

# NORMATIVA URBANÍSTICA

Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullia de la Maza

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE UNAS  
NORMAS PROVISIONALES DEL CONCEJO DE LLANES

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS

Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullía de la Maza



Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullía de la Maza

## ÍNDICE

.....	I
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>I</b>
<b>TÍTULO I. NORMAS GENERALES</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1. NATURALEZA, CONTENIDO Y EFECTOS</b> .....	<b>1</b>
ARTÍCULO 1.    NATURALEZA.....	1
ARTÍCULO 2.    CONTENIDO Y EFECTOS.....	1
ARTÍCULO 3.    INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.....	1
ARTÍCULO 4.    SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN.....	2
<b>CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES</b> .....	<b>2</b>
ARTÍCULO 5.    CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	2
ARTÍCULO 6.    SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.....	3
<b>CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DE LAS NORMAS</b> .....	<b>3</b>
ARTÍCULO 7.    TIPOS DE OBRAS.....	3
1.    Obras de intervención en edificios existentes.....	3
2.    Obras de nueva edificación.....	4
3.    Ruina de suficiente entidad.....	5
ARTÍCULO 8.    EDIFICACIÓN TRADICIONAL.....	5
ARTÍCULO 9.    LICENCIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE.....	5
ARTÍCULO 10.   INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....	6
<b>CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y AFECCIONES SECTORIALES</b> .....	<b>6</b>
ARTÍCULO 11.   GENERALIDADES.....	6
ARTÍCULO 12.   PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	6
ARTÍCULO 13.   CARRETERAS.....	6
ARTÍCULO 14.   INSTALACIONES ELÉCTRICAS, RADIOELÉCTRICAS E HIDROCARBUROS.....	7
ARTÍCULO 15.   SERVIDUMBRE FERROVIARIA.....	7
ARTÍCULO 16.   SERVIDUMBRE DE CAUCES PÚBLICOS.....	9
ARTÍCULO 17.   LIMITACIONES DE LA NORMATIVA DE COSTAS.....	9
ARTÍCULO 18.   PUERTOS.....	10
ARTÍCULO 19.   PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	10
1.    Eliminación de residuos sólidos.....	10
2.    Vertido de aguas residuales.....	10
3.    Emisión de contaminantes.....	11
4.    Contaminación acústica.....	11
5.    Contaminación lumínica.....	11
6.    Contaminación de suelos.....	11
7.    Tratamiento de los acopios.....	12
8.    Tratamiento de especies invasoras.....	12
ARTÍCULO 20.   PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	12
ARTÍCULO 21.   DEBER DE CONSERVACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	12
<b>TÍTULO II: RÉGIMEN GENERAL DE USOS</b> .....	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES</b> .....	<b>13</b>
ARTÍCULO 22.   CLASES DE USOS.....	13
ARTÍCULO 23.   TIPOLOGÍAS DE USOS.....	13
ARTÍCULO 24.   SIMULTANEIDAD DE USOS.....	14

ARTÍCULO 25.	APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO .....	15
ARTÍCULO 26.	SITUACIONES DE LOS USOS COMPATIBLES .....	15
<b>CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL .....</b>		<b>15</b>
ARTÍCULO 27.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	15
ARTÍCULO 28.	CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS .....	16
ARTÍCULO 29.	CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA EN SUELO URBANO 16	
ARTÍCULO 30.	CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO .....	16
<b>CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO .....</b>		<b>17</b>
ARTÍCULO 31.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	17
ARTÍCULO 32.	CONDICIONES DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	17
ARTÍCULO 33.	DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	17
ARTÍCULO 34.	APARCAMIENTO DE BICICLETAS EN EDIFICACIONES.....	18
<b>CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO .....</b>		<b>18</b>
ARTÍCULO 35.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	18
Sección 1ª. Oficinas.....		19
ARTÍCULO 36.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	19
ARTÍCULO 37.	SITUACIONES.....	19
ARTÍCULO 38.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS.....	20
Sección 2ª. Despachos profesionales domésticos .....		20
ARTÍCULO 39.	DEFINICIÓN.....	20
Sección 3ª. Hostelero .....		20
ARTÍCULO 40.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS .....	20
1. <i>Situaciones y tipos</i> .....		20
2. <i>Condiciones particulares del uso hostelero</i> .....		21
Sección 4ª. Espectáculos .....		21
ARTÍCULO 41.	CONDICIONES PARA LOS LOCALES DE ESPECTÁCULOS.....	21
Sección 5ª. Hotelero .....		21
ARTÍCULO 42.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL USO HOTELERO.....	21
ARTÍCULO 43.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.....	22
ARTÍCULO 44.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE CAMPAMENTO DE TURISMO .....	22
ARTÍCULO 45.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE ÁREA ESPECIAL DE ACOGIDA DE AUTOCARAVANAS EN TRÁNSITO.....	23
Sección 6ª. Estaciones de suministro de combustibles para vehículos .....		23
ARTÍCULO 46.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS. ....	23
1. <i>Definición y categorías</i> .....		23
2. <i>Localización</i> .....		23
3. <i>Condiciones particulares</i> .....		23
<b>CAPÍTULO 5. USO COMERCIAL .....</b>		<b>24</b>
ARTÍCULO 47.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	24
ARTÍCULO 48.	SITUACIONES.....	25
ARTÍCULO 49.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL.....	25
<b>CAPÍTULO 6. USO INDUSTRIAL.....</b>		<b>26</b>
ARTÍCULO 50.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	26
ARTÍCULO 51.	CONDICIONES GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL .....	26
<b>CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL.....</b>		<b>27</b>
Sección 1ª: Equipamientos .....		27

ARTÍCULO 52.	EQUIPAMIENTOS. DEFINICIÓN Y CLASES .....	27
ARTÍCULO 53.	APLICACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO.....	30
ARTÍCULO 54.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO .....	30
1	<i>Compatibilidad de usos</i> .....	30
2	<i>Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes</i> .....	30
	Sección 2ª. Zonas Verdes .....	31
	Sección 3ª. Espacios libres .....	31
ARTÍCULO 55.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	31
	Sección 4ª. Uso de Infraestructuras viarias y portuarias .....	31
ARTÍCULO 56.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	31
	Sección 5ª. Uso Infraestructuras de Servicios Urbanos .....	31
ARTÍCULO 57.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	31
<b>CAPÍTULO 8. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>33</b>	
ARTÍCULO 58.	CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA .....	33
ARTÍCULO 59.	CONDICIONES PARA CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA .....	33
ARTÍCULO 60.	USO FORESTAL .....	33
ARTÍCULO 61.	CONDICIONES PARA EL USO FORESTAL .....	33
ARTÍCULO 62.	USO AGRÍCOLA .....	34
ARTÍCULO 63.	CONDICIONES PARA EL USO DE HORTICULTURA .....	34
ARTÍCULO 64.	USO GANADERO .....	34
ARTÍCULO 65.	USOS INDUSTRIALES EN EL MEDIO RURAL .....	35
a)	<i>Extractivo</i> .....	35
b)	<i>Industria vinculada al medio rural</i> .....	36
c)	<i>Talleres de maquinaria agraria y automóviles</i> .....	36
d)	<i>Industria energética</i> .....	36
<b>TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN .....</b>	<b>37</b>	
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>37</b>	
ARTÍCULO 66.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	37
ARTÍCULO 67.	ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	37
ARTÍCULO 68.	SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA .....	37
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE .....</b>	<b>37</b>	
ARTÍCULO 69.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	37
ARTÍCULO 70.	DEFINICIONES GENERALES SOBRE LA PARCELA .....	37
1	<i>Parcela</i> .....	37
2	<i>Parcelación</i> .....	38
3	<i>Superficie de parcela</i> .....	38
4	<i>Parcela mínima</i> .....	38
5	<i>Accesos</i> .....	38
6	<i>Linderos</i> .....	38
7	<i>Frente de parcela</i> :.....	38
8	<i>Fondo de parcela</i> :.....	38
ARTÍCULO 71.	SOLAR.....	39
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA .....</b>	<b>39</b>	
ARTÍCULO 72.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	39
ARTÍCULO 73.	ALINEACIONES: .....	39
ARTÍCULO 74.	ÁNCHO DE CALLE Y DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.....	39
ARTÍCULO 75.	LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y LÍNEA DE CERRAMIENTO .....	40
ARTÍCULO 76.	LÍNEA DE FACHADA .....	40

ARTÍCULO 77.	RETRANQUEO.....	40
ARTÍCULO 78.	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL .....	40
ARTÍCULO 79.	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A OTROS EDIFICIOS .....	40
ARTÍCULO 80.	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS .....	40
ARTÍCULO 81.	FONDO EDIFICABLE .....	41
ARTÍCULO 82.	RASANTES.....	41
ARTÍCULO 83.	CONDICIONES DE LAS RASANTES .....	41
ARTÍCULO 84.	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN .....	42
ARTÍCULO 85.	OCUPACIÓN DE PARCELA .....	42
ARTÍCULO 86.	CERRAMIENTO DE PARCELAS.....	43
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS .....</b>		<b>44</b>
ARTÍCULO 87.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	44
ARTÍCULO 88.	PLANTA.....	44
ARTÍCULO 89.	CONDICIONES DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN .....	45
1.	<i>Condiciones de planta sótano.....</i>	<i>45</i>
2.	<i>Condiciones de planta baja .....</i>	<i>45</i>
3.	<i>Condiciones de entreplanta.....</i>	<i>45</i>
4.	<i>Condiciones de planta ático.....</i>	<i>46</i>
5.	<i>Condiciones de planta bajo cubierta .....</i>	<i>46</i>
ARTÍCULO 90.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	46
ARTÍCULO 91.	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS.....	47
ARTÍCULO 92.	MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES .....	47
A.	<i>Edificación en parcelas alineadas a calle con fachada situada en un único plano.....</i>	<i>47</i>
B.	<i>Edificación en parcelas con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.....</i>	<i>47</i>
C.	<i>Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán. ....</i>	<i>48</i>
D.	<i>Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por las Normas Provisionales.....</i>	<i>48</i>
ARTÍCULO 93.	ALTURA DE PLANTAS .....	48
ARTÍCULO 94.	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO .....	48
ARTÍCULO 95.	CONDICIONES DE LAS CUBIERTAS .....	49
ARTÍCULO 96.	CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS POR ENCIMA DE LAS CUBIERTAS .....	50
ARTÍCULO 97.	CUERPOS SALIENTES SOBRE LA ALINEACIÓN.....	50
<b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD .....</b>		<b>51</b>
ARTÍCULO 98.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	51
ARTÍCULO 99.	SUPERFICIE CONSTRUIDA .....	51
ARTÍCULO 100.	SUPERFICIE ÚTIL .....	51
ARTÍCULO 101.	SUPERFICIE EDIFICABLE E ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD.....	51
ARTÍCULO 102.	MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD .....	52
<b>CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LOS PATIOS .....</b>		<b>52</b>
ARTÍCULO 103.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	52
ARTÍCULO 104.	PIEZA HABITABLE Y CUARTO HABITABLE.....	52
ARTÍCULO 105.	PATIOS.....	53
ARTÍCULO 106.	DIMENSIONES DE LOS PATIOS.....	53
ARTÍCULO 107.	CONDICIONES DE LOS PATIOS DE MANZANA .....	53
ARTÍCULO 108.	CONDICIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.....	53
ARTÍCULO 109.	CONDICIONES DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS.....	54
ARTÍCULO 110.	TRATAMIENTO DE PATIOS.....	54
ARTÍCULO 111.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN .....	54

<b>CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>54</b>
ARTÍCULO 112. OBJETO Y APLICACIÓN .....	54
ARTÍCULO 113. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS PRIVADOS URBANIZADOS.....	55
ARTÍCULO 114. CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES .....	55
ARTÍCULO 115. PORTALES Y ACCESOS .....	55
ARTÍCULO 116. ESCALERAS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.....	55
ARTÍCULO 117. RAMPAS.....	56
ARTÍCULO 118. ASCENSORES .....	56
1. Condiciones generales.....	56
2. Instalación de ascensores en edificios existentes.....	56
ARTÍCULO 119. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA CAÍDAS.....	57
ARTÍCULO 120. CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS.....	58
<b>CAPÍTULO 8. DETERMINACIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>58</b>
ARTÍCULO 121. MARCO APLICABLE .....	58
ARTÍCULO 122. EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	58
ARTÍCULO 123. EN SUELO NO URBANIZABLE .....	59
ARTÍCULO 124. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.....	59
<b>TITULO IV. SUELO URBANO .....</b>	<b>60</b>
<b>CAPÍTULO 1. SUELO URBANO .....</b>	<b>60</b>
ARTÍCULO 125. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	60
<b>CAPÍTULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO .....</b>	<b>60</b>
ARTÍCULO 126. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	60
ARTÍCULO 127. DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	60
ARTÍCULO 128. CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE LLANES Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN. ....	60
ARTÍCULO 129. ORDENANZAS EN SUELO URBANO .....	61
<i>Ordenanza 00.- RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO.....</i>	<i>62</i>
<i>Ordenanza 01.- RESIDENCIAL PRÓXIMO AL CENTRO HISTÓRICO .....</i>	<i>63</i>
<i>Ordenanza 02.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN TRADICIONAL BAJA DENSIDAD.....</i>	<i>67</i>
<i>Ordenanza 03.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS .....</i>	<i>72</i>
<i>Ordenanza 04.- RESIDENCIAL BLOQUE.....</i>	<i>75</i>
<i>Ordenanza 05.- RESIDENCIAL VIVIENDA AISLADA .....</i>	<i>79</i>
<i>Ordenanza 06.- RESIDENCIAL VIVIENDA PAREADA .....</i>	<i>83</i>
<i>Ordenanza 07.- RESIDENCIAL VIVIENDA EN HILERA.....</i>	<i>86</i>
<i>Ordenanza 08.- PLANEAMIENTO ASUMIDO .....</i>	<i>89</i>
<i>Ordenanza 09.- RESIDENCIAL FINCA SINGULAR .....</i>	<i>90</i>
<i>Ordenanza 10.- INDUSTRIA EN POLÍGONO.....</i>	<i>95</i>
<i>Ordenanza 11.- INDUSTRIA AISLADA.....</i>	<i>98</i>
<i>Ordenanza 12.- INDUSTRIA URBANA.....</i>	<i>101</i>
<i>Ordenanza 13.- Terciario Hotelero.....</i>	<i>105</i>
<i>Ordenanza 14.- Comercio Edificación Específica.....</i>	<i>107</i>
<i>Ordenanza 15.- EQUIPAMIENTO .....</i>	<i>109</i>
<i>Ordenanza 16.- SERVICIOS URBANOS.....</i>	<i>111</i>
<i>Ordenanza 17.- ZONAS VERDES.....</i>	<i>113</i>
<i>Ordenanza 18.- ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS.....</i>	<i>115</i>
<i>Ordenanza 19.- VIARIO.....</i>	<i>117</i>

<b>TITULO V. SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>119</b>
<b>CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>119</b>
Sección 1ª. Disposiciones generales .....	119
ARTÍCULO 130. DEFINICIÓN.....	119
ARTÍCULO 131. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	119
ARTÍCULO 132. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....	119
ARTÍCULO 133. SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS .....	120
ARTÍCULO 134. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS .....	120
ARTÍCULO 135. SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL.....	120
ARTÍCULO 136. DELIMITACIÓN DE NÚCLEO RURAL.....	120
ARTÍCULO 137. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS .....	121
ARTÍCULO 138. PLANES ESPECIALES .....	121
Sección 2ª. Condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable.....	121
ARTÍCULO 139. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LAS CONDICIONES .....	121
ARTÍCULO 140. CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES A LAS CONSTRUCCIONES.....	121
ARTÍCULO 141. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	121
ARTÍCULO 142. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES DE USO AGRÍCOLA.....	122
1. <i>Condiciones generales</i> .....	122
2. <i>Condiciones particulares de la Horticultura</i> .....	123
3. <i>Condiciones particulares de Viveros e Invernaderos comerciales y de edificaciones vinculadas a Agricultura extensiva</i> .....	123
ARTÍCULO 143. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS AL USO GANADERO .....	123
1. <i>Condiciones generales</i> .....	123
2. <i>Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas a ganadería extensiva</i> .....	125
3. <i>Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas a ganadería intensiva</i> .....	125
4. <i>Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas a los núcleos zoológicos</i> .....	126
ARTÍCULO 144. CONDICIONES PARTICULARES PARA EDIFICACIONES DE USOS INDUSTRIALES EN EL MEDIO RURAL .....	126
ARTÍCULO 145. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA IMPLANTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS .....	126
ARTÍCULO 146. CONDICIONES PARTICULARES PARA ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL Y ALBERGUES TURÍSTICOS .....	127
ARTÍCULO 147. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS CABAÑAS Y LOS HÓRREOS .....	127
Sección 3ª. Suelo no urbanizable de Núcleo rural .....	128
ARTÍCULO 148. CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....	128
1. <i>Condiciones generales</i> .....	128
2. <i>Viario estructurante</i> .....	128
3. <i>Accesos</i> .....	128
4. <i>Parcela mínima</i> .....	128
5. <i>Parcelaciones Urbanísticas</i> .....	128
6. <i>Superficie construida máxima</i> .....	129
7. <i>Tipología</i> .....	129
8. <i>Viviendas Agrupadas</i> .....	130
9. <i>Retranqueos</i> .....	130
10. <i>Cierres</i> .....	130
11. <i>Ocupación</i> .....	131
12. <i>Altura de la edificación</i> .....	131
13. <i>Edificaciones auxiliares</i> .....	132
14. <i>Aparcamientos</i> .....	132
15. <i>Ambientales (arbolado, movimiento de tierras y terraplenes)</i> .....	132
16. <i>Movimiento de tierras</i> .....	133
17. <i>Condiciones de edificación en zona de policía</i> .....	133
ARTÍCULO 149. CAMBIO DE USO.....	133
ARTÍCULO 150. FINCA SINGULAR EN NÚCLEO RURAL .....	134

ARTÍCULO 151. APERTURA DE NUEVOS VIALES.....	135
ARTÍCULO 152. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	136
1 Condiciones generales.....	136
2 Cubiertas.....	136
3 Fachadas.....	137
4 Carpinterías.....	137
5 Vuelos.....	138
6 Chimeneas y otros elementos.....	138
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO .....</b>	<b>138</b>
ARTÍCULO 153. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....	138
ARTÍCULO 154. SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS .....	139
ARTÍCULO 155. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS .....	139
ARTÍCULO 156. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS .....	141
ARTÍCULO 157. SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL.....	142
<b>ANEXO I – CONDICIONES DE ORDENACIÓN APLICABLES A LAS ZONAS DE ORDENANZA R-ASU .....</b>	<b>143</b>
<b>ASU - 1 .....</b>	<b>143</b>
<b>ASU - 2 .....</b>	<b>146</b>
<b>ASU - 3 .....</b>	<b>150</b>
<b>ANEXO II – LISTADO CON TODOS LOS BIENES PROTEGIDOS EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.....</b>	<b>155</b>

Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullía de la Maza

## TÍTULO I. NORMAS GENERALES

### CAPÍTULO 1. NATURALEZA, CONTENIDO Y EFECTOS

---

#### **Artículo 1. Naturaleza**

1. Las presentes Normas se dictan en cumplimiento del Acuerdo de 21 de enero de 2022, del Consejo de Gobierno, sobre la suspensión de planeamiento en el concejo de Llanes y dictado de unas normas provisionales, y al amparo de los artículos 102.4 Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU) y 283.5 Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), limitando su contenido a las determinaciones sustantivas de directa aplicación indispensables para posibilitar una mínima ordenación de las necesidades urbanísticas del concejo al más corto plazo.
2. La ordenación regulada en las Normas Provisionales pretende anticipar provisionalmente, en lo que resulta posible de acuerdo con su alcance, la que establezca con carácter definitivo el Plan General de Ordenación del concejo de Llanes que se encuentra en tramitación. Todo ello, sin perjuicio de que el modelo territorial del planeamiento propuesto por el ayuntamiento complete y/o modifique el contenido de estas Normas.
3. En lo no previsto en el articulado de las Normas Provisionales resultarán de directa aplicación las disposiciones normativas del TROTU y del ROTU.

