ería y el nuevo Estadio Tartiere, calificadas como PE +. La ordenación, usos y aprovechamientos lucrativos o no lucrativos, públicos o privados a implantar, y su categorización, estarán subordinados a la elaboración y tramitación de un Plan Especial, cuyo ámbito abarcará la totalidad de la parcela señalada en los planos de ordenación. El deber de urbanizar, que corresponde al promotor, incluirá, necesariamente, la obligación de consolidar el talud existente en toda la longitud de las parcelas.

f) Parcela del Centro Cívico Comercial de Llamaquique, calificada como TC + Terciario Comercial con Ordenación singularizada. El actual volumen edificado está destinado a usos terciarios y comerciales. No obstante, su volumetría podrá ser objeto de ampliación incrementándose en una planta adicional mediante la formulación de un Plan Especial que además de concretar dicha ampliación y fijar la altura de la planta adicional en metros, incluirá la posibilidad de que los bajos, hasta ahora no comerciales, de los edificios residenciales del antiguo polígono de Buenavista puedan ser habilitados para usos terciarios siempre que sus comunidades de propietarios así lo acuerden. En este Plan Especial se garantizará en todo caso al Ayuntamiento la correspondiente repercusión de las plusvalias generadas por el incremento de los usos lucrativos en la parcela del Centro Cívico.

g) Ámbito de los terrenos ocupados por el Hospital General de Asturias. En relación con la futura ordenación de estos terrenos y cambio de usos correspondiente, se deberá formular un Plan Especial mediante

el que se definirá de forma pormenorizada el destino y los aprovechamientos que correspondan. Este Plan Especial se tramitará con arreglo a lo establecido en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio en Asturias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con informe vinculante de la CUOTA, teniendo el Principado de Asturias en este Plan, la consideración de Administración urbanística actuante.

TITULO 7. NORMAS DE TRAMITACIÓN

Artículo 7.1.1. Actuación municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer en su caso, la ordenación infringida.

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

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución o de suspensión.

c) Inspección urbanística.

Capítulo 2. Información urbanística

Artículo 7.2.1. Examen del planeamiento vigente.

1. Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos del presente Plan General, de los planes que lo desarrollen, y de los proyectos para la ejecución de los mismos que se redacten, en la oficina y dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

2. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.

3. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento, en los plazos y al costo que, en su caso, se establezcan.

4. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias integras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de modificaciones en curso.

Artículo 7.2.2. Reproducciones del planeamiento vigente.

Cualquier persona podrá obtener reproducción autentificada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito y abono de los costes de reproducción.

Artículo 7.2.3. Información previa.

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esta información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Artículo 7.2.4. Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

Artículo 7.2.5. Cédulas y Certificados urbanísticos.

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respecta al planeamiento que le fuera de aplicación, y al estado de su ejecución y gestión.

2. La propuesta de la cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por la Alcaldía y expedida por el Secretario.

3. El Ayuntamiento podrá, asimismo expedir certificados urbanísticos en los términos previstos en el artículo 24 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. El contenido de las cédulas y certificados será el prescrito por la legislación vigente, conteniendo la indicación de que no producirán efectos transcurridos cuatro meses de su notificación, o a partir del momento de aprobarse la revisión o modificación del planeamiento aplicable o sus condiciones de ejecución si se produce antes de dicho plazo.

Artículo 7.2.6. Interpretación del planeamiento.

Cuando las consultas entrañen la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano de gobierno municipal competente, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

Capítulo 3. Actos sujetos a licencia

Artículo 7.3.1. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación especifica aplicable, los siguientes actos:

a) Parcelaciones o segregaciones de fincas.

b) Obras de urbanización no incluidas en Proyectos de Urbanización.

c) Obras de edificación, construcción, rehabilitación, reforma o reparación, de cualquier clase.

d) Primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.

e) Apertura de vías, caminos y accesos rodados.

f) Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.

g) Extracción de áridos y explotaciones análogas.

h) Tala de arbolado.

i) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.

j) Instalación de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, y su modificación.

k) Apertura de actividades.

l) Instalación de grúas y andamios.

m) El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

n) Las instalaciones subterráneas, cualesquiera que sea el uso a que se destine el subsuelo.

o) Movimientos de tierra no incluidos en un proyecto más amplio amparado por la correspondiente licencia.

p) Aquellos actos para los que venga exigida por la legislación urbanística o por cualquier otra norma jurídica que le fuese de aplicación.

2. La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas no municipales, en los términos previstos en la legislación aplicable. Los actos a que se refiere el apartado anterior realizados por la Administración Municipal, entidades institucionales de ella dependientes o sociedades cuyo capital social le pertenezca íntegramente, se entenderán autorizados por la adopción del acuerdo o resolución municipal que los apruebe.

Artículo 7.3.2. Contenido implícito de la licencia.

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

3. En su caso, el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

Artículo 7.3.3. Contenido explícito de la licencia.

1. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicito, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, respetando en todo caso, las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuesen de aplicación.

2. Se incluirán en la licencia las correspondientes condiciones en cuanto a las condiciones temporales de ejercicio de las facultades amparadas en la misma.

3. A la licencia se le añadirá, cuando proceda, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

Artículo 7.3.4. Tipos de licencias.

A los efectos de aplicación de las condiciones establecidas en el presente título se consideran los siguientes:

a) Licencias de parcelación.

b) Licencias de obras, que podrán ser Mayores, Medias o Menores.

c) Licencias de actuaciones.

d) Licencias de actividad.

e) Licencias de ocupación.

Artículo 7.3.5. Regulación del Procedimiento para obtención de licencia.

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al Alcalde o Concejal en quien delegue, y su tramitación se atendrá a lo dispuesto en el presente Título. No obstante, la regulación del procedimiento de otorgamiento de las licencias mediante Ordenanza específica o la variación procedimental de las previsiones del presente Plan General no se consideraran modificación del planeamiento.

Artículo 7.3.6. Garantías

1. En los supuestos en que la ejecución de obras comporte la realización de cesiones obligatorias a favor del Municipio o el cumplimiento de cualesquiera otros deberes y cargas impuestos por la legislación urbanística o el planeamiento, se adjuntarán los documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones y la asunción por el solicitante de los compromisos correspondientes, así como, en su caso, las garantías exigidas por el Ayuntamiento.

2. La no aportación de los documentos o garantías previstos en el párrafo anterior con la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia o dentro de los plazos de subsanación que se señalen determinará la denegación de la licencia.

Artículo 7.3.7. Subsanación de deficiencias.

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles defectos técnicos o de otra clase que contuvieran los

proyectos y la restante documentación, y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

Artículo 7.3.8. Deficiencias insubsanables

1. La presentación de solicitudes o proyectos que incluyan deficiencias insubsanables dará lugar a la denegación de la licencia.

2. A los efectos de este artículo se entenderá que constituyen deficiencias insubsanables:

a) Señalar erróneamente la zonificación aplicable.

b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos en la zona.

c) Utilizar como base para los cálculos de aprovechamiento coeficientes superiores al autorizado o sobrepasar las alturas, superficies o volúmenes máximos permitidos.

d) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

e) En general todas aquellas que exijan introducir modificaciones esenciales en el proyecto.

Artículo 7.3.9. Licencias otorgadas por silencio administrativo

En ningún caso podrán entenderse concedidas por silencio administrativo licencias que amparen actuaciones en contra de lo previsto en la ley, el planeamiento, las ordenanzas y reglamentos municipales o los instrumentos de gestión urbanística definitivamente aprobados, o afecten directamente a terrenos de patrimonio o dominio público.

Artículo 7.3.10. Resoluciones

1. La resolución de expedientes de concesión de licencia será siempre motivada, con referencia a los hechos y fundamentos de derecho sobre los que se base la decisión.

2. Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo, la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, en los términos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

3. La notificación del acto resolutorio se realizará dentro de los 10 días hábiles siguientes a su adopción, conteniendo el texto íntegro del acto, la indicación de

si es o no definitivo y la expresión de los recursos que quepan contra el mismo, órgano ante el que deban presentarse y plazo para interponerlos.

Artículo 7.3.11. Caducidad de expedientes

1. Los expedientes sobre otorgamiento de licencias incurrirán en caducidad cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el interesado deje de aportar dentro de los plazos señalados los documentos complementarios o subsanatorios que se le requieran.

b) Cuando la tramitación del expediente se paralice por causas imputables al solicitante de la licencia y transcurran tres meses desde que los Servicios Municipales lo adviertan al interesado sin que éste realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación.

2. La caducidad del expediente de licencia determinará el archivo de las actuaciones, pero no eximirá del pago de las tasas que, en su caso, pudieran haberse devengado por la actividad administrativa realizada.

Artículo 7.3.12. Acumulación de licencias

1. La solicitud se realizará mediante instancia única a la que se acompañará la documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de licencia.

2. En el supuesto de que se aprecien deficiencias en la documentación presentada o se necesiten aclaraciones, los Servicios Municipales podrán realizar los requerimientos de información complementaria o subsanadora que resulten necesarios en cada expediente, con idénticos efectos suspensivos del plazo de resolución.

3. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas no se concederá la licencia de obras sin la de apertura, si resulta procedente.

Artículo 7.3.13. Concurrencia con autorizaciones municipales

1. Las actuaciones que exijan previa autorización o concesión municipal no precisarán la tramitación separada de un expediente de licencia siempre que para el otorgamiento de dicha concesión o autorización se haya tenido en cuenta la misma documentación técnica y descriptiva exigida para la licencia y consten los informes técnicos y jurídicos correspondientes.

2. En el acuerdo de concesión o autorización deberá constar expresamente la innecesariedad de otorgamiento de licencia separada, dándose traslado del mismo al órgano competente para dicho otorgamiento.

Artículo 7.3.14. Concurrencia de autorizaciones no municipales

Cuando las actuaciones para las que se solicite licencia se hallen sometidas también a otras autorizaciones o concesiones que deben ser otorgadas por órganos ajenos al Ayuntamiento, se procederá a la tramitación del expediente, pero no se otorgará la licencia hasta tanto no se acredite la obtención de la autorización o concesión correspondiente, si así lo exigiera la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7.3.15. Vigencia de las licencias

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

2. Las licencias señalarán su término de vigencia así como las causas y plazos que pueden motivar su caducidad. En defecto de dicho señalamiento caducarán por los motivos y en los plazos que se indican a continuación:

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

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

d) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiéndose dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose

alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses.

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

4. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

5. Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

6. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieran.

7. A solicitud del interesado podrá concederse la rehabilitación de una licencia caducada sin necesidad de aportar nueva documentación siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia sólo podrá producirse la rehabilitación, previa acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas.

8. La vigencia de las licencias de actividad estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las condiciones que la normativa ambiental y de seguridad e higiene exija en cada momento. Las licencias de actividad caducarán por las causas y en los plazos que se establezcan en las mismas, y en defecto de previsión expresa por el transcurso de 6 meses sin iniciarse la actividad o por la paralización de la misma por plazo igual o superior a 6 meses. Las licencias de actividad podrán rehabilitarse por una sola vez en los mismos términos previstos en este artículo para las licencias de obra.

Artículo 7.3.16. Vigilancia e inspección

La licencia otorgada legitima el ejercicio de la actividad objeto de la misma en tanto se ajuste estrictamente a los términos que se señalen. Corresponde al Ayuntamiento la inspección y vigilancia del cumplimiento de los términos impuestos. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por la Autoridad Municipal o sus agentes determinará la presunción

de incumplimiento de tales términos, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.

Artículo 7.3.17. Cese o sustitución de técnicos

1. Los titulares de las licencias de obras deberán notificar al Ayuntamiento el cese de los técnicos encargados de las mismas dentro del plazo de setenta y dos horas desde el momento de producirse.

2. En los supuestos de obras que afecten a la estructura del edificio se suspenderán las obras hasta tanto sea nombrado un técnico sustituto, con excepción de aquellas intervenciones precisas para garantizar la seguridad y salubridad.

3. Cuando las obras no afecten a las estructuras, el titular de la licencia dispondrá de 6 días hábiles para notificar al Ayuntamiento la sustitución del técnico mediante la presentación de la correspondiente hoja de encargo. Transcurrido dicho plazo deberán suspenderse las obras hasta tanto se incorpore un técnico responsable de las mismas.

Artículo 7.3.18. Modificación de proyectos

1. La realización de modificaciones de detalle en los proyectos en curso de ejecución podrá llevarse a cabo mediante la presentación de documentos que pongan de manifiesto la naturaleza e importancia de las mismas, así como su justificación y adecuación a la normativa urbanística, haciéndose constar en el libro de órdenes de la obra.

2. En los supuestos de modificaciones sustanciales del proyecto deberá solicitarse ampliación de licencia con idénticos requisitos que los de la licencia inicial. El Ayuntamiento podrá en este caso autorizar la continuación de las obras con carácter provisional mientras se tramite la nueva licencia, sin que dicha autorización prejuzgue el resultado del nuevo expediente.

3. A los efectos de este artículo se entenderá que las modificaciones que afecten a las características principales de la licencia o modifiquen el uso o destino del edificio tienen siempre carácter sustantivo.

4. Con las solicitudes de licencia de primera ocupación se presentará siempre la documentación correspondiente a las modificaciones introducidas en el proyecto. Cuando el Ayuntamiento considere que dichas modificaciones han revestido carácter sustantivo no procederá la concesión de la licencia de ocupa-

ción hasta tanto no se haya procedido a la legalización de la obra realizada, sin perjuicio de las sanciones que en su caso resulten aplicables.

Artículo 7.3.19. Documentación en obra

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

a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia.

b) Proyecto aprobado, con la firma del técnico municipal y sello de la Corporación.

c) Documento acreditativo de la dirección de obras en el que conste la notificación del mismo al Ayuntamiento.

d) Plano de alineaciones y rasantes aprobado cuando haya sido necesario para la aprobación del proyecto.

e) En los supuestos de obras que no exijan proyecto se conservará un ejemplar de la documentación presentada ante el Ayuntamiento.

f) En el caso de actuaciones sobre edificios representativos o de especial relieve en la ciudad, el cartel de identificación a que se refiere el apartado anterior contendrá una descripción gráfica expresiva de las obras a realizar, de modo que éstas alcance la publicidad suficiente que requiere su naturaleza.

Artículo 7.3.20. Transmisión de licencias de obras.

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

Artículo 7.3.21. Comunicación de inicio y terminación.

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar a la Alcaldía, con antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondien-

te. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere a lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

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

Artículo 7.3.22. Tira de cuerdas.