#### **Artículo 2. Contenido y efectos**

1. Las Normas Provisionales se limitan a regular un régimen jurídico mínimo de los usos del suelo, circunscrito estrictamente al suelo urbano consolidado y al suelo no urbanizable, que garantice las condiciones de seguridad jurídica que se consideran indispensables para el desarrollo equilibrado del proceso de edificación y uso del suelo y del subsuelo en el concejo de Llanes.
2. Dichas Normas se aplicarán en la totalidad del territorio del concejo de Llanes, salvo el suelo no urbanizable de costas, que se regulará por la normativa establecida en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral de Asturias (POLA) y en el Plan Territorial Especial del Suelo No Urbanizable de Costas (PESC), por lo que no forma parte del ámbito a ordenar mediante estas Normas Provisionales.
3. Atendiendo a la finalidad de esta Normas Provisionales y a su limitado alcance, que no prevé la necesidad de ejecución de obras públicas para su desarrollo, la aprobación de las mismas no comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de terrenos y edificios, a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres, prevista en el artículo 104 del TROTU.
4. Las Normas Provisionales del concejo de Llanes entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación oficial y resultarán de aplicación hasta la fecha en que cobre vigencia el futuro Plan General de Ordenación del concejo.

#### **Artículo 3. Interpretación y jerarquización de la documentación**

1. La interpretación de las Normas Provisionales corresponde al Ayuntamiento de Llanes en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de la facultad de formular consultas motivadas ante la CUOTA.
2. Las citas a normativas sectoriales específicas contenidas en estas Normas Provisionales deben entenderse realizadas a la normativa vigente en el momento de su aplicación.
3. En caso de duda o imprecisión serán de aplicación los siguientes criterios:
  - a) Las determinaciones explícitas contenidas en la Normativa prevalecerán sobre las disposiciones contenidas en los documentos de carácter informativo.
  - b) En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del suelo contenidas en las Normas.

- c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.
- d) En los casos en que se dibujen alineaciones exteriores o interiores y quede así determinado el fondo edificable en los planos, este será el aplicable, y donde no sean dibujados serán de aplicación las Ordenanzas escritas correspondientes de retranqueos y fondo máximo edificable
4. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

#### **Artículo 4. Situaciones de fuera de ordenación**

1. Las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas Provisionales, que resultaren disconformes con las mismas, se consideran en situación de fuera de ordenación, sin necesidad de una declaración expresa e individualizada de las construcciones e instalaciones afectadas.
2. En las construcciones e instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación y en las disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no puede adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, definidas en estas Normas Provisionales como *Obras de conservación* y *Obras de demolición*.
3. Para el resto de construcciones e instalaciones fuera de ordenación, resultará de aplicación el régimen de usos correspondiente a la categoría de suelo afectada, y se permitirán las obras definidas en esta normativa como *Obras de conservación*, *Obras de consolidación y modernización* y *Obras de demolición*.
4. En lo no contemplado en los apartados anteriores, resultará de aplicación el régimen de las construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación regulado en los artículos 107 del TROTU y concordantes del ROTU.
5. Las licencias urbanísticas concedidas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Provisionales, no se considerarán con carácter general en situación de disconformidad sobrevenida, independientemente de que los actos amparados por estas licencias hayan concluido o no, salvo en casos excepcionales en los que el ayuntamiento de forma motivada decidiera efectuar tal declaración mediante la tramitación de expediente contradictorio.

## **CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES**

#### **Artículo 5. Clasificación del suelo**

1. El suelo del concejo de Llanes se clasifica en los siguientes tipos: suelo urbano y suelo no urbanizable.
2. El suelo urbano objeto de ordenación en estas Normas Provisionales se ceñirá al suelo urbano consolidado, de acuerdo con la definición que del mismo ofrece el artículo 114.2 del TROTU. En su delimitación se seguirán los criterios y pautas formalizados documentalmente en los trabajos preparatorios del Plan General de Ordenación del concejo de Llanes en tramitación.
3. El Suelo Urbano No Consolidado delimitado en el Plan General en tramitación se señala en los planos de ordenación como *Áreas en suspenso*, y quedará en situación asimilada a la de Fuera de Ordenación, de forma que su ordenación y gestión queda en suspenso hasta la posterior aprobación de un

planeamiento general. Se señala expresamente que el régimen aplicable en estos ámbitos será el recogido en el artículo 4 punto 3 de estas Normas Provisionales.

4. El suelo no urbanizable se identifica y delimita conforme a los criterios legales regulados en los artículos 115 del TROTU y concordantes del ROTU. En el suelo no urbanizable se incluyen las categorías de especial protección, de costas, de infraestructuras, de interés y los núcleos rurales.
5. El suelo no urbanizable de especial protección incluye aquellos espacios en los que, de forma reglada, concurren excepcionales valores de cualquier género que les hagan merecedores de un alto grado de protección.
6. El suelo no urbanizable de costas será el delimitado en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral de Asturias (POLA) y en el Plan Territorial Especial del Suelo No Urbanizable de Costas (PESC). En este ámbito, el presente instrumento se remite plenamente a la ordenación vigente establecida en los citados instrumentos de ordenación territorial.
7. En atención a la provisionalidad en el tiempo de estas normas, el suelo no urbanizable de infraestructuras se reducirá al ya ocupado o afectado por obras públicas y otras infraestructuras básicas, de conformidad con lo que establece el artículo 307 a) del ROTU.
8. En cuanto a los núcleos rurales, la identificación de los mismos y la delimitación de su perímetro seguirá, con carácter general, los criterios de ordenación urbanística formalizados documentalmente en los trabajos preparatorios del Plan General de Ordenación del concejo de Llanes en tramitación.
9. El resto del suelo no urbanizable se asimilará a la categoría de interés, siéndole de aplicación las determinaciones sobre los usos reguladas en el artículo 332 del ROTU.

#### **Artículo 6. Sistemas generales y sistemas locales**

1. De conformidad con lo que disponen los artículos 59 del TROTU y concordantes del ROTU, en la estructura general y orgánica del territorio de Llanes se integran los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, de equipamientos, de servicios urbanos, de zonas verdes y de espacios libres. La identificación, delimitación y emplazamiento de estos sistemas generales reproduce la que consta en los trabajos preparatorios del PGO del concejo de Llanes en tramitación, en cuanto a sistemas generales y locales ya existentes.
2. Respecto a los nuevos Sistemas generales o locales previstos en el PGO en tramitación de Llanes, señalados en los planos de ordenación de idéntica forma que los suelos urbanos no consolidados como *Áreas en suspenso*, quedarán en situación asimilada a la de Fuera de Ordenación, hasta la aprobación del referido PGO, pues corresponde al mismo señalar los criterios para el desarrollo tanto de los sistemas generales, como de los sistemas locales, entendiéndose por tal su ordenación y obtención. Se señala expresamente que el régimen aplicable en estos ámbitos será el recogido en el artículo 4 punto 3 de estas Normas Provisionales.
3. En concreto para la obtención de dotaciones en SNU se estará a lo previsto en el artículo relativo a *Planes Especiales* del Título V de estas Normas Provisionales.

### **CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DE LAS NORMAS**

#### **Artículo 7. Tipos de obras**

Los tipos de obras señalados en este artículo no serán de aplicación a los elementos incluidos en el Catálogo urbanístico si entraran en contradicción con lo dispuesto en la normativa de este documento.

##### **1. Obras de intervención en edificios existentes**

- A. Obras de conservación:** Las de mantenimiento ordinario o de simple reparación obras cuya finalidad es garantizar las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

**B. Obras de consolidación y modernización:** Comprenderá las de reforma, rehabilitación y demolición parcial de edificios, siempre que no produzcan variación sustancial de la composición general exterior, la distribución interior o el sistema estructural, ni incremento de la superficie edificada o la volumetría, ni conlleve cambio de uso. Incluyendo la renovación de instalaciones.

**C. Obras de restauración:** Aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, sin mediar demolición. La situación de estado original debe encontrarse suficientemente documentada. Podrá comprender así mismo las obras complementarias que contribuyan a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrá incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, con el fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de todo o de parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de fachada, la eliminación de falsos techos y de otros añadidos.

**D. Obras integrales de reforma, modificación o rehabilitación:** Las obras que afecten de forma integral a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de las construcciones e instalaciones de toda clase ya existentes, cualquiera que sea su finalidad y destino, incluidas aquellas que supongan la división de una vivienda preexistente en dos o más viviendas. A su vez, pueden diferenciarse en:

- **Obras de reestructuración:** Obras de transformación del espacio interior del edificio que afectan a sus condiciones morfológicas, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial o total de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates, salvo las obras de reforma estructural que sean imprescindibles realizar para la instalación de ascensores, o adecuación de núcleos de escaleras.
- **Obras exteriores:** Las que afectan la configuración o aspecto exterior del edificio, sin alterar su volumetría. Comprende especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos.
- **Obras de rehabilitación funcional:** Aquellas destinadas a mejorar las condiciones de funcionalidad y habitabilidad de un edificio, o un cambio de uso, mediante la modificación o sustitución del todo o parte de su distribución y/o de sus instalaciones sin alterar las características morfológicas del contenedor, ni afectar a sus elementos estructurales, pudiendo mantenerse el resto de las condiciones y construcciones preexistentes.

**E. Obras de demolición:** Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

## 2. Obras de nueva edificación

**A. Obras de reconstrucción:** Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar.

**B. Obras de nueva planta:** Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

**C. Obras de ampliación:** Son aquellas que incrementan la ocupación o la superficie construida.

### **3. Ruina de suficiente entidad**

A efectos de determinar cuándo una actuación se considera intervención sobre edificación existente u obra de nueva planta, se define el concepto de ruina de suficiente entidad en atención a los siguientes criterios:

- a) La preexistencia de un volumen cerrado por todos sus vientos, con altura mínima de planta baja en todos los paramentos, podrá ser objeto de un proyecto que se considerará a todos los efectos, de intervención en edificio existente, de forma que se podrán llevar a cabo los tipos de obras establecidas en el artículo 7.1 en función del régimen establecido en la categoría de suelo afectada. La actuación así considerada está obligada a mantener estos paramentos.
- b) Los vestigios de edificaciones preexistentes que no alcancen la entidad definida en el punto anterior, o cuando la actuación que se pretenda no los conserve, se considerará a todos los efectos obras de nueva edificación.

#### **Artículo 8. Edificación tradicional**

Se considera edificación tradicional, a efectos de establecer una referencia estética y compositiva, así como a efectos de las posibilidades de intervención en las mismas establecidas en esta normativa, a toda construcción, de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1.940 con materiales autóctonos, por entender que es a partir de esa fecha cuando se comienzan a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

#### **Artículo 9. Licencia y Declaración Responsable**

1. Se estará a lo establecido en el artículo 228 y 228.bis del TROTU, conforme a su redacción vigente.
2. En materia de Telecomunicaciones se estará a lo previsto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, en concreto en su artículo 49.9 de forma que:
  - a) Con carácter general, la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no está sometida a licencia, ni a autorizaciones previa, salvo en los siguientes supuestos:
    - Que afecten a edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes
    - Cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación
    - Tratándose de instalaciones de nueva construcción, cuando tengan impacto en espacios naturales protegidos, incluyendo las categorías de SNU de Especial protección y SNU de Costas.
  - b) Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las Administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
  - c) Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

#### **Artículo 10. Instrumentos de gestión urbanística**

Estas Normas Provisionales no contemplan ámbitos de gestión, si bien, en el Suelo Urbano Consolidado, se podrá aplicar el procedimiento de Normalización de fincas, tal y como expresamente se regula en el ROTU.

### **CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y AFECCIONES SECTORIALES**

---

#### **Artículo 11. Generalidades**

Las limitaciones y servidumbres establecidas por la legislación sectorial, estatal o autonómica, prevalecen sobre las condiciones establecidas por estas Normas.

#### **Artículo 12. Protección del patrimonio cultural**

1. En los planos de ordenación de las Normas Provisionales se delimitan las áreas afectadas por la declaración como Bienes de Interés Cultural, de conjuntos históricos, sitios históricos, jardines históricos, zonas arqueológicas y vías históricas, que afecten al concejo de Llanes, de conformidad con lo dispuesto en el ROTU. Asimismo, en dichos planos se identifican los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias. Se incluye como anexo un listado con los bienes protegidos, para garantizar una completa información.
2. Cualquier intervención que pretenda realizarse en dichas áreas y bienes deberá seguir los procedimientos y contar con los títulos administrativos que, en cada caso, exija la legislación protectora del patrimonio cultural asturiano.
3. Las solicitudes de licencia en los entornos de protección de cualesquiera bienes declarados BIC o IPCA, requerirán informe favorable de la consejería u órgano competente en materia de patrimonio cultural. Para todos aquellos elementos del patrimonio cultural que no tengan un entorno de protección concreto expresado en su declaración, se considerará como tal a la parcela en la que se ubican.
4. En los bienes integrantes del patrimonio cultural de Asturias los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación se establecen y desarrollan en el artículo 28 y siguientes de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, en su desarrollo reglamentario, y complementariamente en los artículos 142 y 143 del TROTU y su desarrollo en el ROTU.
5. Del mismo modo, las previsiones sobre la situación legal de ruina, respecto de los bienes integrantes del patrimonio cultural se regirán por lo previsto en el artículo 34 y siguientes de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, el artículo 58 y siguientes de su reglamento de desarrollo y complementariamente por lo previsto en el artículo 234 del TROTU y su desarrollo en el ROTU.
6. En cuanto al patrimonio arqueológico, las Normas Provisionales recogen los Yacimientos declarados BIC e IPCA existentes. De conformidad con la legislación protectora del patrimonio cultural asturiano, para la concesión de licencia en actuaciones que afecten a estos ámbitos se precisará autorización previa de la consejería u órgano competente en materia de patrimonio cultural.
7. Por lo que se refiere al patrimonio etnográfico, el traslado de hórreos y paneras deberá ser autorizado por los Ayuntamientos de origen y destino, y contar con autorización previa de la consejería u órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la legislación protectora del patrimonio cultural asturiano.

#### **Artículo 13. Carreteras**

1. Las actuaciones sobre las carreteras de la red estatal o en terrenos colindantes se regularán por la Ley 37/2015 de Carreteras y su Reglamento.
2. Las actuaciones en carreteras de la Red Autonómica estarán a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 8/2006 de 13 de noviembre, de Carreteras.
3. Los terrenos adyacentes a las carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular en las zonas de protección establecidas para cada categoría de vía, tal y como se representan en los Planos de Ordenación. En concreto la línea límite de edificación correspondiente a los tramos urbanos

y travesías urbanas de las carreteras se corresponderá con las alineaciones marcadas en los planos, tal y como expresamente se recoge en la leyenda de los planos de estas Normas Provisionales.

4. Cualquier actuación que afecte a las zonas de protección referidas, debe contar con autorización del organismo competente en la materia.
5. Las carreteras de titularidad estatal o autonómica, en el ámbito afectado por estas Normas Provisionales, tendrán la consideración de Sistema General Viario.

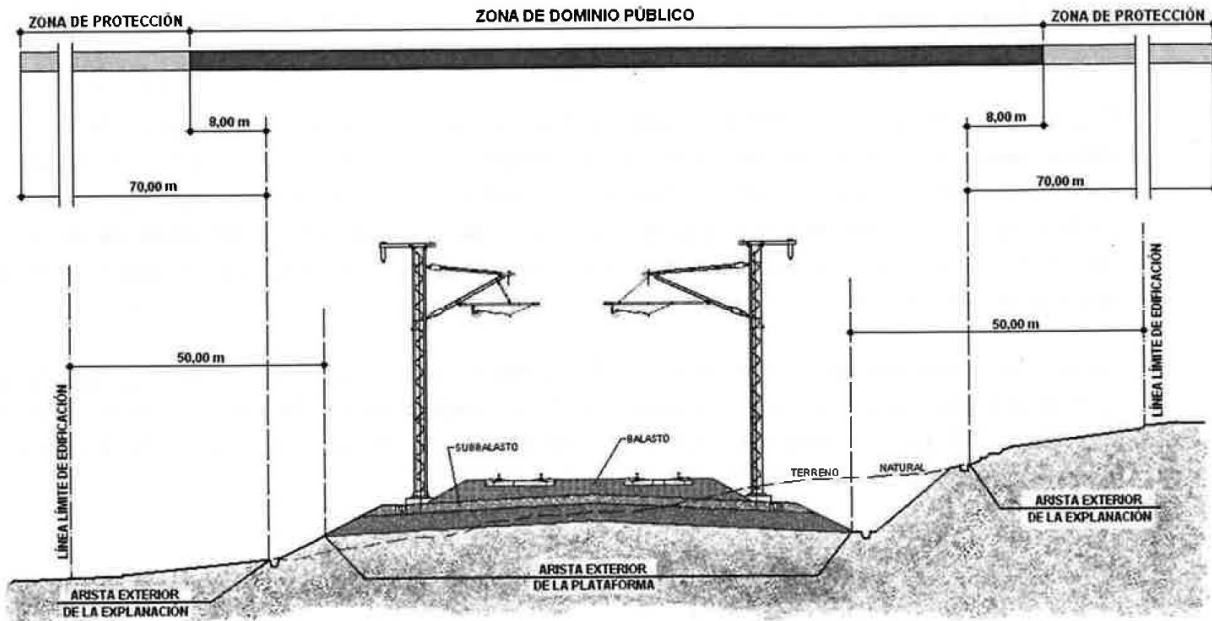
#### **Artículo 14. Instalaciones eléctricas, radioeléctricas e hidrocarburos**

1. La afecciones a instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado, se regulan en base a la Ley 24/2013, de 26 de diciembre del sector eléctrico y su normativa de desarrollo. las infraestructuras propias de las actividades del suministro eléctrico reconocidas de utilidad pública por la Ley del Sector Eléctrico, tendrán la condición de Sistemas Generales.
2. En lo relativo a la seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión, resulta de aplicación:
  - Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 23.
  - Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC -LAT 01 a 09.
  - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones complementarias.
3. En materia de emisiones radioeléctricas, la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones establece las líneas básicas en lo relativo a servidumbres, a los límites de exposición y otras restricciones a las emisiones radioeléctricas. También deberá tenerse en cuenta, la Recomendación 1999/519 CE, del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos, lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre y en el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, que lo modifica.
4. Las afecciones a instalaciones gasistas o petrolíferas competencia de la Administración General del Estado, estarán sujetas a la normativa sectorial aplicable, la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, y el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

#### **Artículo 15. Servidumbre ferroviaria**

1. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de Julio, en lo referido a la delimitación de las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.
2. En general:
  - Zona de dominio público: 8 m., medidos desde la arista exterior de la explanación, la cual se define en la Ley como la línea de intersección entre el talud (desmonte o terraplén) o muro con el terreno natural.
  - Zona de protección: 70 m., medidos desde la arista exterior de la explanación.
  - Línea límite de edificación: 50 m., medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma. Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.

- En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable para iniciar su ejecución, la zona de protección se pasa a ubicar a 8m., y la de Dominio público a 5 m.
- En el caso de zona urbana la línea límite de la edificación a 20 m.



3. En zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de esta zona tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
4. Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.
5. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
6. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Igualmente queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de la edificación.
7. Los terrenos que ocupen las Infraestructuras Ferroviarias de la Red de Interés General, se grafían en los planos de ordenación como Red Ferroviaria, y tendrán en todo caso la consideración de Sistema General Ferroviario de titularidad estatal, independientemente de la clasificación y categorización de suelo asignada. En concreto a su paso por suelo urbano se integran en esta clasificación de suelo, y a su paso por suelo no urbanizable, se categorizan como SNU de Infraestructuras por mandato legal establecido en el

122.1.d) del TROTU, pero manteniendo en todo caso la consideración de Sistema General Ferroviario de titularidad estatal.

#### **Artículo 16. Servidumbre de cauces públicos**

1. Cualquier actuación sobre los cauces o los terrenos colindantes a los mismos, se regulará por lo establecido en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigentes. En este marco se define el Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre, y la zona de policía.
2. Cualquier actuación que afecte a las zonas de protección referidas, debe contar con autorización del organismo competente en la materia.
3. Para la implantación de cualquier uso o actividad en terrenos incluidos en zonas con riesgo de inundación se estará a lo dispuesto en el artículo 40 y 41 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobado por RD 1/2016 de 8 de enero.
4. La zona de servidumbre ha de reservarse expedita para, entre otros, paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, no pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del DPH o para su conservación y restauración. En concreto los cierres han de ser exteriores a la zona de servidumbre de cauces.

#### **Artículo 17. Limitaciones de la Normativa de costas**

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas. Las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma conforme a lo previsto en el artículo 134 del TROTU, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la ley de Costas, respectivamente. Si bien no se prevén reservas de suelo para servidumbres de tránsito alternativas por tratarse de un procedimiento de obtención de nuevas dotaciones que excede el alcance de este instrumento, tal y como se establece en el artículo 2, de igual forma no puede ser objeto del presente instrumento la previsión de nuevas reservas de suelo para aparcamiento de vehículos que garanticen el estacionamiento fuera de la servidumbre de tránsito. Será el futuro Plan General de Ordenación el instrumento al que corresponde señalar los criterios de ordenación y obtención de nuevos sistemas generales o locales, tal y como se señala en el artículo 6 de la presente normativa. Hasta que se apruebe el futuro Plan General, será la administración municipal en el ejercicio de las competencias que le son propias, el organismo encargado de prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito, en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado.
4. En la zona de influencia, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 59 de su reglamento.
5. Las obras e instalaciones existentes, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
7. Los cierres de parcela, siempre que sean colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, deberán ajustarse a lo regulado en el artículo 47 del Reglamento General de Costas.

### **Artículo 18. Puertos**

1. El dominio público portuario del concejo de Llanes comprende los puertos de Llanes y el embarcadero de Niembro, que se considerarán a todos los efectos “Zona portuaria”.
2. Conforme al artículo 56 de la Ley de Costas, estos ámbitos han de ser objeto de un “Plan Especial de Usos y Gestión”, a promover por el Servicio de Puertos e Infraestructuras del Transporte.
3. El régimen de usos en el dominio público portuario, será el establecido en el artículo 105 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

### **Artículo 19. Protección del medio ambiente**

#### **1. Eliminación de residuos sólidos**

1. Se aplicará el Plan Estratégico de Residuos del Principado de Asturias, y demás normativa legal aplicable a la materia.
2. Los residuos producidos por cualquier industria o actividad que por sus características no sean recogidos por el servicio municipal, se entregarán a un gestor autorizado.
3. Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

#### **2. Vertido de aguas residuales**

1. Los vertidos al Dominio Público Marítimo Terrestre quedarán sujetos a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación. En concreto, se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.
2. Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca, quedando expresamente prohibida cualquier actividad que no justifique su obtención.
3. Para las redes de saneamiento afectadas por la normativa en materia de Costas, se estará a lo previsto en el artículo 32 y 44.6 de la Ley de Costas y los artículos concordantes de su Reglamento.
4. En SNU no se puede autorizar ninguna clase de edificación si no estuviera resuelta la disponibilidad de, entre otros el servicio de saneamiento, por lo que su autorización quedará condicionada a la satisfacción de lo previsto en los puntos anteriores de este artículo, y en caso de conexión a la red de saneamiento municipal, ha de quedar garantizada la operatividad y capacidad de dicha red.
5. Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa medioambiental.

Para el otorgamiento de la licencia municipal de las actividades con vertidos que se realicen a redes de alcantarillado y sean transportadas a colectores o instalaciones competencia de la Comunidad Autónoma, será necesario Informe preceptivo y vinculante de la Administración del Principado de Asturias, a la que se deberá comunicar el otorgamiento, en su caso, de la licencia.

6. Para los vertidos que se realicen directamente a colectores o instalaciones de depuración de competencia de la Comunidad Autónoma, será la Administración del Principado de Asturias quien realizará la tramitación de la autorización de vertido directamente con los interesados, una vez recibido el expediente municipal. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
7. Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección, y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero

de España (I.T.G.E.). En cualquier otro caso se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Occidental, para los cauces y acuíferos de la zona.

8. Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

### **3. Emisión de contaminantes**

Los límites máximos de las emisiones responderán a los que para cada caso se encuentren reglamentados en la legislación básica, autonómica, directrices comunitarias y ordenanza municipal.

### **4. Contaminación acústica**

1. A los efectos del cumplimiento de las determinaciones de protección acústica se estará a lo dispuesto en el Estudio Ambiental Estratégico y en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
2. Para las nuevas construcciones próximas a las carretas del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, el RD 1367/2007 de 19 de octubre y por el Real Decreto 1038/2012) y en su caso la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.
3. Los proyectos constructivos de todas las edificaciones que se presenten para solicitud de licencia incluidos en la zona de protección del Sistema General Ferroviario, incluirán un estudio específico sobre el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril en el ámbito interior de dichos edificios y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.
4. Los proyectos constructivos de todas las edificaciones que se presenten para solicitud de licencia incluidos en la zona de afección o servidumbre, de carreteras estatales o autonómicas, exceptuando las pertenecientes a la red local y similares, incluirán un estudio específico sobre el impacto por ruido y vibraciones producidos por el tráfico en el ámbito interior de dichos edificios y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.
5. No podrán concederse nuevas licencias de construcción en ámbitos cuyos índices de inmisión de ruidos, medidos o calculados, incumplan los objetivos de calidad acústica (anexos II y III del RD 1367/2007 y Real Decreto 1038/2012) que sean de aplicación.

### **5. Contaminación lumínica**

A los efectos se estará a lo dispuesto en la legislación de Prevención de la Contaminación Lumínica y lo contenido en el Estudio Ambiental Estratégico.

### **6. Contaminación de suelos**

Cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes existentes o que suponga un cambio de uso del suelo potencialmente contaminado, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

**7. Tratamiento de los acopios.**

1. Las condiciones de acopio, mantenimiento y reutilización de la tierra vegetal garantizarán el mantenimiento de sus propiedades edafológicas.
2. Los proyectos de urbanización y edificación incluirán el detalle de las labores específicas para el mantenimiento y reutilización de los acopios.
3. La retirada de la cubierta vegetal se hará de forma progresiva.

**8. Tratamiento de especies invasoras**

Los parques y jardines públicos tendrán en cuenta el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

**Artículo 20. Protección Contra Incendios**

Se estará a lo dispuesto en la Resolución de 5 de marzo de 2018, de la Consejería de Desarrollo Rural y Recursos Naturales, por la que se aprueban las instrucciones sobre quemas en el territorio del Principado de Asturias y se establecen medidas de prevención contra incendios en la interfaz urbano-forestal, y las medidas que se establezcan en el Estudio Ambiental Estratégico de estas Normas.

**Artículo 21. Deber de conservación en el Suelo No Urbanizable**

Conforme establece el artículo 16 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

## TÍTULO II: RÉGIMEN GENERAL DE USOS

### CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

---

#### Artículo 22. Clases de usos

1. El régimen pormenorizado de usos del suelo urbano consolidado distingue entre:
  - a) Usos permitidos que serán aquellos que se ajusten a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta y que se dividirán en predominante, complementarios y compatibles.
  - b) Uso predominante que será aquel de entre los permitidos que cuente con mayor edificabilidad.
  - c) Usos complementarios que serán aquellos que pueden ser necesarios para el desarrollo del uso predominante o que se establecen para garantizar una adecuada diversidad de usos en la trama urbana.
  - d) Usos compatibles que serán usos que, en determinada proporción, pueden sustituir al uso predominante, sin que éste pierda dicho carácter.
  - e) Usos prohibidos: aquellos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.
2. Los usos en suelo no urbanizable se clasifican en:
  - a) Usos permitidos: Serán aquellos que sean compatibles con los valores objeto de protección del suelo no urbanizable en cada categoría, sujetos a concesión de licencia municipal y/o declaración responsable, sin más trámites previos que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial que pueda condicionar la implantación territorial del uso.
  - b) Usos autorizables: aquellos que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa.
  - c) Usos incompatibles, son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.
  - d) Usos prohibidos, son aquellos que estas Normas Provisionales imposibilitan en esta clase de suelo y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento. En cualquier caso, resultarán prohibidos por ser inadecuados para los valores objeto de protección del suelo no urbanizable.

#### Artículo 23. Tipologías de usos

1. Las Normas Provisionales regulan los posibles usos según su función en usos globales, con la siguiente subdivisión en usos pormenorizados:
  - A) Residencial**
    - a. Vivienda unifamiliar (Vu)
    - b. Vivienda colectiva (Vc)
    - c. Alojamiento colectivo (Va)
    - d. Vivienda agrupada (Vag)
    - e. Vivienda vacacional (Vv)
    - f. Vivienda de uso turístico (Vt)
  - B) Garaje-aparcamiento**
  - C) Terciario**
    - a. Oficinas (Of)
    - b. Despacho profesional doméstico (Dp)
    - c. Hostelero (St)
    - d. Espectáculos (Es)
    - e. Hotelero (Sh)
    - f. Estaciones de suministro de combustibles

**D) Comercial**

**E) Industrial**

- a. Taller (It)
- b. Almacén (Ia)
- c. Servicios automóvil (Se)
- d. Industria (In)
- e. Gran industria (Ig)

**F) Dotacional:**

**F.1. Equipamiento**

- a. Administrativo (Servicios de la Administración Pública) (Am)
- b. Deportivo (Sp)
- c. Residencia comunitaria (Rc)
- d. Religioso (Rg)
- e. Cultural (Ct)
- f. Social – asistencial (So)
- g. Sanitario
- h. Educativo (Ed)
- i. Transporte (Tr)
- j. Seguridad (Bomberos, Policía, Protección Civil...) (Sg)
- k. Servicios básicos (Sb)
- k. Otros equipamientos (Ot)

**F.2. Servicios urbanos**

**F.3. Zonas verdes (ZV)**

**F.4. Espacios libres (EL)**

**F.5. Infraestructuras viarias y portuarias**

**F.6. Infraestructuras de Servicios Urbanos**

**Usos específicos para el suelo no urbanizable:**

**G) Conservación y Regeneración de la Naturaleza**

**H) Forestal**

**I) Agrícola**

**J) Ganadero**

**K) Acuicultura**

**L) Industriales**

- a. Extractivos
- b. Industria vinculada al medio rural
- c. Talleres de maquinaria agraria y automóviles
- g. Industria energética

2. Para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar.

**Artículo 24. Simultaneidad de usos**

1. Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.
2. Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.
3. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante.

### Artículo 25. Aplicación de las condiciones de uso

1. Las condiciones que se señalan para cada uno de los usos serán de aplicación en los siguientes casos:
  - a) *Obras de nueva edificación, Obras de reestructuración y Obras de rehabilitación funcional.*
  - b) Implantación de nuevos usos en edificios existentes, con las salvedades establecidas en la regulación específica de cada uso.
2. No serán de aplicación en usos implantados en edificios existentes, mientras que no cese la actividad.

### Artículo 26. Situaciones de los usos compatibles

Se establecen las siguientes situaciones básicas de los diferentes usos compatibles, salvo que la ordenanza de edificación correspondiente establezca otra determinación:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja asociada a semisótano o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja
- D. En planta primera.
- E. En planta piso distinta a la planta primera.

## CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

---

### Artículo 27. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - A) Vivienda unifamiliar (Vu):** Es la adecuada para albergar el uso residencial correspondiente a un núcleo familiar, en parcela independiente y en edificio aislado, adosado o agrupado a otros similares, con o sin retranqueos interiores de parcela.
  - B) Vivienda colectiva (Vc):** Es el edificio compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.
  - C) Alojamiento colectivo (Va)** Con carácter asimilado a la vivienda colectiva se entiende el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, por compartir vínculos de carácter social, religioso, o similares, ejercido con carácter no asistencial. Hasta 750 m<sup>2</sup> de superficie le resultan de aplicación las condiciones de la vivienda colectiva, cuando su superficie total supere los 750 m<sup>2</sup>, serán de aplicación las condiciones correspondientes a los edificios o locales destinados a uso hotelero.
  - C) Vivienda agrupada (Vag):** Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior.
  - D) Vivienda vacacional (Vv):** son aquellas en las que, reuniendo los requisitos establecidos en el *Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico del Principado de Asturias*, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, y no se encuentran comprendidas en alguna de las modalidades recogidas en los apartados del uso hotelero. En todo caso se referirán solo al alojamiento íntegro y no por habitaciones, con la exclusión de pisos.
  - E) Viviendas de uso turístico (Vt):** son aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a un régimen de propiedad horizontal, que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo

los requisitos establecidos en el *Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico del Principado de Asturias*, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual. Se contratarán íntegramente o por habitaciones, sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma.

Se excluyen las modalidades de alojamiento recogidas en los apartados del uso hotelero.

3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o por el Principado de Asturias, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

a) **Vivienda sometida a algún régimen de protección pública (VP):** Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

b) **Vivienda libre (VL):** Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

#### **Artículo 28. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas**

1. El Decreto 73/2018 de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias, resulta aplicable según se define en su propio ámbito, a todas las viviendas, incluyendo las vacacionales y las de uso turístico.

#### **Artículo 29. Condiciones del uso residencial en planta baja de edificios de vivienda colectiva en Suelo Urbano**

1. La autorización de la implantación de usos residenciales en planta baja de edificios de vivienda colectiva en suelo Urbano, requerirá el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:
  - a) El alféizar de cualquier hueco que ilumine las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 2,20 m sobre la rasante de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.  
Complementariamente, el alféizar de esos mismos huecos no podrá estar a una altura superior a 1,20 metros desde el suelo del interior de la vivienda.
  - b) Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m.
2. Estas condiciones no serán de aplicación para las edificaciones existentes, ni para la transformación de locales en viviendas en edificios existentes a la entrada en vigor de estas Normas.

#### **Artículo 30. Condiciones de las Viviendas vacacionales y Viviendas de uso turístico**

El PGO en tramitación prevé la formulación de un *Plan Especial de uso turístico* que defina las zonas saturadas y regule las condiciones de implantación de nuevas viviendas vacacionales y de uso turístico y transformación y cambio de usos de construcciones existentes con este destino.

En tanto no se lleve a cabo el citado Plan, estas Normas Provisionales establecen las siguientes condiciones:

- a) En Suelo no urbanizable de Núcleo Rural la vivienda vacacional no podrá superar el 25% de las viviendas existentes en el núcleo.
- b) En Suelo urbano, sólo se pueden implantar nuevas viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, en las siguientes situaciones:
  - A. En edificio exclusivo
  - B. En planta baja.
  - C. En planta primera.

### CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO

#### Artículo 31. Definición y clases

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento de vehículos.

Según su destino podrán ser privados o públicos.

Se establecen los siguientes grados:

- 1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
- 2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m<sup>2</sup> destinados a vehículos ligeros.
- 3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m<sup>2</sup> destinados a vehículos ligeros.
- 4º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública o privada formando un complejo inmobiliario, destinados a vehículos ligeros implantado bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en estas Normas Provisionales.

Y las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
- C. En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

#### Artículo 32. Condiciones de las plazas de aparcamiento

1. Las condiciones para el uso de garaje en todos los usos se remiten a las determinaciones establecidas en el decreto nº 73/2018 de 5 de diciembre, por el que se aprueban las Normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias.
2. Se cumplirán las determinaciones que al efecto establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
3. En los edificios protegidos por patrimonio cultural, primará la normativa sectorial en la materia sobre cualquier determinación incluida en este Capítulo.

#### Artículo 33. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

1. Para las *Obras de nueva edificación, Obras integrales de reforma, modificación o rehabilitación* con cambio de uso y Obras de reestructuración, se deben satisfacer las siguientes plazas mínimas de aparcamiento, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones.
2. Plazas mínimas de aparcamiento:
  - a) En Suelo Urbano Consolidado, el número de plazas a satisfacer será el número entero superior que satisfaga la siguiente dotación mínima:

Uso	Dotación mínima
Vivienda unifamiliar y Vivienda vacacional	2 plazas por vivienda
Vivienda colectiva y Vivienda de uso turístico	1,25 plazas por vivienda
Alojamiento colectivo	1,5 plazas cada 100 m <sup>2</sup> edificados
Equipamiento / Servicios, Comercio /	1,5 plazas cada 100 m <sup>2</sup> edificados
Industrial	1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> edificados
Hotelero	1 plaza por habitación

<b>Hostelero – Tipo II a Tipo IV</b>	1,5 plazas cada 100 m <sup>2</sup> edificados
<b>Espectáculos</b>	1,5 plazas cada 100 m <sup>2</sup> edificados

b) Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento podrá ser eximida cuando se dé alguna de las condiciones:

1. Calle de acceso con anchura menor de 6,00 metros en ese tramo de manzana correspondiente al solar.
2. Parcela inferior a 100 m<sup>2</sup> o con frente de parcela inferior a 5 metros o fondo inferior a 8 m.
3. Cuando expresamente se indique en la ordenanza de aplicación.

#### **Artículo 34. Aparcamiento de bicicletas en edificaciones.**

1. Para las edificaciones con uso residencial multifamiliar resultantes de *Obras de nueva edificación, Obras integrales de reforma, modificación o rehabilitación* con cambio de uso y Obras de reestructuración, se debe contar con un espacio de aparcamiento de bicicletas y de almacenamiento de vehículos no motorizados (sillas de ruedas, sillas y carritos infantiles, carritos de la compra, etc.).

La dotación mínima será la establecida en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias.

2. Toda obra de nueva planta destinada a usos no residenciales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas en el propio edificio, accesible desde el exterior o en la parcela. En caso de habilitar este espacio en la parcela, debe ser al menos un espacio cubierto.
3. Plazas mínimas de aparcamiento de bicicletas:
  - a) En Suelo Urbano Consolidado:

	<b>Uso</b>	<b>Nº de aparcamientos</b>
Larga duración	Centros de trabajo	1 por cada 5 empleos existentes o previstos
	Centros educativos	3 por cada 10 alumnos mayores de 9 años y 1 por cada 5 empleos
	Estaciones del transporte colectivo	1 por cada 50 usuarios
Media duración	Centros comerciales	1 por cada 150 m <sup>2</sup> de superficie de ventas y 1 por cada 10 empleos
	Bibliotecas	1 por cada 5 puestos de lectura
	Centros deportivos	1 por cada 5 plazas de la capacidad prevista y 1 por cada 5 empleados
	Centros hospitalarios	1 por cada 100 camas y 1 por cada 5 empleos previstos
	Centros administrativos y oficinas con público	1 por cada 100 m <sup>2</sup> edificados
	Centros de ocio - cines - restaurantes y bares - teatro / auditorio - salas de concierto	1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 20 plazas 1 plaza por cada 15 plazas

## **CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO**

#### **Artículo 35. Definición y clases**

1. Corresponden al uso Terciario los locales o edificios destinados a la prestación, por parte de entidades privadas o públicas, de servicios que no tengan carácter de básicos para la comunidad, siempre que por sus

- características como actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, no proceda su consideración como uso Industrial.
2. A los efectos de su pormenorización y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
    - A. **Oficinas (Of):** Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.
    - B. **Despacho Profesional doméstico (Dp):** Locales destinados a la prestación de servicios profesionales (administrativos, técnicos, financieros, de información y otros).
    - C. **Hostelero (St):** Comprende los establecimientos destinados al suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo, en locales abiertos al público en general.
    - D. **Espectáculos (Es):** comprende los establecimientos destinados a espectáculos, teatrales y musicales. Este uso no incluye las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.
    - E. **Hotelero (Sh):** Alojamiento turístico destinados a proporcionar hospedaje temporal a las personas a cambio de contraprestación económica, desde un establecimiento abierto al público en general con o sin otros servicios de carácter complementario.
  3. Estos usos no podrán nunca ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso, o en el caso de Despachos Profesionales domésticos (Dp).

## SECCIÓN 1ª. OFICINAS

### Artículo 36. Definición y Categorías

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios de gestión, técnicos, financieros, de información u otros, así como los despachos profesionales. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.

A efectos de implantación se diferencian los siguientes tipos:

- a) **Oficinas (Of)** que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares. Podrán implantarse, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- b) **Despachos profesionales independientes de la vivienda (Of)** en las que se desempeñan actividades colegiadas profesionales tipificadas como oficinas.

### Artículo 37. Situaciones

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja ligada o no a semisótano, sótano, o planta primera, y en planta primera, en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja ligada o no a semisótano y sótano o a planta primera, en planta primera o superiores de edificios de uso no residencial.

### **Artículo 38. Condiciones particulares del uso de oficinas**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento.

#### **1. Generales**

Se estará a lo previsto en la legislación vigente en cuanto le sea de aplicación, y además las condiciones siguientes:

a) La altura libre mínima para sótano y semisótano en obra de nueva edificación será de 3,00 m, salvo para los edificios existentes para los que se fija una altura mínima de 2,50 m.

#### **• 2. Aseos**

a) Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup> cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
- Por cada fracción superior a 100 m<sup>2</sup> de superficie un inodoro y un lavabo más, separándose para cada uno de los sexos.
- Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de aislamiento.

### **SECCIÓN 2ª. DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS**

#### **Artículo 39. Definición**

a) **Despachos profesionales domésticos (Dp)**, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda. La superficie destinada a despacho profesional ha de ser igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

Al Despacho profesional doméstico, al estar vinculado a la vivienda, no se le aplican las condiciones del uso de oficinas.

En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales.