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

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

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

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

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

Artículo 7.3.23. Obligaciones a la terminación de las obras.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7.3.24. Notificación de terminación de obras

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

Artículo 7.3.25. Inspección final.

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

Sección 1. Licencias de Parcelación

Artículo 7.3.26. Licencias de Parcelación.

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán en base a un proyecto que contendrá:

a) Memoria justificada y descriptiva de la parcelación y de su relación con el planeamiento. Incluirá la descripción de la parcela original y de las resultantes, demostrando que son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, con señalamiento de usos, edificación, arbolado y parcelario existente.

c) Plano de parcelación, con identificación de las parcelas resultantes.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela.

e) Si la parcela figurara inscrita en el Registro de la Propiedad, certificación registral de la finca matriz o, en otro caso, escritura de compraventa o documento público o privado en el que se describa.

f) Certificación catastral en la que conste la superficie de la parcela y su valoración a efectos fiscales.

3. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos aprobatorios de proyectos de reparcelación, compensación y normalización de fincas, y cabrá su concesión simultanea con los actos de aprobación definitiva de Planes Parciales o Especiales, o Estudios de Detalle que incluyan la documentación anterior.

4. La licencia de parcelación autoriza al deslinde y amojonamiento de las parcelas resultantes, considerándose infracción urbanística la división y cerramiento de fincas sin mediar la oportuna licencia.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la propiedad los acuerdos aprobatorios o denegatorios de los planes e instrumentos de gestión, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirá copia autorizada de los planos y las cédulas urbanísticas.

Sección 2. Licencias de Obras

Artículo 7.3.27. Licencia de Obra Menor

1. Constituyen licencias de obra menor las referidas a actuaciones de poca entidad en los edificios, que no comportan intervención sobre sus elementos estructurantes, instalaciones generales, composición o aspecto exterior, ni tengan lugar sobre edificios incluidos en Catálogos de protección.

2. La solicitud de licencia de obra menor se realizará mediante presentación, por triplicado, de Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:

i) Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta. En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.

ii) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando referencia catastral, dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.

iii) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas.

3. La documentación se presentará en el Registro del Ayuntamiento.

Artículo 7.3.28. Licencias de Obra Media

1. Representan el escalón intermedio en las licencias de obra e incluyen:

a) Obras realizadas en edificios catalogados que no deban considerarse obra mayor.

b) Obras de restauración, rehabilitación y conservación que no impliquen acción sobre elementos estructurantes o instalaciones generales en edificios no catalogados.

c) Obras de reforma o nueva instalación en bajos comerciales de edificios no catalogados.

2. La documentación y tramitación de las licencias de obra media se ajustará a los requisitos establecidos para las licencias de obra mayor.

Artículo 7.3.29. Licencias de Obra Mayor

1. Constituyen licencias de obra mayor aquellas que no deban considerarse como menores ni medias, incluyendo, como norma general todas aquéllas que por la trascendencia de las actuaciones exigen una tramitación y una documentación rigurosas.

2. La solicitud de licencia de obra mayor se realizará mediante presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:

i) Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta. En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.

ii) Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando su referencia catastral, dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.

iii) Proyecto Técnico suscrito por técnico competente y acompañado de la correspondiente hoja de encargo para la dirección facultativa.

iv) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas.

v) Cuando se exija parcela mínima, certificación registral, o, en su defecto, documentación que justifique la superficie de la parcela.

3. La documentación se presentará en el Registro del Ayuntamiento.

Artículo 7.3.30. Proyectos de obras de edificación.

1. Los proyectos de obras de edificación definidas en el Titulo 4 de las Normas, contendrán memoria descriptiva y en su caso, justificativa de las obras a realizar, planos o croquis en que se grafie la actuación y presupuesto. Se redactarán con el nivel de detalle acorde con las características de obra a realizar, y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación y las instrucciones que al respecto dicte la Alcaldía de Oviedo.

2. Si las características de la obra lo hacen necesario, deberán presentarse firmados por técnico competente, con el visado del correspondiente Colegio profesional.

3. En obras de nueva planta los proyectos incorporarán como anexo, la duración máxima prevista para las obras, así como los períodos parciales de ejecución si fuera procedente en el tipo de obra. Dichas fases serán las de movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y cubrición de aguas.

4. A todo proyecto de obra de edificación se acompañara una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, su relación con el planeamiento vigente y el uso a que se destina.

5. En Suelo No Urbanizable deberá acompañarse al proyecto un estudio específico sobre la adaptación de la construcción al terreno.

6. La Licencia de Obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, quedando supeditada su eficacia a la obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez justificada la intervención de los técnicos correspondientes en la dirección facultativa de las obras y acreditado que se ha procedido al visado del Proyecto de Ejecución.

7. El plazo de vigencia de las licencias con eficacia diferida será de tres meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 7.3.31. Requisitos de los proyectos según el tipo de obras.

Todas las obras referenciadas a continuación, requerirán para su tramitación la elaboración de un proyecto redactado por técnico competente, conforme a la normativa vigente. Los proyectos de obras, en función de su tipo, además de lo previsto en el artículo anterior, contendrán los siguientes documentos:

1. Obras de restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyo el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con el proyecto de restauración.

c) Descripción de las obras proyectadas.

d) Detalles de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse a juicio de la Alcaldía, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos.

2. Obras de conservación:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán, como anexos, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como el resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación:

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y como mínimo:

a) Detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en el edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción del estado de la edificación, con planos y fotografías, en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle de los usos actuales afectados por la obra.

4. Obras de rehabilitación:

a) Levantamiento del edificio o de la parte afectada en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto o en la parte en que se actúa, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle de los usos actuales.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio o de la parte afectada en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y reestructuración sobre los usuarios.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspectos exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

7. Obras en edificios catalogados: La realización de obras de cualquier clase en edificios catalogadoscatalogación se ajustará a lo previsto en el Catálogo para los distintos supuestos.

8. Cuando se trate de actuaciones parciales, se podrá reducir la documentación a aportar en función del tipo de obra.

9. Obras de reconstrucción: Cuando se pretende reconstruir un edificio o parte del mismo, deberá incorporarse a la documentación:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte de la que se integra.

10. Obras de ampliación:

a) Levantamiento de edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

11. Obras de demolición: Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimarse la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Cuando no se trate de demoliciones por causa urgente de seguridad, ruina o inadecuación al planeamiento, la presentación del proyecto de demolición deberá ser simultanea a la del proyecto de la nueva planta que le haya de sustituir, y no podrá concederse la licencia de demolición hasta tanto no se informe favorablemente el proyecto de la nueva edificación.

Artículo 7.3.32. Licencias de obras en Suelo No Urbanizable

Las solicitudes de licencia de obras en suelo no urbanizable deberán acompañar, además de la documentación exigida en los artículos anteriores, las normas particulares que resulten de aplicación y, en su caso, la legislación sectorial aplicable:

a) Planos de ubicación a escala adecuada para señalar su posición y relación con el entorno.

b) Planos de detalle, escala mínima 1:2.000 del emplazamiento.

c) Planos en los que se indique la vegetación existente.

d) Planos de accesos y relación con las vías de comunicación.

e) Documentación fotográfica del entorno existente.

Artículo 7.3.33. Licencias de obras de nueva planta.

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

a) Licencia de parcelación, o si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultanea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes normas.

d) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole especifica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Sección 3. Urbanización

Artículo 7.3.34. Obras de urbanización.

1. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en:

a) Excavación y movimientos de tierras.

b) Pavimentación del viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Red de evacuación.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de gas.

h) Redes de telecomunicación.

i) Galerías de servicios.

j) Alumbrado

k) Parques, jardines y espacios libres.

l) Aparcamientos subterráneos.

m) Señalización.

n) Accesibilidad y entorno de los edificios.

2. Las obras de urbanización podrán ser generales o parciales. Las primeras comprenden la urbanización completa de un área y las segundas, afectan a un elemento de urbanización concreto. En todo caso, resolverán el enlace de los servicios con el resto de la ciudad, verificando la suficiente dotación o capacidad de éstos.

3. La ejecución de obras de urbanización se definirán mediante proyectos de urbanización y proyectos municipales de obra.

4. Los proyectos de urbanización contendrán los documentos señalados en la legislación urbanística con el nivel de detalle preciso para la ejecución de las obras. Incluirán además:

a) Planos de referencia al planeamiento que se desarrolla con indicación de los elementos, arbolado o construcciones a derribar o trasladar.

b) Plan de obras, con especificaciones del plazo total de ejecución de las obras y de los plazos parciales si existieran.

c) Títulos de propiedad de los terrenos que comprende el proyecto de urbanización, y en su caso, la documentación exigida por la Ley de Expropiación Forzosa cuando ésta fuese necesaria por afectar a bienes y derechos de terceros.

5. Las obras de adecuación del viario, incluido el designado como VV, podrán llevarse a cabo mediante proyecto municipal de obras.

Artículo 7.3.35. Tramitación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en la legislación urbanística, no obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias.

2. El presupuesto del proyecto, incluso las valoraciones expropiatorias podrán ser revisados y modificados por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada.

3. Los avales o cantidades que se aporten en garantía del cumplimiento del deber de urbanización se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones prevista. Realizada la recepción provisional de las obras podrá reducirse el importe de la garantía hasta un 25% del total, manteniéndose dicha caución hasta la finalización del plazo de garantía.

Artículo 7.3.36. Licencia 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 pendiente.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación para obras mayores.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por la Alcaldía 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 de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la importancia de las obras a realizar.

4. En la aprobación, tanto de los Proyectos de Urbanización como de los Proyectos de Obras de Urbanización, se señalará expresamente que un exceso

superior a un año sobre el plazo de ejecución de las obras, contado desde la fecha de aprobación del Proyecto, determinará la revisión de su presupuesto, pudiendo exigirse que se complementen las correspondientes fianzas y podrá habilitar asimismo para la introducción, a costa del promotor, de las modificaciones en el Proyecto que resulten necesarias como consecuencia de circunstancias sobrevenidas en el entorno.

Sección 4. Licencias de actuaciones.

Artículo 7.3.37. Definición.

1. Se entienden por actuaciones, aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en la sección anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

   a) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

   b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

      i) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

      ii) Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

      iii) Los cerramientos exteriores de terrenos.

      iv) Implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.

      v) Instalaciones ligeras, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

      vi) Instalaciones fijas para actividades al aire libre: Recreativas, deportivas, de acampada.

      vii) Soportes publicitarios exteriores.

viii) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

ix) Vertederos.

x) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

xi) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres no previstos en los proyectos originarios de edificación.

c) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

i) Vallados de obras y solares.

ii) Sondeos de terrenos.

iii) Apertura de zanjas y calas.

iv) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

v) Ocupación de terrenos.

3. El Ayuntamiento podrá regular las actividades previstas en el presente epígrafe a través de las correspondientes normas municipales.

Artículo 7.3.38. Condiciones de los proyectos.

1. La documentación a presentar en las actuaciones a que se refiere esta Sección contendrá como mínimo memoria descriptiva y justificativa, planto de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

2. La licencia de actuaciones no alcanza a las condiciones de seguridad previstas en la Ley de Riesgos Laborales, Medidas de Seguridad en Obras, y reglamentación técnica correspondiente, que se regulará por su legislación específica, dando cuenta, cuando fuese necesario, a la administración competente por razón de la materia.

Sección 5. Licencias de usos.

Artículo 7.3.39. Clases.

Comprende este apartado las licencias de actividad y de ocupación.

Artículo 7.3.40. Licencias de actividad.

1. Requieren licencia de actividad la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

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

3. La concesión de licencias de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestias generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

5. Cuando se pretenda un cambio de titularidad de actividades en funcionamiento y autorizadas por licencia municipal no serán exigibles las condiciones señaladas en el Título 4, aunque podrán señalarse, si se considera necesario, nuevas condiciones de seguridad y se garantizará el cumplimiento de la legislación vigente en materia de medio ambiente. En el supuesto de que se encontrase en tramitación algún expediente sancionador relativo a condiciones del local o sus instalaciones, la autorización del cambio requerirá la previa presentación de un proyecto comprensivo de las obras u otras medidas que aseguren la subsanación de las anomalías detectadas.

6. A los efectos previstos en el epígrafe anterior, se entiende que una actividad se halla en funcionamiento si no ha transcurrido más de un año desde el cese de la actividad del anterior titular.

7. La modificación de la actividad o de la superficie destinada a la misma, así como la de la potencia de los equipos instalados supondrá la necesidad de obtener una nueva licencia, no pudiendo tramitarse como cambio de titularidad.

Artículo 7.3.41. Licencias de ocupación.

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

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

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan, a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente y resultaren legalmente exigibles.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará a la Alcaldía por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

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

6. La licencia de primera ocupación o puesta en funcionamiento podrá tramitarse tanto incorporada al expediente de licencia de construcción y/o apertura como en expedientes distintos.

En los casos en que se tramite de forma separada, el procedimiento de concesión de licencia de obras y/o apertura se entenderá finalizado con la comprobación municipal de que las obras y/o actividad se han ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado y demás condiciones de la licencia. La comprobación municipal no alcanzará, en ningún caso, a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra. Las responsabilidades que surjan en este orden serán exigibles, en su caso, a los agentes de la edificación en los términos que señala la Ley de Ordenación de la Edificación

Artículo 7.3.42. Condiciones de los proyectos.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por el facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica especifica. En su caso, satisfarán las especificaciones contenidas en la normativa por la que se rija la instalación, traslado o ampliación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas o la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Sección 6. Ordenes de ejecución.

Artículo 7.3.43. Ordenes de ejecución.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía 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 limite de sus deberes. Se denunciarán además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte de la Alcaldía 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 las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo éste, y clausurarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

TITULO 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Red viaria

Artículo 8.1.1. Tipos de vías.

1. En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria, a efectos de la urbanización y ordenación del sistema viario, se distinguen dos tipos de vías:

a) Vías primarias o principales, que son las que configuran la estructura de la ciudad y/o del ámbito del Proyecto. Incluyen las vías que aparecen designadas en los Planos como VG (Viario General), V1 (Viario Urbano Estructurante 1) y V2 (Viario Urbano Estructurante 2).

b) Vías secundarias o locales, cuya función principal es dar acceso interior a las diferentes áreas de la Ciudad y/o ámbito del Proyecto. Incluyen las vías que aparecen designadas en los Planos como V3 (Viario Urbano 3) y Vx (Viario sin jerarquía definida).