### **SECCIÓN 3ª. HOSTELERO**

#### **Artículo 40. Definición y categorías**

Los establecimientos hosteleros se clasifican en los siguientes grupos en los términos recogidos en la Ley 7/2001 de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias:

- a) **Restaurantes.**
- b) **Cafeterías**
- c) **Bares, Cafés o similares**
- d) **Sidrerías**

#### **1. Situaciones y tipos**

Los establecimientos de restauración se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja ligada o no a semisótano y sótano, o a planta primera en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja ligada o no a semisótano y sótano o a planta primera, o en planta primera o superiores de edificios de uso no residencial.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I	Aforo < 100 personas
TIPO II	100 ≤ Aforo < 500 personas
TIPO III	500 ≤ Aforo < 1.500 personas
TIPO IV	1500 ≤ Aforo

Para el cálculo del aforo máximo se utilizará la tabla de densidades de ocupación por usos y tipos de actividad contenida en el Código Técnico de la Edificación, DBSI-3.

## 2. Condiciones particulares del uso hostelero

1. Los establecimientos de restauración, se regirán además de por lo dispuesto en esta sección, por la normativa sectorial aplicable, en concreto el Reglamento de Restauración (Decreto 32/2003, de 30 de abril), las condiciones que correspondan como actividad clasificada y por las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.
2. En planta sótano, cuando esté vinculada al establecimiento de restauración, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.

## SECCIÓN 4ª. ESPECTÁCULOS

### Artículo 41. Condiciones para los locales de espectáculos

1. Los locales de espectáculos cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 8/2002, de 21 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas del Principado de Asturias, para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determina la Legislación sectorial vigente.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

## SECCIÓN 5ª. HOTELERO

### Artículo 42. Definición y categorías del uso hotelero

Los servicios hoteleros se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades recogidas en la Ley 7/2001 de 22 de junio, de turismo del Principado de Asturias:

- 1.- **Establecimientos hoteleros:** son establecimientos dedicados al alojamiento turístico, incluido en alguno de los siguientes grupos:
  - A) **Grupo primero (Sh1 –máximo 60 camas y/o 30 habitaciones- / Sh2 –cuando supere la limitación anterior-):**
    - a) **Hotel:** Establecimiento que ofreciendo alojamiento, con o sin servicios complementarios, ocupa la totalidad de un edificio o edificios o parte independizada de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo y que reúnen los requisitos mínimos establecidos reglamentariamente.
    - b) **Hotel apartamento:** Establecimiento en el que concurren los servicios comunes propios de los hoteles con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento y cumplen con las exigencias requeridas reglamentariamente.
  - B) **Grupo segundo (Sh3):**
    - a) **Pensión:** Establecimientos que ofrecen alojamiento, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que por su dimensión, estructura, infraestructura, servicios y otras características no puedan ser clasificados en el grupo primero y cumplen las exigencias requeridas reglamentariamente.

- 2.- Apartamentos turísticos:** se incluyen en esta modalidad de alojamiento turístico los edificios de pisos, casas, villas, chalés o similares, o conjunto de ellos, que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los locales referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias establecidas reglamentariamente.
- 3- Alojamientos de turismo rural:** en sus diversos grupos, modalidades y especialidades reguladas en la Ley de Turismo, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza. Podrán adoptar algunas de las siguientes modalidades:
- Hoteles rurales
  - Casas de aldea
  - Apartamentos rurales
- 4.- Albergues turísticos:** establecimientos que de acuerdo con lo previsto en la normativa sectorial específica, ofrezcan al público en general, de modo habitual y profesional y mediante precio, el servicio de alojamiento por plaza en habitaciones de capacidad múltiple junto con la práctica de alguna actividad relacionada con el entorno.
- 5.- Campamentos de turismo (Ct):** el espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, ofertado al público de forma habitual y profesional, mediante precio, para su ocupación temporal, con las instalaciones utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.
- 6.- Áreas especiales de acogida de autocaravanas en tránsito:** El espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado, que está abierto al público para su ocupación transitoria a cambio de precio, con la finalidad de descansar en su itinerario y realizar labores vinculadas al mantenimiento propio de estos vehículos, tales como vaciado y limpieza de depósitos y suministro de agua potable y electricidad, pudiendo pernoctar y acampar por los tiempos que el decreto 61/2022, de 23 de septiembre, de Ordenación de campamentos de turismo y áreas especiales de acogida de autocaravanas en tránsito permite.

#### **Artículo 43. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros**

- a) Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, el Reglamento de desarrollo específico vigente, y demás normativa sectorial aplicable.
- b) Cuando un establecimiento hotelero se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, excepto en el caso de pensiones, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, teléfono... ) igualmente independientes de las del resto del edificio.
- c) Las Pensiones podrán ubicarse en inmuebles que tengan otros usos, además del hotelero, y podrán utilizar los ascensores, escaleras y demás dotaciones de uso común del edificio. En ningún caso podrán situarse por encima del uso característico cuando este sea el residencial.

#### **Artículo 44. Condiciones específicas del uso de campamento de turismo**

- a) Cumplirán lo establecido en la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, el Reglamento de desarrollo específico vigente, y demás normativa sectorial aplicable.
- b) La dimensión de los terrenos adscritos a un camping deberá constituir una finca única de 25.000 m<sup>2</sup> a 50.000 m<sup>2</sup>.
- c) Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- d) Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m y 15 m a eje de caminos o vías de acceso.

- e) En todo caso requerirán la previa aprobación de un Estudio de Implantación conforme a lo previsto en el artículo 71 del TROTU.

**Artículo 45. Condiciones específicas del uso de Área especial de acogida de autocaravanas en tránsito**

- a) Cumplirán lo establecido en la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias, el Reglamento de desarrollo específico vigente, y demás normativa sectorial aplicable.
- b) Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- c) En caso de afectar a SNU, se requerirá la previa tramitación de un Estudio de Implantación conforme a lo previsto en el artículo 71 del TROTU.

**SECCIÓN 6ª. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS**

**Artículo 46. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustibles para vehículos.**

**1. Definición y categorías**

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles y lubricantes para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

- a) **Estación de Servicio:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con tres o más aparatos surtidores; deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.
- b) **Unidad de Suministro:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con menos de tres surtidores.

**2. Localización**

Las nuevas implantaciones cumplirán las limitaciones siguientes:

- a) En suelo urbano consolidado, las nuevas Estaciones de Servicio se implantarán en zonas de ordenanza con uso característico industrial. Las nuevas Unidades de Suministro podrán implantarse en zonas de ordenanza con uso característico industrial o terciario.
- b) En suelo no urbanizable vinculado a la red viaria, cuando la categoría de suelo lo permita.

**3. Condiciones particulares**

1. Se establecen las siguientes condiciones comunes a todas las estaciones de servicio o unidades de suministro:
- a) Cumplirán las determinaciones de la legislación de Carreteras y el resto de cuanta normativa Sectorial le sea de aplicación.
- b) La nueva implantación de estas instalaciones requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos, en Suelo Urbano Consolidado. En Suelo no urbanizable, se requerirá la tramitación y aprobación de un Estudio de Implantación.
- c) Para la ampliación de las instalaciones ya existentes se exigirá la misma tramitación señalada en el epígrafe anterior, si la ampliación excede el 25 % de la superficie construida en su estado actual.

- d) La altura máxima de la edificación será de 4,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior.
  - e) Se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares por tamaño de la actividad sin perjuicio de la aplicación a las Áreas de Servicio de lo establecido en el Reglamento General de Carreteras:

**A. Estación de servicio:**

- La superficie edificable máxima será de 150 m<sup>2</sup>, englobando todos los usos.
- Las superficies cubiertas no cerradas no computarán a los efectos de edificabilidad hasta 300 m<sup>2</sup> de Sc, la superficie que exceda de esta cantidad computará al 100%. Su altura máxima se fija en 5,50 m medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.
- La parcela mínima será aquella capaz de satisfacer los retiros siguientes: Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.
- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la superficie edificable máxima establecida para este uso.
- Los túneles de lavado automático y los de autolavado no computarán a efectos de edificabilidad.

**B. Unidad de suministro:**

- Para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 250 m<sup>2</sup>
- La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m<sup>2</sup>, siendo además obligatorio incluir en esta superficie un aseo público.
- No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.
- No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores, en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superara los 4,50 m.

## CAPÍTULO 5. USO COMERCIAL

---

### Artículo 47. Definición y clases

1. Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en las Directrices Sectoriales de Equipamiento comercial, en adelante DSEC, aprobadas por Decreto 119/2010, (DSEC), o normativa que la sustituya. En concreto se estará a este marco sectorial vigente en cuanto a la definición del uso comercial, el carácter individual o colectivo de los establecimientos comerciales, las superficies de exposición y venta al público, superficie edificada, y tipologías de equipamientos.
2. Dentro de los equipamientos comerciales de proximidad establecidos en las DSEC, se diferencian los siguientes grados:

Grado 1 (CO1): locales con superficie de venta inferior a 100 m<sup>2</sup>.

Grado 2 (CO2): locales con superficie de venta mayor de 100 m<sup>2</sup> e igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>.

Grado 3 (CO3): locales con superficie de venta mayor a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 48. Situaciones**

### **Situaciones**

Los establecimientos comerciales se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja ligada o no a semisótano y sótano, o a altillo o entreplantas en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja ligada o no a semisótano y sótano, o en plantas superiores de edificios de uso no residencial.

## **Artículo 49. Condiciones particulares del uso comercial**

### **1. Accesos y altura**

- a) Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio, si bien se exceptiona esta exigencia para los locales ya existentes.
- b) En edificios de uso predominante residencial, en plantas bajo rasante solo podrá situarse este uso cuando esté unido a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante, si bien se exceptiona esta exigencia para los locales ya existentes.
- c) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para sótano y semisótano será de 3,00 m, salvo para los edificios existentes para los que se fija una altura mínima de 2,50 m.

### **2. Aseos**

- a) Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable. Con carácter supletorio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:
  - Hasta 150 m<sup>2</sup> cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
  - Entre 150 y 300 m<sup>2</sup> de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para su uso por discapacitados.
  - A partir de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta deberá justificarse el número de servicios sanitarios necesario. Como mínimo contará con la dotación de aseos exigida en el párrafo anterior.
- b) En ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- c) Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

### **4. Implantación en zonas industriales o ámbitos con ordenanza industrial**

En las zonas o sectores industriales según la definición contenida en la DSEC se podrán autorizar únicamente:

- a) Las implantaciones comerciales que estén directamente relacionadas con el desarrollo de la actividad industrial propia del sector; actividad comercial que, en ningún caso, podrá representar más del 30% de la superficie edificada total del edificio o instalación industrial. Esta excepción no será aplicable, en ningún caso, a las Plataformas Logísticas o Centros de Distribución de Mercancías.
- b) Establecimientos comerciales de carácter individual que estén dedicados de forma exclusiva al comercio mayorista.
- c) Establecimientos comerciales de carácter individual dedicados exclusivamente a la venta de automóviles, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales para la construcción y artículos de

saneamiento y centros de jardinería. En este caso, la superficie útil de exposición y venta al público será menor o igual de 4000 m<sup>2</sup> y la superficie edificada total menor o igual de 12.500 m<sup>2</sup>.

## 5. Grandes equipamientos comerciales

La implantación de grandes equipamientos comerciales se regulará por lo establecido en las DSEC. Requerirá de un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

## CAPÍTULO 6. USO INDUSTRIAL

---

### Artículo 50. Definición y clases

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad general llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. El uso industrial puede tener los siguientes fines:
  - a) **Taller (It):** locales donde se desarrollan actividades de escasa entidad, vinculadas a artes y oficios o pequeñas instalaciones para la transformación o manipulación de materiales, en locales de superficie útil inferior a 200 m<sup>2</sup>, y con maquinaria específica de menos de 10 KW. de potencia instalada. En edificios de otros usos, los talleres no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total. Asimismo, no podrá situarse por encima de plantas con uso residencial, salvo en el caso talleres artesanos ligados a viviendas unifamiliares.
  - b) **Almacén (Ia):** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos y pequeña maquinaria, sin servicio de venta directa al público, con una superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>. En edificios de otros usos, los almacenes no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total. Asimismo, no podrá situarse por encima de plantas con uso residencial, salvo en el caso de almacenes ligados a viviendas unifamiliares con taller.
  - c) **Servicios del automóvil (Se):** locales destinados a la conservación y reparación de vehículos, a las actividades vinculadas a su mantenimiento, incluso lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares (oficinas, almacenes, etc.) necesarias para el desarrollo de dicha actividad. Se incluyen también en este uso los talleres mecánicos, los concesionarios de coches, etc., siempre que no incluyan servicios de almacenamiento, distribución y comercialización de combustibles y/o instalaciones de autolavado de vehículos. Este uso podrá ubicarse en espacios libres de edificación, en superficie o sótano. En el caso de ubicarse en el subsuelo de espacios de otro uso, deberá garantizarse el cumplimiento de las condiciones de permeabilidad y presencia vegetal establecidas por la presente normativa en edificios, ya sea en sótano o planta baja, en uso exclusivo o en edificios de otros usos.
  - d) **Industria (In):** en el que se incluyen todos los locales destinados a actividades ligadas al uso industrial, incluidos los talleres y almacenes, cuyas superficies o potencias instaladas superan las establecidas en la definición de los usos elementales de Taller o Almacén anteriores, compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales o en polígonos industriales
  - e) **Gran Industria (Ig):** De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver de forma autónoma las obras de su propia implantación y funcionamiento.

### Artículo 51. Condiciones generales para el uso industrial

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación así como a lo indicado por esta normativa.

2. Con carácter general no se permite la realización de procesos de transformación, atención al público o la implantación de actividades independientes en planta sótano, con las excepciones permitidas en la legislación sectorial de aplicación en función de la actividad.
3. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.  
Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 m<sup>2</sup> y esté situada en un espacio urbano con usos mixtos, habrá de disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento exclusiva para carga y descarga. La suficiencia del número de plazas que finalmente se disponga se deberá justificar en función de la actividad.
4. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

## CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL

---

### SECCIÓN 1ª: EQUIPAMIENTOS

#### Artículo 52. Equipamientos. Definición y clases

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias, instalaciones y edificios que se destinan a la prestación de servicios básicos para la comunidad que pueden ser de carácter tanto público como privado. Estos usos no podrán ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso y vinculadas al mismo.

Se diferencian las siguientes clases:

- a) **Administrativo (Am):** espacios en los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, semisótano y en planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja independiente o vinculada a semisótano o en plantas de piso.

- b) **Deportivo (Sp):** comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a sótano, semisótano o a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja independiente o vinculada a sótano o semisótano o en plantas de piso.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la

normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

- c) Residencia Comunitaria (Rc):** De titularidad pública, destinados a la prestación de servicios sociales de residencia en régimen comunitario que puede o no tener carácter asistido. Los alojamientos dotacionales se considerarán incluidos en este apartado siempre que el ROTU así los considere.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a sótano, semisótano o a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.

- d) Religioso (Rg):** comprende los espacios o edificios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión, casa de Retiro, convivencias o talleres vinculados al culto, etc ...).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a semisótano ó a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja independiente o vinculada a semisótano o en plantas de piso.

- e) Cultural (Ct):** instalaciones y construcciones dedicadas al desarrollo y fomento de actividades culturales, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, cines, teatros, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificios de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja independiente o vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

- f) Social-Asistencial (So):** comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, que puede implicar o no alojamiento, mediante espacios o edificios destinados a asuntos sociales, atención a ancianos, atención a la infancia, centros de acogida e inserción social u otros similares.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, semisótano y en planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja, *semisótano* o en plantas de piso.

- g) Sanitario:** comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificio de uso exclusivo.

- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
  - C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja *semisótano* o en plantas de piso.
- h) Educativo (ED):** comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

1) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años):

- A. En edificios de uso exclusivo.
- B. En planta baja y primera en edificios de uso residencial, con acceso independiente.
- C. En planta baja y primera en edificios de uso no residencial, con acceso independiente.

2) Para el resto de Equipamientos educativos:

- A. En edificios de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.
- C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.

- i) Transporte (Tr):** instalaciones y edificios al servicio del transporte colectivo que incluyen estaciones de autobuses, de tren, portuarias, apeaderos, terminales, andenes, etc.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En la planta baja de un edificio con otro uso.

- j) Seguridad (Sg):** edificios e instalaciones destinados a prestar los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares)

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En la planta baja de un edificio con otro uso.

- k) Servicios básicos (Sb):** cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- A) Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- C. En edificios destinados a usos no residenciales, en planta baja, ligada o no a semisótano, debiendo tener acceso independiente.

- B) Servicios funerarios:** comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios, tanatorios, velatorios y crematorios.

Estarán sometidos a las condiciones establecidas en el Decreto 72/1998, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria en el ámbito del Principado de Asturias.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.

- C) Recintos feriales:** Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

A. En edificio de uso exclusivo.

- l) **Otros (Ot):** equipamientos no incluidos específicamente en las clases expuestas, que se destinen a la prestación de servicios básicos para la comunidad. *Se asimilarán al que comparta características semejantes, en cuanto a su impacto urbanístico.*

### **Artículo 53. Aplicación del uso de equipamiento**

1. El uso de equipamiento está concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.
2. Las condiciones que se señalan para el equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica de estas Normas Provisionales.  
Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la ordenanza de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
4. Con carácter general, las condiciones de edificación, emplazamiento o tipología se aplicarán en función de la propia naturaleza y destino del equipamiento que se proyecte implantar, así como de la viabilidad y eficacia funcional del mismo, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación. Se deberán justificar las soluciones propuestas en base a dichas motivaciones, cuando las mismas se aparten notoriamente de la tipología edificatoria característica de la zona o sector.
5. La edificabilidad de las parcelas y/o edificios destinados exclusivamente al uso de equipamiento será la expresamente asignada, y en los equipamientos que se emplacen en zonas sin calificación expresa de equipamiento, la edificabilidad será la de la zona de ordenanza aplicable en cada caso.

### **Artículo 54. Condiciones específicas del uso de equipamiento**

#### **1 Compatibilidad de usos**

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de ordenanza, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

#### **2 Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes**

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.  
La Propuesta debe 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.
2. La sustitución de un uso concreto de equipamiento o dotación por otro no dotacional, requerirá la aprobación del correspondiente expediente de Modificación de las Normas Provisionales.

## SECCIÓN 2ª. ZONAS VERDES

Zonas verdes (ZV). Aquellas destinadas a parques y jardines para el ocio y esparcimiento de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada.

## SECCIÓN 3ª. ESPACIOS LIBRES

### Artículo 55. Definición y clases

Espacios Libres (EL). Corresponden a este uso el conjunto de espacios destinados al esparcimiento ciudadano y al ocio cultural o recreativo de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada.

## SECCIÓN 4ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y PORTUARIAS

### Artículo 56. Definición y clases

Corresponden a este uso las infraestructuras del transporte de viajeros y mercancías, y las vías públicas de comunicación, destinadas a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas de vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. En concreto se diferencian las siguientes:

- a) **Ferrocarril (FFCC):** Acorde a lo establecido en el artículo referido a la *Servidumbre ferroviaria* del Título I de estas Normas Provisionales, los terrenos que ocupen las Infraestructuras Ferroviarias de la Red de Interés General, tendrán la consideración de Sistema General Ferroviario de titularidad estatal.
- b) **Carreteras (Cc)** Incluye la red estatal y la red autonómica de carreteras del Principado de Asturias contenidas total o parcialmente en el ámbito ordenado por estas Normas Provisionales, las cuales tienen la consideración de Sistema General Viario acorde a lo establecido en el artículo referido a *Carreteras* de las presentes Normas Provisionales, así como la Red de carreteras municipal, fuera del Suelo clasificado como Urbano.
- c) **Viario público (VP):** Incluye los tramos urbanos de las carreteras de titularidad autonómica, vías urbanas, Travesías y tramos urbanos de carreteras del Estado, caminos, calles, carriles-bici, y en general a todos aquellos corredores que componen el sistema de conexiones urbanas, las zonas del viario público con características estanciales, las superficies cubiertas de vegetación complementarias al viario y los espacios destinados a aparcamiento en vía pública.
- d) **Uso Portuario:** Acorde a lo establecido en el artículo referido a *Puertos* del Título I de estas Normas Provisionales, corresponden a este uso los espacios y conjunto de construcciones e instalaciones que integran los puertos de Llanes y el embarcadero de Niembro. Se considerarán a todos los efectos "Zona portuaria". Asimismo serán de obligado cumplimiento las condiciones de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso.

## SECCIÓN 5ª. USO INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

### Artículo 57. Definición y clases

Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones. Pueden ser de titularidad pública o privada según lo dispuesto en la legislación sectorial, por lo que las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo podrán discurrir sobre o bajo terrenos de

titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación. En concreto se diferencian las siguientes:

- a) **Energía gaseoductos (Gs):** Incluye los gaseoductos de media y alta presión, así como sus instalaciones anejas (estaciones reductoras, etc.)
- b) **Energía eléctrica LAT (Lt):** Incluye la red de energía eléctrica de muy alta, alta y media tensión, así como las instalaciones, centros de transformación, subestaciones o edificios vinculados.