2. Las autovías y autopistas se diseñarán de acuerdo con la Instrucción 3.1-IC sobre Trazado de Autopistas. El resto de las carreteras de la red principal se diseñarán con arreglo a lo dispuesto en la Ley, Reglamento e Instrucción de Carreteras.

3. Los márgenes de vías, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que en función de sus características impongan la Ley 25/1998 de Carreteras y su Reglamento General o bien la Ley 13/1986 de 28 de Noviembre sobre Ordenación y Defensa de las carreteras del Principado de Asturias.

4. Los espacios de reserva de suelo para viario aparecen designados en los planos con las siglas VV.

Artículo 8.1.2. Condiciones especificas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna Inspección y Vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los

de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá la calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 75 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de 200 viviendas.

Artículo 8.1.3. Accesos de las vías particulares a las carreteras.

1. Los accesos de las vías a las carreteras estatales o autonómicas se regirán por la normativa de carreteras.

2. En las carreteras comarcales y locales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello y la IMD (Intensidad Media Diaria) de la vía prevista sea inferior a 50 vehículos.

3. En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a 50 vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso, aprobado por los servicios técnicos del Organismo Competente.

Artículo 8.1.4. Determinaciones referentes a las vías primarias.

1. De diseño:

   a) Con carácter general, el ancho de la calzada de dichas calles no podrá ser inferior a 7 metros.

   b) Simultáneamente con la condición anterior, en cualquier sección de una vía primaria, la calzada no superará los 2/3 del ancho total.

   c) Si por las condiciones de la calle no pudieran cumplirse simultáneamente las condiciones anteriores, prevalecerá la primera.

   d) Cuando las aceras o el espacio no destinado al uso de vehículos tenga un ancho superior a 2,5 metros y los servicios existentes o a instalar, así como la visibilidad de los elementos de señalización y seguridad vial, no se vean afectados, se preverá la localización de arbolado.

2. Condiciones de circulación.

   Con carácter general, las condiciones de circulación en las vías principales se adaptarán a los planes y proyectos de ordenación del tráfico aprobados por el Ayuntamiento.

3. Condiciones de trazado para el viario general (VG):

   Su diseño y características se ajustará a los criterios de la instrucción de carreteras 3.1.- IC.

4. Condiciones de trazado para el resto de viarios:

   a) El viario primario no general (tipo V1), no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 6 por 100 en tramos superiores a 100 metros de longitud, salvo aquellos casos singulares, debidamente justificados, en que las condiciones topográficas del terreno aconsejen la autorización municipal de porcentajes superiores.

   b) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán:

      i) En vías primarias:

         - Para ángulos entre calzadas superiores a 90 grados 12,0 m
         - Para ángulos entre calzadas inferiores a 90 grados 20.0 m

      ii) En el resto de vías:

         - Para ángulos entre calzadas superiores a 90 grados 8,0 m
         - Para ángulos entre calzadas inferiores a 90 grados 15,0 m

c) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.

d) El viario primario definido por el presente Plan o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodada, en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen.

Artículo 8.1.5. Determinaciones referentes al viario secundario.

1. El ancho mínimo de calzada para el viario local será de 3,5 metros.

2. En cualquier sección de una vía local, la calzada no superará los 2/3 del ancho total. De no ser posible materialmente, analizará su consideración como peatonal, con indicación de la tolerancia al uso rodado y/o de aparcamiento.

3. Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada a velocidad no inferior a 20 Km/hora.

4. Para el resto de determinaciones se estará a lo dispuesto por los órganos gestores competentes a nivel municipal, y en su defecto, a las que debidamente justificadas se adopten en el propio proyecto.

Artículo 8.1.6. Condiciones de pavimentación del viario.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc.

3. El pavimento de las aceras y las plazas tendrá en todo caso tratamiento anti-deslizante, no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las zonas de aquellas que ocasionalmente, pudie-

ran estar atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrá acceso por achaflanado del borde exterior.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. La pavimentación de las calzadas se realizará con firme de hormigón, adoquinado o mezclas bituminosas. Las redes principales se pavimentarán con aglomerado asfáltico en caliente.

6. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.

7. El firme debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos, salvo justificación de las medidas de consolidación y mejora del terreno a adoptar.

Será obligatoria la compactación de terraplenes.

A estos efectos, el firme deberá asentarse sobre una explanada de características mínimas tipo E2.

En todo caso, los proyectos de urbanización, deberán justificar la sección de firme utilizada..

8. Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se harán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 33 por 100, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

Artículo 8.1.7. Calles compartidas.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto un carácter local.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a vehículos deben interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos de separación.

4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización preferentemente.

5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizados por vehículos.

Artículo 8.1.8. Aceras y vías de peatones.

1. La anchura mínima en áreas de nuevo trazado será de 2,50 metros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de 4,00 metros.

2. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1 por 100 para evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8 por 100.

3. Estos límites podrán sobrepasarse previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al 1 por 100 cuando se garantice la recogida de aguas pluviales y nunca por debajo del 0,5 por 100.

b) Para pendientes superiores al 8 por 100 cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de 1,2 metros, pendiente del 10 por 100 y huellas de 30 centímetros.

c) Cuando exista un itinerario alternativo adaptado al Reglamento sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de 35 centímetros, contrahuella máxima de 16 centímetros, en un número máximo de 10 peldaños entre rellanos.

4. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

5. El diseño de aceras y calzadas peatonales se atendrá a lo establecido en la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 8.1.9. Estacionamiento.

1. Los estacionamientos que se establezcan en proximidad de las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalen a continuación:

a) Unidireccional

-Aparcamiento en línea, 2,50 metros cuando el aparcamiento esté previsto en un único sentido y 3 metros cuando pueda aparcarse en los dos sentidos.

-Aparcamiento en batería, 5 metros

-Aparcamiento en espina, 4 metros

b) Bidireccional

-Aparcamiento en línea, 5 metros

-Aparcamiento en batería, 7 metros

-Aparcamiento en espina, 6 metros

2. Se procurará plantar árboles cada cierto número de plazas de estacionamiento, para que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

3. Se cumplirán las dotaciones y condiciones definidas en la normativa específica, referentes a plazas de aparcamiento para minusválidos.

Artículo 8.1.10. Accesibilidad y entorno de los edificios

Para posibilitar y facilitar la intervención de lo servicios de extinción de incendios y de emergencia, el diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato a estos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:

1. Condiciones de aproximación a los edificios

Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 2 deben cumplir las condiciones siguientes:

- Anchura mínima libre ..... 5 m
- Altura mínima libre o gálibo ..... 4 m
- Capacidad portante del vial ..... 2.000 Kp/m^2

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m con una anchura libre para circular de 7,20 m (Art. 58 del Código de la Circulación).

2. Condiciones del entorno de los edificios:

a) Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales:

i) Anchura mínima libre ..... 6 m

ii) Altura libre ..... la del edificio

iii) Separación máxima al edificio ..... 10 m

iv) Distancia máxima hasta cualquier

acceso principal del edificio .....30 m

v) Pendiente máxima .....10 %

vi) Capacidad portante del suelo ..... 2.009 Kp/m^2

vii) Resistencia al punzonamiento del suelo ... 10t sobre 20 cm Ø

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos sitas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la Norma UNE-EN 124:1995.

b) En las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

i) Debe haber una franja de 25 cm de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbusto o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m.

ii) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.

iii) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el aparrado 2.a).