## CAPÍTULO 8. USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

---

### Artículo 58. Conservación y regeneración de la Naturaleza

Usos que son compatibles con los valores objeto de protección, e identifican la orientación ambiental prioritaria de cada categoría de suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con él.

Las actividades a desarrollar están dirigidas tanto al mantenimiento de las condiciones ambientales de entornos naturales bien conservados así como a reconducir la situación ambiental de otros entornos naturales afectados por procesos de degradación y/ o desastres naturales.

En caso de no ser posible la recuperación del estado anterior (caso de canteras, minas abandonadas, etc.) estos espacios podrán ser destinados a otros usos propios del Suelo No Urbanizable, en los términos y condiciones que indiquen tanto estas Normas Provisionales como la legislación sectorial de aplicación.

Dentro de este uso se enclavan las Actividades encaminadas a la promoción del conocimiento científico-técnico, que requieren de actuaciones diferentes a la mera observación o toma de datos de campo que no necesitan de construcciones o instalaciones. Estarán promovidas por organismos oficiales, universidades o entidades privadas debidamente acreditadas.

### Artículo 59. Condiciones para conservación y regeneración de la Naturaleza

Para desarrollar una actividad de investigación científico-técnica, en caso de requerir licencia municipal, deberá presentarse una memoria de la actividad pretendida que incluya al menos las siguientes especificaciones:

- a) Organismo que propone la actividad y persona responsable de la misma.
- b) Lugar exacto de la actuación.
- c) Tipo y descripción de las actividades.
- d) Duración de la campaña.
- e) Aquellas autorizaciones necesarias para la actividad pretendida, así como los estudios ambientales que correspondan en aplicación de la legislación que sea de aplicación.

### Artículo 60. Uso Forestal

Se consideran usos forestales todos aquellos relacionados con el aprovechamiento, uso y gestión de los terrenos forestales, tal y como se definen en La Ley de Montes y Ordenación Forestal del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre.

Se considera también uso forestal, todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y mejora de las masas boscosas autóctonas.

El uso forestal diferencia las siguientes clases de plantaciones:

- a) *explotación tradicional*: aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono para consumo propio.
- b) *explotación intensiva*: actuaciones forestales y silvícolas con fines productivos e industriales.

### Artículo 61. Condiciones para el uso Forestal

1. Cualquier aprovechamiento forestal se realizará de modo que, atendiendo a criterios de conservación y de sostenibilidad, se acomode a las determinaciones de los diferentes instrumentos de planificación y gestión previstos en esta Ley de Montes y Ordenación Forestal del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre. En concreto en la explotación tradicional se prohíbe la tala masiva del bosque autóctono.
2. No se podrán realizar plantaciones forestales a menos de 25 metros de distancia de cualquier vivienda existente.

3. De acuerdo a lo establecido en la Ley de Montes y Ordenación Forestal del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre, y al Decreto 84/1992 del Principado de Asturias, la unidad mínima de cultivo forestal, queda establecida en 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha).
4. Queda prohibida cualquier segregación de fincas forestales que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida. No obstante, de acuerdo con el Artículo 44.2 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, se admite la división o segregación en beneficio de colindante cuando de ello no resulte un número mayor de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo establecida.

#### **Artículo 62. Uso Agrícola**

Los usos de producción agrícola se constituyen como actividades relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales.

Se distingue los siguientes tipos:

1. *Horticultura*: cultivos de huerta generalmente de pequeña extensión, destinada al autoabastecimiento o venta al por menor, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales. Igualmente se consideran los invernaderos destinados al autoabastecimiento o venta al por menor.
2. *Viveros e invernaderos comerciales*: Cultivos de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidado, que requieren construcciones o instalaciones específicas.
3. *Extensiva*: relacionadas con los cultivos forrajeros, prados, cerealistas y de horticultura con huerta al aire libre a media y gran escala.

#### **Artículo 63. Condiciones para el uso de Horticultura**

1. Se consideran incluidos en el concepto de agricultura tradicional, los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y/o frutales.
2. La coexistencia de usos agrícolas distintos o creación de nuevos huertos en la misma parcela, no supone variación de su régimen parcelario.
3. La creación de nuevos huertos sin división de la finca matriz, sólo puede generar subdivisiones mediante cierres de seto vivo, empalizada o alambre.
4. Se consideran incluidos en el concepto de agricultura tradicional, los invernaderos para autoabastecimiento o venta al por menor que no superen 200 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **Artículo 64. Uso Ganadero**

1. Actividades de la cría y/o explotación de todo tipo de ganado, así como de animales de granja o corral.
2. Los tamaños de las explotaciones quedan medidos a través de las Unidades Ganaderas (UGM).
3. Queda prohibido el uso residencial superpuesto físicamente a instalaciones de estabulación.
4. Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen los tipos siguientes:
  - a) *Ganadería familiar o extensiva*: explotaciones ganaderas cuyos recursos alimenticios proceden al menos en un 50% de los terrenos ligados a la explotación. Las cargas ganaderas deben estar ajustadas a la superficie agraria útil de la que dispone la explotación, atendiendo además al tipo de ganado:
    - *Vacuno y equino*: explotación con una carga ganadera menor o igual a 3 Unidades de Ganado Mayor por hectárea (UGM/ha).
    - *Ovino y/o caprino*: explotación con una carga ganadera menor o igual a 6 Unidades de Ganado Mayor por hectárea (UGM/ha).
    - *Porcino, avícola y conejero*: explotación con una carga ganadera menor o igual a 3 Unidades de Ganado Mayor por hectárea (UGM/ha).

- b) *Ganadería intensiva*: Estabulaciones ganaderas cuyos recursos alimenticios no proceden directamente de los terrenos vinculados a la explotación en un 50% como mínimo, o cuyos terrenos vinculados a la explotación sobrepasen el límite de las cargas ganaderas definidas para explotaciones familiares o extensivas.
5. Como categoría independiente a lo anterior, se regulan los *Núcleos Zoológicos*, entendidos como los centros e instalaciones que albergan animales domésticos o no, de aquellas especies no consideradas tradicionalmente de abasto, incluyendo las colecciones zoológicas, los centros ecuestres, centros de animales de compañía y explotaciones pecuarias especiales, incluidas apicultura y acuicultura de aguas continentales, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 73/98, de 3 de diciembre, del Principado de Asturias.
- a) Los *Centros ecuestres*, entendidos como las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de negocio dedicada a la cría equina y enseñanzas ecuestres. Incluye los establos, espacio de administración, e instalaciones necesarias para la docencia y entrenamiento, en ningún caso los hipódromos ni las instalaciones para la competición. Además de lo previsto en el Decreto 73/98, de 3 de diciembre, por el que se regula la actividad de los Núcleos Zoológicos en el Principado de Asturias, también han de satisfacer lo previsto en el Real Decreto 804/2011, de 10 de junio, por el que se regula la ordenación zootécnica, sanitaria y de bienestar animal de las explotaciones equinas y se establece el plan sanitario equino.
- b) La *Acuicultura* comprende el cultivo de especies relacionadas con la reproducción, cría y engorde de organismos acuáticos; comprendidos peces, moluscos, crustáceos y plantas. Dentro de estas actividades se significan las Piscifactorías que contemplan la cría de peces y mariscos con fines comerciales en los ríos o riberas y en la costa o zonas de influencia mareal.
- c) La *Apicultura*, además de lo previsto en el Decreto 73/98, de 3 de diciembre, por el que se regula la actividad de los Núcleos Zoológicos en el Principado de Asturias, también ha de satisfacer lo previsto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las Normas de Ordenación de las Explotaciones Apícolas, o normativa vigente en su momento.
- d) La *Acuicultura de aguas continentales*, se regula en el Decreto 73/98, de 3 de diciembre, así como lo previsto en la siguiente legislación sectorial aplicable en su caso:
- Ley 23/1984, de 25 de junio, de cultivos marinos.
  - Orden de 24 de enero de 1974 por la que se dictan normas sobre ordenación zootécnico-sanitaria de centros de piscicultura instalados en aguas continentales y la Resolución del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza por la que se dan normas complementarias a la Orden de 24 de enero de 1974 sobre ordenación zootécnico-sanitaria de Centros de Piscicultura privados, instalados en aguas continentales.
  - En todo caso, para el otorgamiento de licencia se estará a las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor ambiental de los espacios naturales donde se pretenda implantar. Se tramitará Evaluación de Impacto Ambiental previa según proceda conforme a la legislación sectorial.
- e) En ningún caso la implantación de un núcleo zoológico dará lugar a vinculación agropecuaria justificativa para la implantación de una edificación de uso residencial en el Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 65. Usos Industriales en el medio rural**

1. Específicos del Suelo No Urbanizable se recogen:

**a) Extractivo**

Se consideran actividades extractivas las relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos del suelo y del subsuelo. Se consideran:

- Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean de galería o a cielo abierto.

Las nuevas concesiones deberán cumplir los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación. Las ya existentes no se considerarán Fuera de Ordenación, independientemente de la categoría de suelo en que se encuentren.

**b) Industria vinculada al medio rural**

Industrias de transformación y almacenes de productos agrarios, tradicionalmente vinculados a las explotaciones agrarias, de ámbito familiar o en régimen de cooperativa y que pueden dar lugar a instalaciones de mayor envergadura que continúan ligadas al medio rural.

**c) Talleres de maquinaria agraria y automóviles**

Como modalidad dentro de los *Servicios del automóvil*, cuya vocación es dar servicio a la red de asentamientos rurales.

**d) Industria energética**

Las Infraestructuras de producción de energía, eólica, hidroeléctrica, biomasa o biogás, centrales de energía solar, u otras asimilables, así como las infraestructuras asociadas a las mismas para su puesta en funcionamiento.

- Los parques eólicos de autoconsumo se consideran un uso autorizable únicamente en la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés o en Suelo No Urbanizable de Infraestructuras sin perjuicio de las limitaciones que deriven de la normativa sectorial, y exclusivamente en la "Zona Oriental" así delimitada en las Directrices Sectoriales de aplicación. En el resto del SNU se consideran un uso prohibido.
- Los dispositivos eólicos de baja potencia, se consideran un uso autorizable en la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés o en Suelo No Urbanizable de Infraestructuras sin perjuicio de las limitaciones que deriven de la normativa sectorial, en todo el ámbito municipal.
- Cualesquiera otras infraestructuras de producción de energía eólica distintas a las referidas en los puntos anteriores se consideran un uso prohibido.
- Los restantes usos de Industria energética; Minicentrales hidroeléctricas, centrales de biomasa o biogás, centrales de energía solar, u otras asimilables, se podrá autorizar únicamente en la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés o en Suelo No Urbanizable de Infraestructuras, previa tramitación de un Estudio de Implantación con el correspondiente trámite Ambiental, en el que se justifique la adecuación de lo pretendido a toda la legislación sectorial aplicable.

2. También tienen cabida en el SNU, en función el régimen de usos concreto aplicable en la categoría de suelo afectada, los almacenes y talleres en general, tal y como se definen en el Capítulo VI, del Título II de estas Normas.

## TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

---

#### Artículo 66. Objeto y aplicación

1. Las Normas generales de edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.
2. Son aplicables a las *Obras de nueva edificación* y a las *Obras de intervención en edificios existentes*, se aplicarán en la medida en que sean compatibles con el alcance de la intervención.
3. La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza de estas Normas.
4. En los bienes integrantes del patrimonio cultural asturiano, se podrán eximir justificadamente de la aplicación de las determinaciones contenidas en este Título cuando su aplicación vaya en contra de la protección del elemento catalogado.

#### Artículo 67. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

En materia de accesibilidad se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente según su propio ámbito de aplicación. Actualmente la Ley 5/1995 de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, el Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 37/2003 de 22 de mayo, el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, y la Orden TMA/851/2021, de 2 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y el DB SUA del CTE.

#### Artículo 68. Sostenibilidad y eficiencia energética

Las obras de edificación y urbanización, así como las que se realicen para la instalación de nuevos usos o modificación de las características de los locales existentes, estarán supeditadas a lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica sobre sostenibilidad y eficiencia energética.

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

---

#### Artículo 69. Objeto y aplicación

Las condiciones de parcela edificable son de aplicación en las *Obras de nueva edificación* salvo las *Obras de reconstrucción*.

#### Artículo 70. Definiciones generales sobre la parcela

##### 1 Parcela

1. Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
2. En suelo urbano las parcelas para ser edificables deberán cumplir tanto las determinaciones establecidas para satisfacer la condición de solar, como las determinaciones urbanísticas establecidas por las ordenanzas y las condiciones específicas establecidas en el Régimen de los usos.

3. En Suelo No Urbanizable, se estará a lo establecido en la categoría de suelo afectada y las condiciones establecidas en el Régimen de los usos

## 2 Parcelación

1. División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.
2. En Suelo Urbano, toda parcelación se presumirá que tiene fines edificatorios, y se estará a lo dispuesto en el ROTU.
3. En SNU no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, sin perjuicio de lo dispuesto para los núcleos rurales. En todo caso se estará a lo previsto en el artículo 125 del TROTU y su desarrollo en el ROTU.

## 3 Superficie de parcela

Dimensión del área comprendida entre los linderos de la misma.

- a) **Superficie bruta:** superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad, en el Catastro o los que resulten de su medición real.
- b) **Superficie neta:** superficie que resulta de detracer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento.

## 4 Parcela mínima

1. Es la superficie mínima neta que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico. Deberá cumplir en todo caso, las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas en estas Normas.
2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, conforme a lo establecido en el artículo 189.4 del TROTU, y su desarrollo en el ROTU.

## 5 Accesos

1. En el Suelo No Urbanizable, no se permitirá la constitución de nuevas servidumbres para resolver el acceso a las parcelas. Sólo se considerarán como acceso rodado suficiente las servidumbres que sirvan a parcelas legalmente edificadas a la entrada en vigor de estas Normas Provisionales.
2. En suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 71 relativo a la condición de *Solar*.

## 6 Linderos

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- a) **Lindero frontal:** el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente.
- b) **Linderos laterales:** los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.

## 7 Frente de parcela:

1. Frente de parcela es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.
2. **Frente mínimo** es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.

## 8 Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

### **Artículo 71. Solar**

Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, legalmente divididos, aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones de estas Normas Provisionales y que cuenten con:

- a) Acceso por vía pública que cumpla las siguientes condiciones:
  - 1ª. Satisfacer la condición de constituir un acceso rodado, salvo en áreas peatonales o cuando la trama urbana histórica lo impide.
  - 2ª. Pavimentada la calzada y encintado de aceras.
  - 3ª. Señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
  - 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución
  - 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales
  - 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión
  - 4º. Alumbrado público.

## **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA**

---

### **Artículo 72. Objeto y aplicación**

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en *Obras de nueva edificación*, salvo en las *Obras de reconstrucción*, y en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición de la edificación.

### **Artículo 73. Alineaciones:**

Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.

**Alineaciones oficiales:** Son las alineaciones exteriores de las parcelas establecidas en estas Normas Provisionales. Se diferencian en:

- a) **Alineaciones actuales:** Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes. En ausencia de otra definición de alineación, la alineación actual se considerará la alineación oficial.
- b) **Alineación nueva:** se corresponde con las alineaciones propuestas que suponen la alteración de la alineación existente o la incorporación de una nueva en el caso de que esta no exista.

### **Artículo 74. Ancho de calle y distancia entre alineaciones**

1. Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.
2. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:
  - a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
  - b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

#### **Artículo 75. Línea de edificación y línea de cerramiento**

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación en todos sus frentes, y que en las fachadas a viario, podrá coincidir o no con la alineación oficial.
2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

#### **Artículo 76. Línea de fachada**

1. Intersección del paramento exterior de fachada del edificio con el terreno.
2. A los efectos de esta normativa se entiende por plano de fachada al plano vertical que forma la cara exterior de la fachada en su intersección con la línea de fachada. El plano de fachada nunca podrá sobresalir de la alineación oficial, salvo los vuelos que en cada caso se permitan.

#### **Artículo 77. Retranqueo**

1. Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente. Se aplicará tanto a las plantas sobre rasante como a las partes de los semisótanos que emerjan de la rasante o del perfil original del terreno.
2. En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo.

#### **Artículo 78. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial**

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

#### **Artículo 79. Posición de la edificación respecto a otros edificios**

En función de la posición relativa de las edificaciones entre sí, dentro de una misma parcela o en parcelas colindantes, una edificación puede ser:

- a) *En manzana cerrada o entre medianeras:* Es la edificación situada sobre una única parcela pero con las líneas de edificación laterales coincidentes con los linderos laterales.
- b) *Aislada:* cuando ninguna de las líneas de edificación está en contacto con los linderos de parcela o con otra edificación, con excepción de la alineación oficial cuando así se establezca en las zonas de ordenanza correspondiente.
- c) *Pareada:* es la edificación que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos y de aislada en los restantes.
- d) *En hilera o adosada:* variante de la construcción entre medianeras, cuando el edificio es una tipología residencial de media densidad.

#### **Artículo 80. Separación entre edificios**

1. Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela.
2. Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualesquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

### **Artículo 81. Fondo edificable**

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas sobre rasante, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

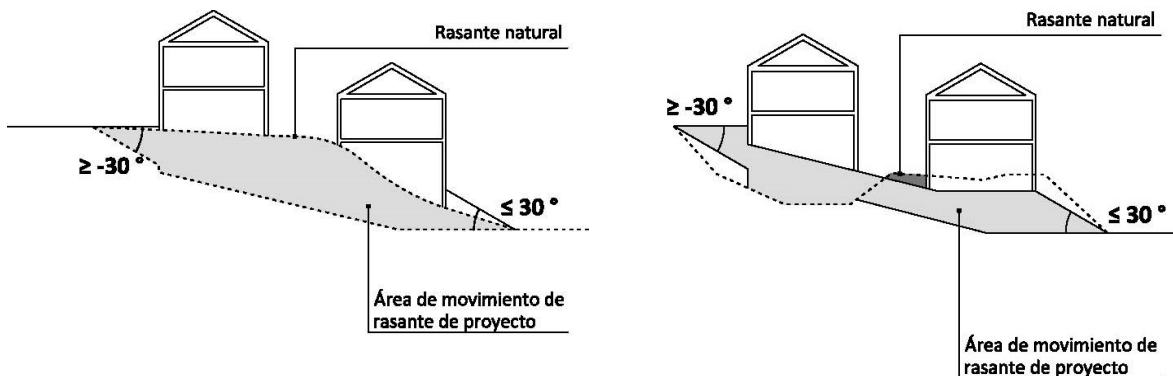
### **Artículo 82. Rasantes**

1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia.
2. Se establecen los siguientes tipos de rasante:
  - a) **Rasante oficial:** es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio, que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.  
Salvo indicación expresa se considera como plano de referencia el de los viarios y espacios libres públicos definidos en la cartografía que sirve de base al planeamiento
  - b) **Rasante natural del terreno:** Es la cota relativa de cada punto del terreno sin que se hayan producido transformaciones ni movimientos de tierras.
  - c) **Rasante teórica:** son las referencias de altura de la superficie de una parcela resultante de la unión de las alineaciones exteriores opuestas de manzana o, en su caso, de las alineaciones exteriores, con las interiores vinculantes, mediante superficies regladas.  
Para los terrenos que carezcan de contacto con la vía pública o para los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará la rasante a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o a la cota natural del terreno.
  - d) **Rasante resultante o de proyecto:** es la cota asignada en un proyecto al espacio libre de parcela y, en el caso de edificaciones, la definida por el encuentro entre la rasante teórica y las líneas exteriores de la edificación.

### **Artículo 83. Condiciones de las rasantes**

1. La modificación de la rasante natural de un terreno sólo será admisible si forma parte de un Proyecto técnico de obras de urbanización o de edificación tendentes a la implantación de un uso previsto por la Ordenanza de aplicación asignada por estas Normas.  
En cualquier caso, deberán definirse suficientemente y mediante técnicas topográficas, los perfiles iniciales y finales del terreno, la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de las parcelas y las vías públicas y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.
2. La rasante de proyecto podrá modificar la rasante natural con las siguientes condiciones:
  - a) No podrá situarse por debajo de la rasante de la alineación exterior inferior.
  - b) No podrá estar en ningún caso por encima de la rasante de la alineación exterior superior, o de la rasante de la parcela colindante en su caso.  
Deberá respetar, en todo caso, los niveles del terreno colindante sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.
  - c) El encuentro con la línea que une la alineación exterior inferior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no superará la rasante teórica, o una pendiente de treinta grados sexagesimales sobre la horizontal si aquella fuera mayor.  
Se exceptúa de este supuesto el caso en que la alineación inferior sea una autovía o línea de ferrocarril, permitiendo pendientes mayores que atrincheren la citada infraestructura.
  - d) El encuentro con la línea que une la alineación exterior superior con la rasante de proyecto en la alineación de fachada del edificio proyectado no será inferior a la rasante teórica, o a una pendiente de treinta grados sexagesimales bajo la horizontal si aquella fuera menor.

- e) En todo caso el encuentro entre superficies con rasantes distintas en el interior de la parcela deberá resolverse mediante taludes cuya pendiente no supere los treinta grados sexagesimales respecto a la horizontal, o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.
- f) Estos muros deberán quedar en todo caso dentro de la pendiente de treinta grados sexagesimales trazada desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcelas colindantes.
- g) En todo caso deberá modificarse la rasante natural para garantizar taludes de transición de pendiente máxima 30º grados sexagesimales a la rasante del viario que discurra a una cota inferior, con la excepción señalada en el apartado c) anterior.



- 3. Excepcionalmente la rasante resultante o de proyecto podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto anterior cuando ésta se fije mediante un Estudio de Detalle (en suelo urbano), o Estudio de Implantación (en SNU), y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas. El objeto del Estudio de Detalle en cualquier caso será determinar una cota de rasante que garantice la mejor accesibilidad, la mejor habitabilidad y la integración de la edificación en el entorno.

En todo caso, se realizará Estudio de Detalle, o Estudio de Implantación en su caso, cuando la rasante resultante quede por debajo de la rasante de los viales con los que colinde la parcela en alguno de sus puntos.

- 4. Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de sótanos, zanjas o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

#### Artículo 84. Área de movimiento de la edificación

- 1. Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.
- 2. Estas Normas Provisionales definen el área de movimiento de la edificación:
  - a) Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando el área de movimiento
  - b) Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y separaciones entre edificios.

#### Artículo 85. Ocupación de parcela

- 1. Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.
  - a) **Ocupación sobre rasante:** superficie de parcela ocupada por la proyección horizontal de los elementos de la edificación situados sobre rasante, medidos según las condiciones del párrafo anterior.
  - b) **Ocupación bajo rasante:** superficie de parcela ocupada por la proyección horizontal de los elementos de la edificación situados bajo rasante.
- 2. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en metros cuadrados. Si la zona de Ordenanza permite la

existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable por éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie máxima de ocupación.

3. En las Ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al agotar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de aparcamiento en superficie, espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa, siempre que, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

#### **Artículo 86. Cerramiento de parcelas**

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

Para la realización de setos y cierres en ningún caso podrán utilizarse las plantas incluidas en el inventario de Plantas Alóctonas Invasoras del Principado de Asturias.

##### **1. Vallados en el suelo no urbanizable**

En suelo no urbanizable de Núcleo Rural se estará a lo dispuesto de forma específica en el *Título V*, para esta categoría de suelo.

En el resto de Suelo No Urbanizable:

- En parcelas con edificaciones, que no se encuentren en la situación de fuera de ordenación recogida en el artículo 4.2 de estas Normas, se aplicarán supletoriamente las condiciones establecidas para el suelo no urbanizable de Núcleo Rural.
- En parcelas no edificadas, sólo se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes.

##### **2. Vallados en el suelo urbano**

En Suelo Urbano se ajustarán a las alineaciones exteriores establecidas en los planos de ordenación. Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes.

En caso de edificaciones tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres, de interés o adaptados al entorno, se podrán mantener y ampliar con la misma configuración en la nueva actuación.

Se permiten los cerramientos de hasta 2 m de altura máxima total no pudiendo sobrepasar el zócalo, con elementos ciegos, 1,0 m de altura desde la rasante.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse, con una altura máxima de 1,50 m con hormigón, escollera o mampostería de piedra del lugar.

Los locales comerciales, sin uso o actividad deberán disponer de un cerramiento que impida el acceso al mismo, arrojar objetos al interior y acorde con la edificación.

##### **3. Cierres colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre**

Deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento General de Costas, así como a la regulación establecida en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral de Asturias (POLA) y en el Plan Territorial Especial del Suelo No Urbanizable de Costas (PESC).

##### **4. Materiales de cerramientos**

a) Materiales autorizados:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas con una altura máxima 2,00 m.

- Alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado con una altura máxima 2,00 m.
  - Madera, pintada o barnizada (barniz no brillante).
  - "Muria" tradicional de mampostería de piedra del lugar.
  - En Suelo Urbano también se autoriza el hormigón visto y fabrica enfoscada y pintada, con una altura máxima de 1,0 m desde la rasante.
- b) Materiales no autorizados:
- Celosías, balaustradas, águilas, leones y elementos similares de hormigón prefabricado.
  - Verja con diseño de elementos dorados, curvos, motivos florales, lanzas, etc.
  - Todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas o animales, como alambres de espino o electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.

5. *Intervenciones en cierres existentes*

- Se consideran obras de conservación de muro de cierre aquellas que afectan a muros ya consolidados en toda su longitud y que contemplan actuaciones generales en el muro de limpieza, renovación de rejunteos o similar.
- Se consideran obras de reparación de un muro de cierre aquellas obras que afecten a muros ya consolidados con daños en zonas puntuales del mismo (sin superar las mismas el 50% de su longitud).
- En ambos casos, obras de conservación y de reparación, no será preciso el retranqueo del mismo de acuerdo con las condiciones establecidas en este documento. En el resto de los casos se considera reconstrucción del mismo y tendrá que realizarse con los retranqueos y características establecidas en este documento.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

---

##### **Artículo 87. Objeto y aplicación**

1. Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.
5. Serán exigibles en las *Obras de nueva edificación*, y a las *Obras de intervención en edificios existentes* se aplicarán en la medida en que sean compatibles con el alcance de la intervención.

##### **Artículo 88. Planta**

Se entiende por planta cada uno de los niveles en que se desarrolla la edificación.

1. **Planta sótano:** Planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de referencia (rasante oficial, rasante de proyecto o resultante).
2. **Planta semisótano:** Planta que tiene el plano de suelo por debajo de la rasante de referencia y la cara superior del forjado de techo se encuentra en todos sus puntos a menos de 1,20 metro por encima de dicha rasante.
3. **Planta baja:** Es la planta, en contacto con la rasante oficial o natural, que sirve de acceso al edificio. La cara superior del forjado de suelo se encuentra en todos sus puntos a una distancia máxima de 1,20 m por encima de la rasante de referencia.
4. **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, ocupando el espacio vertical del bajo y cuya superficie útil no excede el 50% de la superficie útil de la planta a la que está adscrita.
5. **Planta piso:** Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de la planta de ático y el aprovechamiento bajo cubierta.

6. **Ático:** Espacio construido sobre la última planta de un edificio cuya superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de fachada exterior e interior del edificio.
7. **Planta bajo cubierta:** Es el espacio que se desarrolla entre el forjado superior de la última planta piso y la cara inferior del forjado que configure la cubierta inclinada.

#### **Artículo 89. Condiciones de las plantas de la edificación**

##### **1. Condiciones de planta sótano**

1. El acceso a la planta o plantas de sótano deberá efectuarse en su totalidad desde el interior de la parcela a la que da servicio. Habrá un acceso peatonal desde un local de la planta baja o desde el espacio libre de parcela.
2. No podrán construirse más de dos plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, pudiendo desarrollarse una tercera cuando ésta resulte de la prolongación de la planta -2 del sótano con frente a una calle con una rasante más baja.
3. La cara superior del forjado o de la solera del sótano de la planta más profunda no podrá situarse a más de 6 metros medidos desde la rasante resultante o de la cota de nivel de la planta baja o piso por la que se diera su salida peatonal sobre rasante.

##### **2. Condiciones de planta baja**

1. En el caso de edificios en los que el destino de la planta baja no esté definido en el momento de la solicitud de la licencia municipal de obras, las alturas mínimas a considerar deberán ser las correspondientes a usos no residenciales.
2. El uso residencial en planta baja, en edificios de vivienda colectiva, deberá cumplir con las condiciones señaladas en esta Normativa urbanística.
3. El acceso a los locales de uso no residencial situados en la planta baja de las edificaciones deberá verificarse de forma que no interfiera en los accesos a los usos residenciales, ya sea directamente desde vía pública o, indirectamente, desde un anteportal previo al del resto de los usos.
4. El uso no residencial de la planta baja podrá extenderse al resto de plantas contiguas, mientras la Ordenanza de aplicación y la regulación del uso lo permita, y siempre que el acceso a dichas plantas se produzca interiormente desde el espacio de la planta baja.
5. La altura útil máxima de planta baja no superará nunca los cuatro metros.
6. Podrá permitirse, en edificaciones de nueva planta, y siempre que la Ordenanza de aplicación así lo admita, la realización de soportales, entendidos por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, con los siguientes condicionantes y limitaciones:
  - a) El soportal no podrá rebasar la alineación oficial.
  - b) El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.
  - c) El área de soportal permitirá el correcto desarrollo del uso público, debiendo tener un fondo mínimo de 3,00 metros libres y máximo de 4,50 metros libres, medidos perpendicularmente a la alineación exterior.
  - d) La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

##### **3. Condiciones de entreplanta**

1. Las entreplantas en edificios existentes deberán cumplir las siguientes condiciones,
  - a) La entreplanta formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta

baja. La escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.

- b) La altura libre mínima del espacio superior e inferior al forjado de la entreplanta será de 2,50 m, excepto que estos espacios estuvieran destinados a aseos del local, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones correspondientes a estos.
- c) La entreplanta no podrá cerrarse en más del 40% de su propia superficie.
- d) La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015.

2. Las entreplantas no se permiten en nuevas edificaciones.

#### 4. Condiciones de planta ático

- 1. La planta ático deberá retranquear sus planos de fachada de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3 metros, debiendo cumplir con los planos laterales la regulación de distancias a linderos o a otras edificaciones.  
En edificios entre medianeras, el ático podrá alcanzar la línea medianera sin retranquearse.
- 2. La superficie edificable de los áticos no podrá superar el 65 % de la superficie de la planta inmediatamente inferior.
- 3. La cubierta del ático será necesariamente plana.
- 4. Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada como ampliación del espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros.

#### 5. Condiciones de planta bajo cubierta

- 1. El espacio de la planta bajo cubierta podrá ser independiente o estar vinculado al de la planta inmediatamente inferior, ya sea en uso residencial o en otros usos permitidos.
- 2. El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 metros en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias. Su superficie construida computable no podrá superar el 65 % de la superficie de la última planta del edificio, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, en el que no tiene limitación.
- 3. En todo caso, siempre podrá dedicarse, de forma exclusiva o sólo en una parte, al uso de trastero o a albergar instalaciones.
- 4. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta se realizará a través de ventanas enrasadas con el plano de cubierta o mediante las buhardillas permitidas por la presente Normativa.

#### Artículo 90. Altura de la edificación

- 1. Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante de referencia (rasante oficial o rasante de proyecto o resultante), y conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes.
- 2. La altura de la edificación puede expresarse tanto en metros como por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante.
- 3. La **Altura en metros** puede estar referida a:
  - A. Altura de cornisa:** Es la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de referencia hasta la intersección del plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en los artículos siguientes.

**B. Altura de coronación:** Es la distancia vertical medida desde rasante hasta el punto más elevado de la cumbre del edificio.

4. La **Altura en plantas** es el número de plantas sobre rasante; incluye la baja y no incluye el espacio bajo cubierta ni ático, ni las plantas sótano y semisótano si las hubiera.
5. La altura de la edificación señalada en número de plantas por las Ordenanzas y gráficamente en los Planos de estas Normas es máxima; la edificación que se realice en desarrollo de estas Normas Provisionales no podrá exceder esta altura.

#### **Artículo 91. Altura máxima de la edificación según número de plantas**

Cuando la altura de la edificación se fija en número de plantas, y salvo que hubiera regulación expresa aplicable, se estará a la siguiente correlación:

1. La altura máxima de la edificación expresada en metros para uso residencial será:
  - a) Altura de cornisa (en metros):  $4,50 + 3,15 \times$  número de plantas por encima de la baja.
  - b) Altura de coronación (en metros): Altura de cornisa + 4,00 desde el plano superior del último forjado.
2. La altura máxima de la edificación expresada en metros para uso no residencial será:
  - a) Altura de cornisa (en metros):  $4,50 + 4,00 \times$  número de plantas por encima de la planta baja.
  - b) Altura de coronación (en metros): Altura de cornisa + 4,00 desde el plano superior del último forjado.
3. La línea máxima de cornisa de ático autorizado será 3,15 metros por encima de la línea de cornisa de la planta inmediatamente inferior.

#### **Artículo 92. Medición de la altura de edificaciones**

1. Con carácter general la altura de edificación se medirá en la vertical desde la rasante de referencia hasta la línea de cornisa.
2. En edificaciones aisladas la altura se medirá en la vertical desde cada cota de origen o referencia hasta la línea de cornisa de cada tramo en que se divida la fachada del edificio, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso el número de plantas autorizado.
3. Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

#### **A. Edificación en parcelas alineadas a calle con fachada situada en un único plano.**

1. La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno.
2. Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
3. Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
4. Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior a un metro, la medición se realizará en el punto medio de su longitud.
5. Si la diferencia de cota fuese igual o superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.

#### **B. Edificación en parcelas con frente a dos o más vías formando esquina o chafalán**

##### **1. Con el mismo número de plantas**

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

## 2. Con distinto número de plantas.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo anterior, considerando la altura correspondiente a cada tramo según la delimitación gráfica contenida en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

Cuando la altura no esté delimitada gráficamente, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse en el otro frente con un fondo no superior al ancho de la calle a que acometa.

### C. Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.

#### 1. Edificación a cada frente separada por el patio de manzana

Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

#### 2. Edificación con frente a dos calles sin patio de manzana

a) La regulación de la altura de edificación y el fondo edificable correspondiente a cada calle están definidos gráficamente en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza; el fondo edificable señalado es de aplicación tanto a plantas de piso como a planta baja y sótanos.

b) En caso de que el fondo edificable no estuviera definido gráficamente, la regulación de altura de edificación correspondiente a cada calle alcanzará hasta la línea bisectriz del ángulo que forman las alineaciones exteriores de ambas fachadas. Esta limitación será de aplicación a todas las plantas de la edificación, incluidas las plantas bajo rasante.

### D. Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por las Normas Provisionales

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las Normas provisionales, con mayor altura que la permitida por estas.

#### Artículo 93. Altura de plantas

1. **Altura de piso:** es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados terminados de dos plantas consecutivas.
2. **Altura libre:** Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados, descontando elementos constructivos, falsos techos, instalaciones, etc, y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

Con carácter general, para cualquiera de los usos previstos en estas normas, la altura libre mínima será la establecida en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias.

#### Artículo 94. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en el artículo relativo a la *Medición de la altura de las edificaciones* de esta normativa, se permite la construcción de:
  - a) La Cubierta o vertiente del tejado, con las condiciones establecidas en esta normativa.
  - b) Ático cuando se permita en las correspondientes zonas de ordenanza, con las condiciones establecidas en esta normativa.
  - c) Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,00 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, con una superficie construida máxima de 30 m<sup>2</sup>.

- d) Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,00 metro por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
- e) Depósitos e instalaciones al servicio exclusivos del edificio, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de las líneas de fachada.

Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta, excepto en edificaciones industriales y equipamientos comunitarios que se establecerá en la ordenanza correspondiente.

No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de este artículo y las señaladas para edificaciones industriales y equipamientos comunitarios.

- 2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:
  - a) Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación necesarios.
  - b) Instalaciones de energía solar que no deben sobrepasar hacia el exterior el plano de la fachada.
  - c) Antenas de telecomunicación, radio y televisión según se establece en esta normativa.

#### **Artículo 95. Condiciones de las cubiertas**

- 1. En edificaciones en núcleo rural se estará a lo establecido en su regulación específica en el Título V.
- 2. En el resto del Suelo No Urbanizable, se aplicará supletoriamente lo establecido para el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.
- 3. Para el Suelo Urbano, la cubierta podrá ser plana o inclinada-curva, exclusivamente en las zonas de Ordenanza: 3, 4, 5, 12 y 13. Las cubiertas inclinadas se permiten en todas las Ordenanzas.
- 4. En las cubiertas inclinadas, a una o varias aguas, la pendiente de los faldones estará entre el 45% (aprox. 24,2º) y el 20% (aprox. 11,3º), medidos a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con los planos de fachada (exterior y posterior). Los faldones de una misma cumbrera tendrán la misma pendiente. En todo caso, la cumbrera no alcanzará una altura superior a 4,00 m medidos a partir del plano superior del último forjado.
- 5. Se permite exclusivamente una sola planta de bajocubierta o ático sobre la altura máxima permitida.
- 6. En las cubiertas planas, con o sin ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajo cubierta, los elementos permitidos por encima de la altura máxima deberán quedar integrados en la composición del edificio, guardando el retranqueo a fachada con ocultación de vistas y no sobrepasando una altura de 1 metro desde el forjado de techo del ático.
- 7. Se permite la combinación de cubiertas planas con ático retranqueado, con cubiertas inclinadas-curvas con uso bajo cubierta.
- 8. Podrán ajardinarse las cubiertas planas descritas en este artículo, así como las inclinadas-curvas que se desarrollen en continuidad con el terreno.
- 9. Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,50 m como máximo por el interior, a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta, en todo caso esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida. Esta altura de murete no podrá sobrepasarse aun cuando no se alcance la altura máxima de la edificación, salvo en aquellas ordenanzas en que se permita superar la altura máxima al alero para alcanzar la de las edificaciones tradicionales colindantes, en cuyo caso podrá alcanzar 1,5 m., la diferencia entre esta dimensión y la necesaria para alcanzar la altura al alero de la edificación colindante deberá repartirse entre las plantas inferiores, no necesariamente de manera proporcional.
- 10. Se permiten las buhardillas o casetones, entendidos como ventanas o huecos que sobresalen del plano de cubierta, con cubierta diferenciada, con las siguientes condiciones:
  - a) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación, sus dimensiones exteriores serán de 1,80 m de anchura como máximo.

- b) La pendiente máxima de los faldones de las buhardillas, será del 45% (aprox. 24,2º), y habrán de disponerse a tres aguas.
- c) Podrán avanzarse hasta el plano de fachada condicionado a que en estos casos se interrumpa el alero. Como elemento singular uno de los casetones en fachada podrá alcanzar una anchura de 3,60 m, no siendo superior al 50% de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se proyecte y constituyendo un conjunto de diseño unitario y composición vertical con los huecos y carpinterías de la planta o plantas inferiores (galería, corredor, etc.).
- d) La altura máxima de ambos tipos de casetones, en fachada o retrasados, será de 2,50 m medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero.
- e) El desarrollo total, entre ambos tipos, en fachada o retrasados, no podrá superar el 50% del frente de cada fachada. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m de los edificios colindantes y del resto de casetones.
- f) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

#### **Artículo 96. Condiciones de los elementos por encima de las cubiertas**

Por encima del volumen teórico definido en el artículo anterior sólo se permitirán los siguientes elementos:

- a) **Chimeneas** y otros elementos de ventilación o evacuación de humos, calefacción y aire acondicionado, con una altura que permita su correcto funcionamiento de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.
- b) **Elementos ornamentales**, antepechos, barandillas y remates de la edificación que no rebasen una altura de un metro por encima de la altura de cornisa.
- c) **Instalaciones técnicas** requeridas para el correcto desarrollo de las actividades que soporta la edificación en el caso de edificios de uso exclusivo no residencial y siempre que el uso está permitido por la Ordenanza de aplicación.

#### **Artículo 97. Cuerpos salientes sobre la alineación**

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares establecidas por las ordenanzas, se permiten los cuerpos y elementos volados sobre la línea de fachada, en las siguientes condiciones:

- a) No se autorizan los vuelos en planta baja en edificios con alineación a viario o espacio libre público.
- b) En calles o tramos de calle, de anchura inferior a 6 m no se autorizan los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 m solamente se permitirán balcones y miradores, con un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle. Para calles de anchura igual o superior a 12 m se permiten todo tipo de vuelos, con una dimensión máxima de 1,2 m.
- c) Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 m de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera o pavimentación será de 3 m y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m del bordillo.
- d) El vuelo máximo autorizado para los aleros será el establecido en cada ordenanza particular, y en su defecto se establece el máximo de 80 cm. El canto máximo del forjado será de 15 cm. En todo caso se respetará el arbolado existente.
- e) Los miradores podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos. Su frente máximo será de 2,40 m, con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica.
- f) El vuelo de las terrazas no será superior a 0,60 m. Su frente máximo será de 2,40 m, con separación mínima entre terrazas contiguas de 1,20 m.