3. Condiciones de accesibilidad por fachada

Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 2, deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m.

b) Sus dimensiones horizontal y vertical debe ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m, respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada.

c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

4. Redes de hidrantes exteriores

En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.

Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultánea de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1000 l/min. y una presión mínima de 10 m.c.a. En núcleos urbanos consolidados en los que no se pudiera garantizar el caudal de abaste-

cimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de 500 l/min. pero la presión se mantendrá en 10 m.c.a.

Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

5. Instalación de hidrantes

   a) Deben contar. con la instalación de al menos un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:

      - Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m. o que 6 m. respectivamente.
      - Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 y 10.000 m^2.
      - Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m^2.
      - Los de uso Comercial o de Garaje o Aparcamiento, coro superficie construida comprendida. entre 1.000 y 10.000 m^2.
      - Los de uso Hospitalario o Asistencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m^2.
      - Los de uso Administrativo, Docente o Vivienda, con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m^2.
      - Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de esta norma básica no mencionado anteriormente, con superficie construida comprendida entré 2.000 y 10.000 m^2.

      Los anteriores edificios o establecimientos deben contar coro un hidrante más por cada 10.000 m^2. adicionales de superficie construida o fracción.

   b) Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas en el punto anterior. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m. de distancia de un acceso al edificio.

Capítulo 2. Red ferroviaria

Artículo 8.2.1. Definición.

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

2. El sistema ferroviario comprende:

   a) La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus Instalaciones complementarias.

   b) La zona de Instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, a cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

   c) La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 8.2.2. Condiciones generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras ferroviarias, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica y las disposiciones contenidas en el presente Plan.

Artículo 8.2.3. Condiciones Particulares de la zona de viales ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, y similares.

Artículo 8.2.4. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

1. En ésta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no superará el coeficiente de 0,7 m^2/m^2 , con una ocupación máxima en planta del 50%.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

Artículo 8.2.5. Condiciones de la zona de servicio ferroviario.

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m^2/m^2. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 % de la parcela.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 8.2.6. Aparcamiento.

Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada 100 m² construidos.

Artículo 8.2.7. Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias corno en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias o urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Artículo 8.2.8. Licencias de obras.

Las obras de construcción, reparación o conservación de ferrocarriles estatales, por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 8.2.9. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especifica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.

2. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes, así como adoptar las medidas de amortiguamiento de ruidos que resulten necesarias.

3. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres)

Capítulo 3. Red de abastecimientos de agua

Artículo 8.3.1. Condiciones generales.

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

3. Queda prohibido el abastecimiento particular desde captaciones no incluidas en la red municipal de abastecimiento, salvo informe municipal previo, certificando la imposibilidad de conexión a dicha red.

Artículo 8.3.2. Dotación.

1. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, en zona residencial, ni de 350 litros por habitante cuando se prevea la existencia de piscinas.

2. En la zona industrial, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario

Artículo 8.3.3. Suministro.

1. Cuando el suministro no proceda de la red general de abastecimiento deberá justificarse documentalmente tanto la potabilidad del agua como la disponibilidad del caudal suficiente, debiendo calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. Sólo podrá autorizarse este tipo de abastecimiento cuando se acredite mediante informe de los servicios municipales la inviabilidad de conexión a la red municipal.

2. La falta de presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

3. Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas si éstas se destinan a uso distinto del industrial, los pozos deberán suministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando de otro más de 550 metros.

4. Cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20 metros primeros

b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial adyacente.

c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m^2 por unidad.

e) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

f) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.

5. En cualquier caso deberán cumplirse los requisitos establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Artículo 8.3.4. Condiciones de diseño.

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras.

2. En el proyecto de urbanización u obra, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

Los proyectos deben incluir asimismo, informe de los servicios municipales relativos a los puntos de conexión y presiones de servicio.

3. En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará en lo dispuesto en normativa sectorial aplicable y en cualquier caso, en toda nueva obra se tendrá en cuenta:

a) El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm y el material será fundición dúctil, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/s.

b) Deberá estudiarse la posición y necesidad de elementos de venteo y desagüe.

c) Las acometidas domiciliarias se ejecutarán con tubería de PEBD de 6 atm de presión nominal.

Capítulo 4. Red de evacuación de aguas residuales

Artículo 8.4.1. Condiciones generales.

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal.

2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que utilicen como previas al vertido a una red general de saneamiento.

3. En todo caso, queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto, incluso en suelo no urbanizable, salvo que se cumpla estrictamente la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente y se obtenga la preceptiva autorización municipal.

4. En el proyecto de urbanización, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar la evacuación de caudales, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

Artículo 8.4.2. Condiciones de cálculo.

1. El diseño de redes de saneamiento se hará salvo justificación expresa, de forma unitaria.

2. A efectos de cálculo se adoptarán las Recomendaciones para diseño de redes de saneamiento de la Confederación Hidrográfica del Norte, adoptando como valores de cálculo, los siguientes coeficientes de escorrentía:

- Zonas urbanizadas con edificación colectiva 0,9
- Zonas con edificación unifamiliar en hilera 0,7
- Zonas con edificación unifamiliar aislada 0,5
- Zonas con edificación industrial 0,5
- Zonas de usos ferroviarios, almacenes, etc. 0,3
- Zonas verdes, cultivo, parques y jardines, etc. 0,1

Artículo 8.4.3. Condiciones de diseño.

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

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

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

4. Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los limites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de afluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

5. Solamente en el caso de las viviendas unifamiliares aisladas se podrán permitir el uso de fosas sépticas, de conformidad con lo establecido en el Título V de estas Normas.

6. Se prohíbe la urbanización y ocupación de arroyos, vaguadas, cauces y elementos de escorrentía naturales en una banda mínima por cada margen, de 100 metros de anchura medida desde cada uno de los bordes del cauce, debiendo en cualquier uso de esa banda contar con la autorización de la Administración competente, además de la preceptiva licencia municipal.

7. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 centímetros en la exterior y de 200 milímetros en las acometidas domiciliarias.

8. No se permitirán trazados con pendientes inferiores al 0,5 por 100.

9. Para pendientes inferiores al 1 por 100, los tubos se asentarán arriñonados sobre una capa de hormigón de nivelación HM-15.

10. La velocidad, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/s, a cuyos efectos en los proyectos, se comprobarán las situaciones correspondientes a máximo y mínimo caudal, debiendo justificarse las soluciones fuera de estos límites.

11. En las canalizaciones tubulares no se sobrepasarán diámetros superiores a 100 centímetros, recurriéndose al uso de galerías cuando sean precisas secciones de mayor capacidad hidráulica.

12. En todo caso se preverán pozos de limpieza en las salidas y entradas de los distintos colectores y ramales, en los quiebros y cada 50 metros de distancia como máximo.

Los pozos de registro tendrán diámetro mínimo 80 centímetros para colectores de diámetro inferior a 40 centímetros y de 110 centímetros para colectores de diámetro 40 o mayor.

Se prohíbe la ejecución de pozos de registro de fábrica de ladrillo para profundidades superiores a 1,20 metros.

En todo caso las tapas serán acerrojadas y antisónicas.

13. En las cabeceras de las alcantarillas y colectores, se dispondrán elementos que permitan la alimentación de agua de red para facilitar la limpieza de los mismos.

14. La profundidad de las tuberías, será como mínimo de 80 centímetros desde la generatriz superior hasta la superficie de la calzada. Profundidades inferiores deben ser justificadas en base a situaciones excepcionales.