- g) El saliente máximo de los balcones no podrá superar 0,60 metros respecto de la fachada, sin perjuicio de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle; su frente máximo será de 1,20 m, con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 metros. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso.
- h) Las condiciones que se establecen para los corredores son iguales a las de los balcones, si bien el saliente máximo no podrá superar 0,80 metros respecto de la fachada y sin limitación de frente, sin perjuicio de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

## CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

### Artículo 98. Objeto y aplicación

Condiciones de edificabilidad son aquellas que definen la superficie que pueden construirse en una parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en *Obras de nueva edificación*, incluidas las *Obras de ampliación* de edificaciones existentes.

### Artículo 99. Superficie construida

1. Es la superficie delimitada por el perímetro exterior del edificio en cada planta, definido por los paramentos exteriores de las fachadas de la edificación y, en su caso, de los muros del patio, incluidos cuerpos volados.
2. Para su cómputo se tendrán en cuenta todos los elementos construidos fuese cual fuese su naturaleza, y, por tanto, también los correspondientes a áticos, terrazas, salientes y entrantes, azoteas, espacios bajo cubierta, escaleras, remates de cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos, instalaciones, etc.
3. Superficie construida sobre rasante es la suma de la de cada una de las plantas sobre rasante que se ubican en un edificio, incluidas las de ático y espacio bajo cubierta, si las hubiera.
4. Superficie construida bajo rasante es la suma de la de todas las plantas sótano y semisótano que se ubican en un edificio.
5. Superficie construida total es la suma de las construidas sobre y bajo rasante.

### Artículo 100. Superficie útil

1. Superficie útil es la parte de la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones u otros elementos materiales análogos y que es de directa utilización para el uso a que se destine.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
3. Cuando la normativa técnica u otras, condiciones de uso u ordenanzas hagan referencia a superficies útiles, los proyectos para solicitud de obra justificarán expresamente las superficies útiles correspondientes.

### Artículo 101. Superficie edificable e índice de edificabilidad

1. **Superficie edificable** es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada, para cuya medición se ha de estar a la superficie construida computable. Se expresa en m<sup>2</sup> de techo construible.
2. **Índice de edificabilidad** es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. En el marco de esta Normas Provisionales, el índice de edificabilidad hará siempre referencia a la edificabilidad neta, resultante de la relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de la parcela, de conformidad con lo señalado en el Capítulo II del Título III de esta Normativa. Se expresa en m<sup>2</sup> de techo construible/ m<sup>2</sup> de suelo.

### **Artículo 102. Medición de la edificabilidad**

1. En la medición de la superficie construida computable, se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidos los espacios bajo cubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 metros.
2. En el cómputo no se incluirán:
  - Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos con las condiciones establecidas en esta Normativa urbanística.
  - Elementos ornamentales en cubierta.
  - Los tendederos no pisables.
  - Las piscinas descubiertas.
  - Las pérgolas no cubiertas
  - Los cenadores fácilmente desmontables, sin ningún tipo de cimentación ni instalación.
  - Las plantas construidas en el subsuelo cuando estén destinadas a albergar aparcamientos, trasteros e instalaciones técnicas al servicio del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores, centros de transformación, cuartos de basura y otros de uso o naturaleza análoga.
  - Las torres de ascensores de nueva construcción en edificios preexistentes, con las condiciones establecidas en esta Normativa urbanística.
  - Las escaleras de emergencia abiertas y los huecos de ascensor.
  - Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas delimitadas por 3 o más paramentos que si se computan.
  - Los patios de parcela que no estén cubiertos.
  - Los centros de transformación, estaciones de recogida neumática y otras instalaciones e infraestructuras análogas al servicio de la urbanización y del conjunto edificado.
  - Las fachadas ventiladas, entendiéndose como tal la superficie comprendida entre la cara exterior del muro soporte de la misma y el aplacado o material visible desde el exterior.

## **CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LOS PATIOS**

---

### **Artículo 103. Objeto y aplicación**

Son las que se establecen para garantizar la habitabilidad de los locales utilizados por las personas. Serán exigibles en *Obras de nueva edificación*, y en *Obras integrales de reforma, modificación o rehabilitación* en edificios existentes en todo aquello que sea compatible con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que pueda tener el edificio.

### **Artículo 104. Pieza habitable y cuarto habitable**

1. Se entiende por pieza habitable cada una de las estancias o espacios de una vivienda, de un uso residencial o de un uso asimilable, destinada a:
  - a) Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
  - b) Cualquier otra en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Se entiende por cuarto habitable el destinado a albergar un lugar de trabajo con una duración diaria media igual o superior a dos horas por día laborable. Todo cuarto habitable ha de ser exterior.
3. Podrán situarse cuartos habitables en planta semisótano y no podrán situarse en planta sótano.

### **Artículo 105. Patios**

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación se distinguen:

- A. Patio de manzana:** es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.  
A ellos no se podrán abrir luces de piezas habitables si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.
  - B. Patio de parcela:** patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:
    - a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.
    - b) Abierto: entrante en fachada a viario, a patio de manzana o a zona verde o espacio libre público o privado.
2. Todo espacio o volumen libre de parcela deberá cumplir las condiciones señaladas para los patios de parcela cerrados en lo referente a luces rectas mínimas.
  3. Todos los patios deberán tener acceso desde las zonas comunes de la edificación en orden a su limpieza y mantenimiento.
  4. No se permitirá la construcción en los patios de ninguna edificación, ya sea esta provisional o de carácter auxiliar a los usos de la edificación, excepto la instalación de ascensores en las situaciones y con las condiciones señaladas en esta Normativa.

### **Artículo 106. Dimensiones de los patios**

Los patios cumplirán las dimensiones establecidas en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias.

### **Artículo 107. Condiciones de los patios de manzana**

Además de las condiciones establecidas en el Decreto 73/2018, los patios de manzana cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie ocupada por el patio de manzana se destinará sobre rasante a zonas verdes, de recreo y expansión comunales para los residentes en la parcela a la que pertenezcan como elemento común de propiedad privada adscribiéndose su mantenimiento y conservación a cargo de la misma comunidad. Podrán instalarse elementos destinados al juego de niños, deportes, bancos, zonas de paseo, etc. de uso común.
- b) La superficie de patios de manzana y del espacio libre exterior, podrá ocuparse bajo rasante en planta sótano como ampliación del estacionamiento situado bajo del edificio siempre que se cumplan los retranqueos determinados para la edificación en las condiciones particulares de la zona de ordenanza de aplicación.
- c) El patio de manzana deberá ser accesible desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común del inmueble por sus residentes, eliminando en el trayecto cualquier clase de barrera arquitectónica que obstaculizara su uso.

### **Artículo 108. Condiciones de los patios de parcela abiertos**

Además de las condiciones establecidas en el Decreto 73/2018, los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o piezas habitables excepto cocinas, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den cocinas u otras piezas no vivideras.
- c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a una vez y media el frente abierto de fachada.
- d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- e) No se permitirán patios abiertos a fachada en edificación en manzana cerrada.
- f) Los patios de parcela computarán a efectos de edificabilidad exclusivamente si están cubiertos, pero se conceptuarán en todo caso como superficie de parcela ocupada por la edificación.

#### **Artículo 109. Condiciones de los patios mancomunados**

- 1. Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, que se constituyan en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo.
- 2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
  - a) La mancomunidad de patios no podrá suponer una reducción superior al 25% de las superficies mínimas obligatorias, de cada una de las porciones de patio que se agrupan.
  - b) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
  - c) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
  - d) Los patios mancomunados sólo podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, y no mediante muros de fábrica.
  - e) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

#### **Artículo 110. Tratamiento de patios**

- 1. No se permite cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a alguna pieza habitable.
- 2. Cuando el patio de parcela se ocupa en planta baja, la altura de esta planta no podrá sobresalir del forjado de suelo de planta primera.
- 3. Los patios no mancomunados adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a 3 m.

#### **Artículo 111. Condiciones de iluminación y ventilación.**

Serán de aplicación las condiciones que se señalan en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias y las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

### **CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS**

---

#### **Artículo 112. Objeto y aplicación**

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

Las condiciones que se señalan en este capítulo serán de aplicación, con las excepciones establecidas, a todas las obras, excepto las *Obras de conservación* y las *Obras de consolidación y modernización*.

#### **Artículo 113. Supresión de barreras arquitectónicas en los edificios y espacios privados urbanizados**

Resulta de aplicación según su propio ámbito de aplicación, el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, las determinaciones del Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, que en su apartado 9 establece las condiciones para facilitar el acceso y utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios, a las personas con discapacidad, junto con la Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, el Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, y las prescripciones que en materia de accesibilidad se incorporan en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias, en su ámbito de aplicación específico.

#### **Artículo 114. Condiciones de acceso a las edificaciones**

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, directamente o a través de vial o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre el vial de acceso privado o la vía pública, y el portal de ingreso al edificio, no superará 50 metros debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia hasta el portal o zona de ingreso del edificio.
2. Cuando se acceda por vial privado, éste deberá cumplir, además de las señaladas en el punto anterior, las siguientes condiciones:
  - a) Anchura mínima de rodadura 5 metros con características de urbanización semejantes a las de la vía rodada pública con la que se conecta.
  - b) Cuando se planteen soluciones en fondo de saco finalizará en rotonda que contemple el giro o permita el cambio de sentido de vehículos de emergencia, camiones de bomberos y autoescala. En el caso de rotonda con islote completamente franqueable, el diámetro exterior mínimo de rodadura será de 15 metros.
3. Las longitudes de viario a recorrer entre vial y portal o ingreso a edificio podrán ser variadas mediante Estudio de Detalle, cuando de ello resulte una mejor ordenación y adecuación a las características del entorno en que se inserte.

#### **Artículo 115. Portales y accesos**

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los portales cumplirán con las dimensiones establecidas en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias
2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso a locales comerciales.
3. Cuando así se determine en las normas de uso o en las normas particulares de cada zona de ordenanza, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios en que éste es el uso principal.

#### **Artículo 116. Escaleras y circulación interior**

1. Cumplirán con las condiciones establecidas en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias y en el Código Técnico de la Edificación.

2. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero (salvo en la modalidad de pensiones), hostelero, de servicios recreativos e industriales.
3. En edificios destinados en exclusiva a usos distintos al de vivienda se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de vivienda.

#### **Artículo 117. Rampas**

Las rampas cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente sobre supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas, sin perjuicio de otras normativas más restrictivas.

#### **Artículo 118. Ascensores**

##### **1. Condiciones generales**

1. Se considera torre de ascensor la construcción o instalación integrada por el espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín de ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que, en su caso, fuera imprescindible disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical resultante de la actuación.
2. Las torres de ascensores, en la superficie construida en la cuantía estrictamente necesaria para ejecutar la instalación, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan.
3. En obra nueva, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, y en aquellos en que por su destino sea manifiestamente innecesario, será obligatoria la instalación de al menos un ascensor por escalera cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros.

##### **2. Instalación de ascensores en edificios existentes**

En edificios existentes, sin perjuicio de lo establecido en estas Normas provisionales en el artículo referido a *Situaciones Fuera de Ordenación* del Título I, se podrán ejecutar obras para la instalación de ascensores con las siguientes condiciones:

1. La instalación del ascensor se realizará preferentemente por el interior del edificio, y si ello no fuera posible, se priorizará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes o previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros; sólo si se justificase la imposibilidad de su implantación en tales ubicaciones, se podrá situar en el exterior de fachadas visibles desde vía pública.
2. Excepcionalmente podrá autorizarse la ocupación de las superficies de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando se justifique la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, siempre que quede asegurado que no se produce pérdida alguna en la funcionalidad del espacio público por disminución de anchos de acera o itinerarios peatonales o rodados.

La instalación de ascensores en vía pública requerirá la elaboración de un *estudio previo* que justifique el emplazamiento del ascensor y la imposibilidad de ubicarlo en el interior de la parcela.

El modelo que se defina en el estudio previo que se realice a propósito de la primera instalación de ascensor que se acometa, habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras de ascensores que se pudieran solicitar en el tramo de calle o conjunto unitario en el que se ubique el edificio.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

El *estudio previo* referido deberá ser informado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

3. Cuando la instalación se ejecute en el interior del edificio los ascensores se podrán ubicar en parte del hueco de la escalera existente o sacando parte de la escalera o de la torre de ascensor al exterior.  
Cuando la instalación se ejecute en el interior del edificio y afecte a patios preexistentes, no serán de aplicación los parámetros relativos a dimensiones de patios en esta Normativa. En estos casos los huecos de ventilación de las viviendas y núcleos de comunicación podrán ser modificados siempre que se mantengan los parámetros de habitabilidad de la vivienda, aspecto que deberá justificarse en el proyecto. En el caso de que sea necesaria la ocupación de parte de la escalera o de la torre de ascensor al exterior, la superficie ocupada por la misma fuera de la envolvente del edificio será la estrictamente necesaria para ejecutar la instalación con un máximo de 6 metros cuadrados de superficie de nueva ocupación, y se considerará no computable a efectos de medición de edificabilidad.
4. Cuando la instalación se ejecute en el exterior del edificio deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Su ubicación procurará ser tal que no agrave las condiciones de distancia a vía pública o colindantes que presente el edificio, a menos que sean superiores a las requeridas en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a éstas. En caso de considerarse una solución que no verifique lo anterior, y previa justificación en el proyecto, se podrán reducir las distancias del planeamiento hasta 3 m o menos si hay conformidad con el colindante.
  - b) Cuando existan varios edificios en la misma parcela, se procurarán soluciones que no perjudiquen la distancia entre bloques y que mantengan una distancia igual a la altura de cornisa del edificio de mayor altura, pudiendo reducirse justificadamente hasta una distancia mínima entre edificios de 6 metros.
  - c) El cerramiento de la torre de ascensor se ejecutará con los materiales y criterios de composición del edificio existente, o bien mediante soluciones constituidas exclusivamente por carpintería acristalada.
5. En edificios sometidos a Obras de reestructuración integral la instalación deberá resolverse dentro del volumen preexistente, sin que sean de aplicación las particularidades enunciadas en los apartados 3 y 4 anteriores.
6. Cuando se trate de la instalación de ascensores en edificios protegidos por su valor cultural se estará a lo que establezca el organismo competente en función del régimen de protección aplicable en cada caso.
7. En el supuesto de edificios fuera de ordenación, la instalación de ascensor requerirá el levantamiento por parte del Ayuntamiento, y a instancia de los propietarios, del acta previa en que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación, presentada por los propietarios que será revalorada o aceptada por el equipo técnico.
8. En cualquier caso se dotará al núcleo de comunicación resultante de las condiciones de ventilación e iluminación suficientes en todas las plantas y de seguridad en caso de incendios, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 119. Condiciones de protección contra caídas.**

1. Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, balcones, terrazas, ventanas, escaleras, rellanos y en general cualquier hueco que presuponga peligro de caída estarán dotados de antepechos o barandillas con las condiciones establecidas en el Código Técnico de la edificación, DB-SUA-1.
2. El diseño de los antepechos y barandillas será tal que no permitan el paso de una esfera de diez centímetros de diámetro a su través y, en el caso de edificios residenciales o en aquellos en los que sea previsible por su uso la presencia de niños de forma habitual, no deberán ser escalables.

### **Artículo 120. Condiciones de calidad de los edificios.**

1. En todo caso, siempre será de aplicación toda la legislación sectorial y las normativas referentes a la construcción cuyo cumplimiento sea obligatorio en los proyectos de obras, su ejecución material y posterior mantenimiento.

## **CAPÍTULO 8. DETERMINACIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

---

### **Artículo 121. Marco aplicable**

1. Las actuaciones contempladas estarán sujetas a las determinaciones previstas en las diferentes legislaciones sectoriales aplicables.
2. Se resolverán en los términos que disponga el Ayuntamiento, y en los casos en que el servicio se sirva a través de una compañía suministradora, de acuerdo con la misma.
3. En cuanto a las infraestructuras de abastecimiento de agua, en todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud superior a 500 m.), depósito de la red de distribución o remodelación de lo existente, la autoridad sanitaria elaborará un informe vinculante, por lo que en estos casos se precisa la comunicación previa del proyecto a la Agencia de Seguridad Alimentaria, Sanidad Ambiental y Consumo de la Consejería de Salud.
4. La puesta en servicio de Líneas u otras instalaciones de Alta Tensión, o alumbrado en baja tensión, habrá de tramitarse ante la Dirección General de Energía, Minería y Reactivación.
5. Las redes de abastecimiento de agua de uso público, particularmente diseñadas para cubrir las necesidades en materia de protección contra incendios han de tener en consideración lo dispuesto en la norma UNE 23500:2018.

### **Artículo 122. En Suelo Urbano Consolidado**

1. En el Suelo Urbano Consolidado el propietario deberá completar la urbanización, si la parcela no tiene condición de solar.

Para ello, conforme a lo establecido en el artículo 197 del TROTU y concordantes del ROTU, deberá costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas.

2. El proyecto que programe técnica y económicamente la actuación conforme al artículo 159.5 del TROTU y concordantes del ROTU, debe referirse a todas las infraestructuras para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios.

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras o espacio funcionalmente equivalente.
  - Abastecimiento de agua potable.
  - Evacuación de aguas residuales.
  - Drenaje de aguas pluviales
  - Alumbrado público.
  - Instalación eléctrica en media y baja tensión.
  - Canalizaciones de telecomunicaciones.
  - Canalización de gas.
3. En su caso se podrá ampliar la exigencia de urbanización a los siguientes:
    - Red de riego.
    - Red de hidrantes de incendios de columna.
    - Jardinería y espacios públicos

- Recogida y evacuación de residuos.

#### **Artículo 123. En Suelo No Urbanizable**

1. Las construcciones y edificaciones que se efectúen en suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en esta normativa, deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes de servicios generales municipales.
2. Las conexiones a las redes de servicios generales, en los tramos que discurran por terrenos de dominio y uso público serán objeto de cesión gratuita al concejo una vez ejecutadas, en otro caso, se debe constituir servidumbre a favor del concejo.
3. La construcción, de las infraestructuras necesarias para obtener servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, vinculándose en todo caso su capacidad a las edificaciones concretas a realizar. También correrá por cuenta del promotor el mantenimiento y conservación de estas infraestructuras, excepto las que discurran por terrenos que sean objeto de cesión.

#### **Artículo 124. Supresión de barreras arquitectónicas en los espacios públicos urbanizados**

Serán de aplicación las prescripciones establecidas en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, y la Orden TMA/851/2021, de 2 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

También se estará en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

## TITULO IV. SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

---

#### Artículo 125. Ámbito de aplicación

Tal y como se expresa en el artículo referido a *Clasificación de suelo* del Título I de estas Normas Provisionales:

- El suelo urbano objeto de ordenación en estas Normas Provisionales se ceñirá al SUELO URBANO CONSOLIDADO, de acuerdo con la definición que del mismo ofrece el artículo 114.2 del TROTU. En su delimitación se seguirán los criterios y pautas formalizados documentalmente en los trabajos preparatorios del Plan General de Ordenación del concejo de Llanes en tramitación.
- El SUELO URBANO NO CONSOLIDADO delimitado en el Plan General en tramitación y señalado en los planos de ordenación como *Áreas en suspenso*, quedará en situación asimilada a la de Fuera de Ordenación, de forma que su ordenación y gestión queda diferida a la posterior aprobación de un planeamiento general. Se señala expresamente que el régimen aplicable en estos ámbitos será el recogido en el artículo 4 punto 3 de estas Normas Provisionales.

### CAPÍTULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO

---

#### Artículo 126. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbano consolidado los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

#### Artículo 127. Desarrollo del suelo urbano consolidado

##### Suelo urbano consolidado

En este tipo de suelo, la única modalidad de gestión urbanística prevista es la *asistemática*, que tendrá por objeto:

- 1.º La edificación o, en su caso, rehabilitación de las edificaciones.
- 2.º Las obras accesorias y de escasa entidad precisas para completar o terminar la urbanización del suelo urbano consolidado, en las condiciones del artículo 197 del TROTU y concordantes del ROTU.
- 3.º La regularización, mediante normalización de fincas, de la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado.