En todo caso, los proyectos de urbanización justificarán las características mecánicas de los tubos en relación a su profundidad, así como las adecuadas medidas de protección bajo calzadas.

Para profundidades superiores a 4,0 metros, deben disponerse tuberías de rigidez circunferencial SN8.

Si las tuberías discurren en la proximidad de conducciones de agua potable, se situarán como mínimo a 50 centímetros de distancia entre generatrices exteriores de ambas y siempre a con una rasante inferior a la de la conducción de agua potable.

15. Los afluentes industriales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando, tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana, como al sistema de tarifación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos. A estos efectos, se tendrá en cuenta la Ley del Principado de Asturias 5/2002, de 3 de junio, sobre vertidos de aguas industriales a los sistemas públicos de saneamiento.

Capítulo 5. Red de suministro de energía eléctrica

Artículo 8.5.1. Clasificación de la red de energía eléctrica.

1. La red de energía eléctrica se clasifica del siguiente modo:

   a) Red de transporte: Enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.

      Tensiones: 400 y 220 Kv.

   b) Red de reparto: Las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios sólo en la red propia.

      Tensiones: 132-66-45 Kv.

   c) Red de distribución: tensiones inferiores a 220 Kv. (132, 50, 20 y 0,4 kV)

2. Independientemente de la tensión, se entenderá sistema local toda red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto, o sea, red propia del sector urbanístico industrial.

Artículo 8.5.2. Condiciones de la red en suelo urbano.

1. Red de transporte.

   a) Líneas:

      i) En suelo urbano de edificación colectiva cerrada o abierta se evitará el tendido aéreo, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

      ii) En suelo urbano de edificación unifamiliar o con tejido poco compacto podrá autorizarse el tendido aéreo, a petición de titular interesado, cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. Las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el Reglamento Técnico correspondiente.

iii) En suelo urbano industrial, el tendido será normalmente aéreo acomodado a la propia industria, siendo conveniente discurra su trazado acoplado a las vías de circulación.

iv) En suelo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima.

b) Subestaciones:

Cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 Kv. en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrá dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

2. Red de reparto.

a) Líneas:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán preferentemente subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red. La instalación en aéreo deberá estar precedida de la aprobación, por parte de la Administración Local, de la justificación pormenorizada y de la solución técnica concreta.

ii) En suelo urbano industrial, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

b) Estaciones transformadoras:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las ETD se dispondrán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

ii) En suelo urbano industrial, las ETD podrán disponerse en emplazamientos reservados previamente.

3. Red de distribución.

a) Líneas:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de distribución en alta (20,15 Kv) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables en otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

ii) En suelo urbano industrial, estas líneas de distribución en alta tensión se instalarán aéreas. Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

b) Centros de transformación:

En suelo urbano, los CT en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv y 8 salidas de baja tensión.

Artículo 8.5.3. Condiciones de la red en suelo urbanizable

1. Red de transporte.

a) Líneas:

Se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 de Decreto 2.619/1966.

b) Subestaciones:

Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas, con acondicionamiento de suelo especifico para ello.

Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida.

2. Red de reparto.

a) Líneas:

Su tendido podrá ser aéreo cuando discurra por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 del Decreto 2.619/1.966.

b) Estaciones transformadoras:

Se podrá autorizar su emplazamiento en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo especifico para ello.

Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida con la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo con la Reglamentación vigente.

3. Red de distribución.

a) Líneas:

Los planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable habrán de contemplar lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento, junto con el condicionado establecido por esta Normativa para el suelo urbano.

b) Centros de transformación:

Los planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable habrán de contemplar lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento, junto con el condicionado establecido por esta Normativa para el suelo urbano.

Artículo 8.5.4. Reservas de suelo para infraestructuras eléctricas.

1. El Plan General prevé para las necesidades de la Red de transporte y reparto de energía eléctrica una serie de emplazamientos reservados a instalaciones de transformación y de zonas o pasillos, cuya ocupación del suelo es compatible con el paso de las líneas eléctricas aéreas.

2. Las reservas tipo señaladas en el Plan General son:

a) Red de transporte.

i) Líneas:

El dimensionado de los pasillos o calles reserva, de acuerdo con los apoyos más característicos de cada tipo de línea, será:

380 KV	1 doble circuito	calle reserva de 40 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 80 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 120 m.
220 KV	1 doble circuito	calle reserva de 35 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 70 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 105 m.

ii) Subestaciones:

El dimensionado se establece por medio de radios de círculos circunscritos al área real de ocupación de las subestaciones, con objeto de expresar de forma simple la ocupación física de terrenos de las subestaciones y teniendo en cuenta la adicional ocupación de entradas y salidas de líneas en el entorno.

Las áreas circulares totales de ocupación serán:

320.220/132/66-45 KV		A = 180.000 m^2
		R = 238 m.
200/66-45 KV	Tipo 1	A = 70.000 m^2
		R = 150 m.

Tipo 2 A = 54.000 m^2

R = 132 m.

220/66-45/20-15 KV Tipo 1 A = 50.000 m^2

R = 126 m.

Tipo 2 A = 40.000 m^2

R = 114 m.

b) Red de reparto.

i) Líneas:

El dimensionamiento de los pasillos o calles reserva con los apoyos más característicos de cada tipo de línea será:

132 KV	1 doble circuito	calle reserva de 25 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 55 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 85 m.
66 KV	1 doble circuito	calle reserva de 20 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 60 m.
45 KV	1 doble circuito	calle reserva de 18 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 30 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 54 m.

ii) Estaciones transformadoras:

ETD 132-66-45/20-15 KV Tipo 1 A = 2.000 m^2

R = 32 m.

Tipo 2 A = 14.000 m^2

R = 67 m.

Una ETD tipo 1 atiende unas 4.000 viviendas y una tipo 2 atiende unas 25.000 viviendas.

c) Red de distribución.

Las necesidades de reserva de espacios para la Red de Distribución de energía eléctrica deberán quedar reflejadas como sistemas locales en los distintos sectores de los Planes Parciales que se desarrollen en suelo urbanizable programado. La ubicación de esta red deberá coordinarse de modo análogo a como se realiza para los sistemas generales en el Plan General.

Las reservas tipo a señalar para la Red de Distribución en los Planes Generales serán:

i) Líneas:

20 KV

15 KV

ii) Centros de transformación:

CT 209-15 KV/380220 V A = 28 m^2

R = 3 m.

El trazado de las nuevas líneas y el emplazamiento de las nuevas subestaciones deberán quedar incluidas en las zonas reservadas al efecto en los planos de ordenación, salvo causa de fuerza mayor. Si las reservas señaladas hubieran sido ocupadas, en todo o en parte, por otros sectores o sistemas, el trazado o emplazamiento se efectuará de forma que la alteración que suponga sobre el Plan Urbanístico vigente sea mínima. Los espacios así ocupados por estas modificaciones, pasarán a ser legalmente equivalentes a los anteriormente reservados, que a su vez, serán asignados al sector que efectuó la ocupación.

Capítulo 6. Red de alumbrado público

Artículo 8.6.1. Iluminación.

1. Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente:

- Vías primarias: de 20 a 30 lux

- Vías locales: de 15 a 20 lux
- Vías peatonales, parques, jardines: de 5 a 15 lux.

En todos los casos el factor de uniformidad deberá ser superior al 55 por 100.

2. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25 por 100 respecto a las vías donde estén situados.

Artículo 8.6.2. Condiciones de diseño.

1. Las luminarias podrán instalarse unilaterales, bilaterales pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

2. En las vías de doble calzada, separadas por banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 metros.

3. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 3,2 y 10 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

4. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.

5. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

6. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrá ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

7. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será preferentemente subterráneo. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

Capítulo 7. Condiciones de los espacios libres

Artículo 8.7.1. Condiciones del proyecto.

1. El diseño se analizará atendiendo a la integración en los espacios públicos limítrofes, distinguiendo: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc.

2. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a cesión o subasta municipal, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

3. El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito definiendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran en su ámbito.

4. El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades de conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera: El Plan Especial de Protección del Monte del Naranco mantendrá su vigencia en cuanto a las actuaciones programadas en el mismo, siempre que no resulten contradictorias con lo dispuesto en el presente Plan General. La normativa de dicho Plan Especial se considera integrada en las Normas del Suelo No Urbanizable contenidas en este Plan General.

Segunda: Los Planes Especiales de Industrias Extractivas mantendrán parcialmente su vigencia en lo referente al suelo No Urbanizable Genérico para la implantación de industria extractivas, que pasará a tener la consideración de SNI-2 y el régimen de uso aplicable a la implantación y funcionamiento de dichas industrias, de acuerdo con lo dispuesto en este Plan.

Tercera: En el ámbito del Plan Especial de Protección y Piloto de Rehabilitación del Casco Histórico y su posterior complemento se mantiene, la vigencia de los mismos en todos sus términos y según han sido aprobados definitivamente con las siguientes salvedades:

a) Las derivadas del proceso de sistematización y actualización efectuado en el Catálogo de edificios y elementos de interés del Concejo de Oviedo.

b) Tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con calificación de uso residencial predominante, se incluye como uso admisible la realización de espectáculos musicales , considerando como tales la ejecución o representación en público de obras o composiciones musicales, mediante la utilización, aislada o conjuntamente, de instrumentos musicales o la voz humana a cargo de músicos, cantantes o artistas, profesionales o aficionados, en locales cerrados debidamente acondicionados de conformidad con la reglamentación aplicable para los mismos.

c) En los equipamientos educativos no declarados como bien de interés cultural que por las exigencias de su legislación sectorial demanden la adaptación del edificio para continuar con el desarrollo de la actividad, podrán autorizarse las obras precisas para conseguir tal adaptación.

Cuarta: En todo lo no previsto en este Plan en cuanto a previsiones de diseño y habitabilidad de las viviendas, serán de aplicación las Normas de Diseño del Principado de Asturias, que se considerarán como parte integrante de este Plan General y prevalecerán sobre las contenidas en esta Normativa en caso de contradicción.

Con el objetivo fundamental de favorecer la integración de las personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad, también se considera como parte integrante de este Plan General la ley 5/1995, de 6 de abril, del Principado de Asturias, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras y el Decreto 37/2003, de 22 de mayo, que aprueba el Reglamento que la desarrolla, así como aquellas normas que en el futuro pudieran aprobarse encaminadas a potenciar la igualdad y la integración de las personas.

Quinta: Las reservas de suelos, trazados y características de la red estatal de carreteras incluidas en el presente Plan tienen carácter indicativo, debiendo estarse al contenido de los proyectos que finalmente apruebe la Administración del Estado, sin perjuicio de la necesaria coordinación entre ambas Administraciones.

Sexta: El contenido de los Títulos IV, VII y VIII tiene el carácter de Ordenanza de Edificación y Urbanización y podrá, en consecuencia, modificarse mediante el procedimiento previsto en la legislación de Régimen Local.

Séptima: En las edificaciones que se destinen a un uso de equipamiento público podrán autorizarse todas las obras, incluidas las de ampliación, previa justificación de que resultan necesarias en virtud de las normativas sectoriales o vienen exigidas por la mejora de su funcionalidad o habitabilidad. En el caso de los edificios declarados Bien de Interés Cultural, los incluidos en sus entornos, así como los pertenecientes al Inventario del Principado de Asturias y asimilados (Disposición Transitoria Tercera de la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural), será preceptivo y vinculante el previo informe del órgano autonómico con competencias en materia de patrimonio cultural. Resultará necesaria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la autorización de las obras de ampliación cuando estas no estén previstas en el planeamiento vigente.

Octava: Los restos existentes de la Fábrica de Explosivos y las instalaciones ferroviarias de la Manjoya deberán ser tenidos en cuenta en la ejecución del planeamiento aprobado para sus ámbitos respectivos con el fin de compatibilizar el aprovechamiento urbanístico con la defensa de los elementos protegidos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera : Los terrenos que con arreglo al planeamiento anterior se hallen vinculados a otras superficies a efectos de edificación en suelo no urbanizable y cuya clasificación o categorización urbanística no haya sido modificada, conservarán la condición de inedificables, por lo que no podrán ser objeto de edificación ni de agregación a otras parcelas con fines edificatorios. Cuando la vinculación afecte a una porción de una finca, deberá restarse la misma a la hora de verificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima.

Segunda: Las actividades que vinieran desarrollándose legalmente sin mediar infracción urbanística en suelo no urbanizable en el momento de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General pero resultaran incompatibles con la nueva normativa, podrán mantenerse indefinidamente y realizar las obras necesarias para su conservación y mejora.

Tercera: La adscripción de Sistemas Generales a los sectores urbanizables que estaban incluidos en el primer cuatrienio del Plan General de 1986 queda tal y como figuraba en dicho Plan, con la excepción del antiguo PP 5 “Las Campas”.

Cuarta: Los sectores de suelo urbanizable, o ámbitos ordenados mediante Planes Especiales, que se hallen en ejecución, por haberse aprobado inicialmente los instrumentos de equidistribución correspondientes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General seguirán desarrollándose con arreglo a la normativa aprobada para los mismos. En los ámbitos destinados a zonas industriales se considerará como compatible el uso hotelero en edificio exclusivo salvo que aparezca expresamente prohibido en la normativa específica de los mismos.

Quinta: El presente Plan General asume como propias las determinaciones del planeamiento de desarrollo que cuente con aprobación definitiva, sin perjuicio

de que la modificación de su contenido se lleve a cabo con arreglo al procedimiento previsto para la clase de plan que corresponda. Se considera, asimismo, incorporada al Plan General la ordenación contenida en los Estudios de Detalle aprobados en desarrollo de Planes Parciales.

Sexta: Los terrenos incluidos en ámbitos en los que se haya dado total cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, habiendo recibido el Ayuntamiento las obras realizadas, pasarán automáticamente a tener la condición de suelo urbano, siempre que, además, estuviese ejecutada en su totalidad la urbanización de los terrenos incluidos en el respectivo ámbito.

Séptima: Los hórreos y paneras construidos antes de 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio quedan incluidos en el nivel de Protección Integral hasta tanto no se proceda a un estudio individualizado o a la aprobación de un Catálogo Urbanístico de Protección que incluya los elementos de interés etnográfico del Concejo.

Octava: Podrán tener carácter edificable las parcelas resultantes de operaciones de división que hubieran obtenido licencia de parcelación con anterioridad a la aprobación inicial del Plan que se revisa.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza Municipal de Prevención y Protección contra Incendios.