#### Artículo 128. Conjunto Histórico de la Villa de Llanes y su entorno de protección.

1. En tanto no se desarrolle un Plan Especial de Protección conforme a lo establecido en el artículo 55 de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, las actuaciones que afecten al BIC Conjunto Histórico de la villa de Llanes declarado el 22 de abril de 1971 (BOE de 11 de mayo de 1971), o su entorno de Protección, requerirán autorización expresa de la consejería u órgano competente en materia de patrimonio cultural.
2. Resulta de aplicación lo establecido en el Decreto 46/2022, de 8 de julio, por el que se establecen las intervenciones y obras exentas de autorización por la Consejería de Cultura, Política Lingüística y Turismo en el conjunto histórico declarado Bienes de Interés Cultural de la villa de Llanes y otra. En concreto, se declaran exentas de autorización la realización de las obras e intervenciones menores en bienes radicados en el conjunto histórico declarado Bienes de Interés Cultural de la villa de Llanes y en su entorno de protección, que se relacionan en el anexo al decreto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 50 y 58

de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, siempre y cuando se adapten a los criterios de intervención recogidos en el citado anexo.

3. Las zonas afectadas por la declaración se encuentran grafiadas en los planos de ordenación de estas Normas Provisionales.
4. En la zona de ordenanza específica asignada al ámbito declarado Bien de Interés Cultural con la Categoría de Conjunto Histórico, “Residencial Centro Histórico” (R-CH), estas Normas Provisionales se limitan a remitir a la regulación aplicable en este ámbito conforme a la normativa vigente en materia de Patrimonio Cultural.
5. En la zona de ordenanza asignada a las áreas más inmediatas al conjunto histórico, “Residencial Próximo al Centro Histórico” (R-PCH), se definen unas condiciones que limitan las posibilidades de intervención con el fin de permitir la contemplación del bien, evitando la construcción en altura, y mantener el carácter arquitectónico, urbano y espacial del barrio de El Cueto, y la plaza Parres Sobrino.
6. Para el resto de zonas de ordenanza asignadas a bienes incluidos en el entorno de protección del Conjunto Histórico, se estará a las condiciones de ocupación, uso, edificación, estéticas y de composición, previstas en cada ficha específica, requiriendo también previa autorización de la consejería u órgano competente en materia de patrimonio cultural.

### Artículo 129. Ordenanzas en suelo urbano

Estas Normas Provisionales establecen la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, asignando las siguientes ordenanzas:

Tipología Global	Tipología Pormenorizada	Acrónimo
<b>Residencial</b>	00. Centro Histórico	R-CH
	01. Próximo al Centro Histórico	R-PCH
	02. Edificación tradicional baja densidad	R-ET BD
	03. Edificación entre medianeras	R-EM
	04. Bloque	R-BL
	05. Vivienda Aislada	R-AI
	06. Vivienda Pareada	R-AP
	07. Vivienda en Hilera	R-HI
	08. Planeamiento Asumido	R-ASU
<b>Industrial</b>	09. Finca singular	R-FS
	10. Industria en Polígono	I-PO
	11. Industria Aislada	I-AI
<b>Terciario</b>	12. Industria Urbana	I-UR
	13. Terciario Hotelero	T-HT
<b>Comercial</b>	14. Comercio Edificación Específica	C-EE
<b>Equipamiento</b>	15. Equipamientos	EQ
<b>Servicios Urbanos</b>	16. Servicios Urbanos	SEU
<b>Zonas verdes</b>	17. Zonas Verdes	ZV
<b>Espacios Libres</b>	18. Espacios Libres	EL
<b>Viario Público</b>	19. Viario	VP

<b>Ordenanza 00.- RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO</b>	<b>R-CH</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO</b>	<b>R-CH</b>
<p>La finalidad de esta ordenanza es remitir a la regulación vigente en materia de patrimonio cultural.</p> <p>En tanto no se desarrolle el citado Plan Especial de Protección, sólo se permitirán obras de conservación, restauración, rehabilitación y mantenimiento de lo existente, previa autorización de la consejería u órgano competente en materia de patrimonio cultural.</p> <p>No se establece otra ordenación específica que las normas generales para el suelo urbano, a criterio de la consejería u órgano competente de patrimonio cultural en todo caso.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas – o porciones de manzanas - identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-CH</b>, coincidentes con el ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Llanes.</p>	

<b>Ordenanza 01.- RESIDENCIAL PRÓXIMO AL CENTRO HISTÓRICO</b>		<b>R-PCH</b>
<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>		<b>R-PCH</b>
<p>La finalidad de esta ordenanza es definir unas condiciones que limiten las posibilidades de intervención, con el fin de permitir la contemplación del bien evitando la construcción en altura, y mantener el carácter arquitectónico, urbano y espacial del barrio de El Cueto, y la plaza Parres Sobrino.</p> <p>Esta ordenanza se aplica a una zona discontinua, con barrios tradicionales como el Cueto y su extensión hacia la parte alta de la ría del Carrocedo; al conjunto de edificios de la calle Gutiérrez de la Gándara y la zona del mercado, a la zona frente a la ría hacia el tendadero de redes (tejido ya intervenido), o a la zona frente a la plaza del fuerte, zona de menor densidad que la del Conjunto Histórico declarado y con clara predominancia del uso residencial, en la que se localizan algunos solares intersticiales para los que se establecen unas condiciones mínimas de edificabilidad posibilitando, de manera excepcional, la obra de nueva planta.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas – o porciones de manzanas - identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-PCH</b>.</p>		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>R-PCH</b>
<b>Parcela mínima</b>	La existente.	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	El existente.	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	Será el de la tipología edificatoria existente en la manzana, y en particular, cuando los colindantes a ambos lados estén construidos, el fondo de dichos edificios.	
<b>Condiciones de segregación y agregación</b>	No se permite la segregación/agregación de parcelas.	
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		<b>R-PCH</b>
<b>Alineaciones</b>	Las existentes.	
<b>Posición de la edificación</b>	La edificación se situará respetando los límites definidos en el plano de ordenación, y la alineación a viario o espacio libre público, y deberá garantizar en todo caso el mantenimiento del frente urbano existente, sin posibilidad de retranqueo desde la alineación señalada.	
<b>Ocupación de parcela</b>	La existente. Para solares vacantes, la media de la existente en la manzana en la que se encuentra el inmueble, y en todo caso, 50% máximo.	
<b>Fondo máximo edificable</b>	Será el de la tipología edificatoria existente en la manzana, y en particular, cuando los colindantes a ambos lados estén construidos, el fondo de dichos edificios.	
<b>Frente máximo de la edificación</b>	La media de la existente en la manzana en la que se encuentra el inmueble, y en todo caso, como máximo, 10m. En caso de superar el solar esta dimensión deberá fragmentar la composición de fachada y cubierta en tramos menores.	
<b>Retranqueo a alineación</b>	No se permite, salvo en los casos de edificios protegidos incluidos en el IPCA que disponen de jardín delantero.	
<b>Retranqueos laterales</b>	No se permite. Excepcionalmente y con el objeto de salvaguardar un edificio protegido incluido en el IPCA, se podrá admitir un retranqueo de 3 m.	

CONDICIONES DE USO		R-PCH	
	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
<b>Uso predominante</b>	Residencial	Vivienda colectiva (Vc); Alojamiento colectivo (Va)	
		Vivienda vacacional (Vv), Vivienda de uso turístico (Vt)	En (Vt) con acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Deportivo (Sp), Residencia comunitaria (Rc), Cultural (Ct), Social – asistencial (So), Educativo (Ed), Otros equipamientos (Ot)	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Oficinas (Of), Hostelero (St)	En planta primera, baja, o 100% en edificio exclusivo.
		Hotelero (Sh)	100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación obligatoria de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co1 y Co2	100% en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
	Industria	Talleres (It) (únicamente artesanales)	En planta baja y/o bajo rasante existente.
Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		R-PCH
Con carácter general, los parámetros de edificación en este tipo de ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	La edificabilidad máxima en cada parcela es, junto con las restantes condiciones generales y particulares, la resultante de los parámetros de superficie de ocupación y altura que regula esta ordenanza, salvo que afecte a inmuebles protegidos con nivel de protección superior al ambiental.	
<b>Altura máxima de fachada</b>	La existente. Si bien en el caso de nueva edificación se establece una altura máxima en todas las fachadas de 3 plantas (B+II) y altura máxima en metros: la media de los edificios colindantes. En todo caso, como máximo, 11,00 m.  La altura máxima de las edificaciones auxiliares será de una planta, con una altura a cornisa o alero no superior a 3 m, y pendiente de cubierta según las condiciones generales de estas Normas Provisionales.	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 3,6 m desde el último forjado horizontal.	
<b>Pendiente de cubierta</b>	Para actuaciones de obra nueva en edificaciones que no cuenten con protección, se establece una pendiente mínima del 20% y máxima del 45%.	

<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías existentes. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.
--	---

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN</b>	<b>R-PCH</b>
<p>La cubierta será en todos los casos inclinada, de teja curva o mixta en color rojo/pardo rojizo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros. No se autoriza otro material. La pendiente máxima del faldón de cubierta y su material serán los originales. En el caso excepcional de nuevas cubiertas, la pendiente y volumetría se ajustará en lo posible a la de las edificaciones colindantes, evitando la aparición de banquetes irregulares visibles desde la vía pública. Sobre los planos de cubierta no será permitida la aparición de volúmenes construidos. No se autorizan caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. No se admiten nuevos huecos en cubiertas existentes: ni casetones ni lucernarios ni ventanas de cubierta.</p> <p>Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo, así como los áticos. Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales.</p> <p>El tratamiento de las plantas bajas tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. La planta baja mantendrá unidad compositiva con el resto de la fachada.</li><li>2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original, en coherencia compositiva y formal con el edificio en cuanto conjunto. Las soluciones adoptadas deberán considerar además la integración a los edificios vecinos.</li><li>3. El diseño de la fachada en planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.</li></ol> <p>No se dejarán medianeras vistas, debiendo tratarse como fachadas. Predominará la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco. En las actuaciones sobre las edificaciones existentes se mantendrán los elementos constructivos tradicionales. Se reconstruirán los muros que pudiesen caerse durante la obra. Se respetarán los elementos de fachada (miradores, galerías, etc) aunque podrán ser admisibles ligeras modificaciones.</p> <p>Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación. Se prohíben los barnices brillantes. La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original. Se prohíben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo suizo. Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.</p>	

Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullía de la Maza

<b>Ordenanza 02.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN TRADICIONAL BAJA DENSIDAD</b>	<b>R-ET BD</b>
---	----------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>R-ET BD</b>
<p>Esta Ordenanza se aplica a aquellas parcelas de uso predominante residencial ubicadas en los núcleos del Concejo de Llanes que estas Normas Provisionales incorporan como urbanos, en los que se mantienen tipologías tradicionales de baja altura con mayor o menor grado de transformación, generalmente dispuestas en hilera con las edificaciones colindantes y alineadas (total o parcialmente) a un viario o espacio libre público, o a un patio delantero en contacto con él.</p> <p>Estas edificaciones mantienen características propias de la arquitectura de cada uno de estos núcleos y tipologías arquitectónicas tradicionales de edificación residencial entre medianeras, mayoritariamente de dos-tres alturas (cuatro en algunas zonas de Llanes) sobre parcelas de pequeña-mediana superficie, en algunos casos con presencia de patios traseros o delanteros.</p> <p>Esta ordenanza se aplica también a otra tipología tradicional presente en el Concejo (corral o corralada), de edificaciones o conjunto de edificaciones, organizadas en torno a patios, delanteros o delanteros y laterales, en contacto con el espacio público.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con una finalidad proteccionista que responde a la voluntad de contribuir a la preservación de la estructura urbana y tipologías arquitectónicas tradicionales, primando los procesos de rehabilitación regeneración y revitalización del tejido histórico.</p> <p>El tipo arquitectónico característico se corresponde con edificaciones tradicionales de dos o tres alturas, en parcelas de pequeña dimensión, formando manzanas cerradas o semicerradas que agrupan usos residenciales y otros compatibles (comerciales, hosteleros, pequeños talleres artesanales...), bien con alineación a vial o espacio libre público, y disponiendo tradicionalmente de patio de parcela situado en el fondo de la misma, bien con patios delanteros o en L en contacto con el espacio público.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-ET BD</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa, con regulación volumétrica basada en parámetros urbanísticos (fondo, altura, ocupación,...). Esta ordenanza resulta de aplicación en intervenciones de restauración y rehabilitación de la edificación existente, así como en las de ampliación (que deberán armonizar con las características compositivas y materiales de la edificación existente en el ámbito de aplicación) y obras de nueva planta en solares vacantes dentro de manzanas donde predominan las edificaciones tradicionales, que deberán armonizar con el entorno urbano evitando interferir visualmente con las edificaciones preexistentes.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>R-ET BD</b>
<b>Parcela mínima</b>	250 m <sup>2</sup> . Se permite edificar en parcelas existente inferiores a la parcela mínima.	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	7 m a viario o espacio libre público.	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	No se establece.	
<b>Condiciones de segregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.	

CONDICIONES DE OCUPACIÓN	R-ET BD
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.
<b>Posición de la edificación</b>	<p>La edificación principal se situará respetando los límites definidos en el plano de ordenación y la alineación a viario o espacio libre público, y deberá garantizar en todo caso el mantenimiento del frente urbano existente, sin posibilidad de retranqueo desde la alineación señalada.</p> <p>En aquellas manzanas en las cuales la edificación tradicional preexistente no forme frente a viario o espacio libre público (fachada coincidente con la alineación), se podrá autorizar la disposición de la edificación en el fondo de parcela, con patio delantero.</p> <p>La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas. Las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí con un máximo de 6 edificaciones, incluyendo edificaciones auxiliares.</p>
<b>Ocupación de parcela</b>	En parcelas con superficie menor a 100 m <sup>2</sup> , el 100%; en parcelas con superficie entre 101 m <sup>2</sup> y 400 m <sup>2</sup> , el 80%; en parcelas con superficie mayor a 401 m <sup>2</sup> , el 60%. La zona de la parcela no ocupada con edificación debe mantenerse ajardinada en al menos la mitad de su superficie.
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.
<b>Frente máximo de la edificación</b>	Se establece un frente máximo continuo de fachada principal a viario o espacio libre público de 20 m, en caso de superar el solar esta dimensión deberá fragmentar la composición de fachada y cubierta en tramos menores.
<b>Retranqueo a alineación</b>	No se permite, salvo en los casos de edificios protegidos incluidos en el IPCA que disponen de jardín delantero, o en tipologías tradicionales existentes con patios delanteros o en L.
<b>Retranqueos laterales</b>	No se permiten por regla general. Excepcionalmente y con el objeto de evitar nuevas medianeras, en parcelas con la misma ordenanza con edificaciones con uso residencial principal donde el lindero ya esté retranqueado, se admitirá un retranqueo mínimo de 3 m. También en parcelas con frentes iguales o superiores a 15 m, se admitirá un retranqueo mínimo de 3 m.

CONDICIONES DE USO			R-ET BD
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Residencial	Vivienda colectiva (Vc); Alojamiento colectivo (Va)	
		Vivienda vacacional (Vv) Vivienda de uso turístico (Vt)	En (Vt) con acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios.
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Deportivo (Sp), Residencia comunitaria (Rc), Cultural (Ct), Social – asistencial (So), Educativo (Ed), Otros equipamientos (Ot)	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Oficinas (Of), Hostelero (St)	En planta primera, baja, o 100% en edificio exclusivo.
		Hotelero (Sh)	100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación obligatoria de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co1 y Co2	100% en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
	Industria	Talleres (It) (únicamente artesanales)	En planta baja y/o bajo rasante existente.
Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	R-ET BD
<p>Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en este tipo de ordenanza son:</p>	
<p><b>Edificabilidad máxima</b></p>	<p>No se establece coeficiente, si bien en Llanes, Posada, travesía de San Roque del Acebal, y Nueva, la edificabilidad máxima en cada parcela es, junto con las restantes condiciones generales y particulares, la resultante del producto de los parámetros de superficie ocupable y altura que regula esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.</p> <p>En los núcleos urbanos de Poo, Celorio, y Barro, la superficie máxima sobre cualquier parcela no superará los 250 m<sup>2</sup>, si bien podrá incrementarse hasta 300 m<sup>2</sup> para parcelas de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, y 500 m<sup>2</sup> para parcelas de superficie superior a 750m<sup>2</sup>.</p> <p>La suma de la superficie de todas las edificaciones auxiliares no superará el 5% de la superficie neta de la parcela, con un máximo de 50m<sup>2</sup>, superficie que computa de forma independiente.</p>
<p><b>Altura máxima de fachada</b></p>	<p>Con carácter general, en los núcleos urbanos de Poo, Celorio, y Barro se establece una altura máxima en todas las fachadas de 2 (II) y 7,00 m, que puede alcanzar las 3 (III) y 11,00 m en parcelas donde se indica expresamente.</p> <p>En Llanes, Posada, travesía de San Roque del Acebal, y Nueva, se establece una altura máxima en todas las fachadas de 3 (III) y 11,00 m, que puede alcanzar las 4 (IV) y 14,00 m en parcelas donde se indica expresamente.</p> <p>La altura máxima de las edificaciones auxiliares será de una planta, con una altura a cornisa o alero no superior a 3 m, y pendiente de cubierta según las condiciones generales de estas Normas Provisionales.</p>
<p><b>Altura máxima de cumbrera</b></p>	<p>La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.</p>
<p><b>Pendiente de cubierta</b></p>	<p>Será obligatoria la conservación de la volumetría de cubierta existente. Para actuaciones de obra nueva en edificaciones que no cuenten con protección, se establece una pendiente mínima del 20 % y máxima del 45%.</p>
<p><b>Cuerpos volados y elementos salientes</b></p>	<p>Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.</p>

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	R-ET BD
<p>En reformas o rehabilitaciones de edificaciones preexistentes que superen la altura máxima regulada por esta Ordenanza, se permitirá mantener la altura previa.</p> <p>En edificaciones de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela.</p> <p>La cubierta será en todos los casos inclinada, de teja curva o mixta en color rojo/pardo rojizo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros. No se autoriza otro material. En reforma y/o rehabilitación la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales. La pendiente y volumetría de la cubierta se ajustará en lo posible a la de las edificaciones colindantes, evitando la aparición de banquetes irregulares visibles desde la vía pública. Sobre los planos de cubierta no será permitida la aparición de volúmenes construidos. No se autorizan caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no.</p> <p>La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con casetones y lucernarios en el plano del faldón. Los casetones como elemento tradicional se limitarán a los que se enrasan con el plano de fachada y se disponen de forma centrada en la misma, tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio. Los ejes de dichos lucernarios se situarán alineados con los huecos de fachada.</p> <p>Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo, así como los áticos. Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales.</p> <p>El tratamiento de las plantas baja tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. La planta baja mantendrá unidad compositiva con el resto de la fachada.</li><li>2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original, en coherencia compositiva y formal con el edificio en cuánto conjunto. Las soluciones adoptadas deberán considerar además la integración a los edificios vecinos.</li><li>3. El diseño de la fachada en planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.</li></ol> <p>En edificación sobre alineación no se dejarán medianeras vistas, debiendo tratarse como fachadas. Predominará la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco, con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de fachada. En las actuaciones sobre las edificaciones existentes se mantendrán los elementos constructivos tradicionales. Se reconstruirán los muros que pudiesen caerse durante la obra. se respetarán los elementos de fachada (miradores, galerías, etc) aunque se admiten ligeras modificaciones.</p> <p>Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación. Se prohíben los barnices brillantes. La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original. Se prohíben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo suizo.</p> <p>Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros. Las construcciones auxiliares abiertas tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja, muretes de mampostería de piedra.</p>	

<b>Ordenanza 03.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS</b>	<b>R-EM</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>R-EM</b>
<p>Esta Ordenanza se aplica a aquellas parcelas con conjuntos edificados de uso residencial de tipo colectivo en manzana compacta o cerrada, situados tanto en zonas de crecimiento donde no se mantiene el parcelario histórico ni la tipología tradicional, derivadas en particular de las propuestas de desarrollo de planeamientos previos, como en parcelas donde se ha producido una sustitución de la edificación con aumento de densidad y/o transformación tipológica.</p> <p>Son tipologías de densidad alta, alineadas total o parcialmente a viario o a espacio libre público, y de construcción mayoritariamente reciente (a partir de la segunda mitad del siglo XX).</p> <p>Estas edificaciones son generalmente de cuatro alturas y alta ocupación, en parcelas de mediana superficie que en algunos casos cuentan con pequeños patios traseros o interiores. Suelen colmatar el frente formando medianeras hacia los linderos, y disponer de usos no residenciales en la planta baja.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la tipología de edificación mayoritaria preexistente.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas – o porciones de manzanas - identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-EM</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	<b>R-EM</b>
<b>Parcela mínima</b>	250 m <sup>2</sup> . Se permite edificar en parcelas existente inferiores a la parcela mínima.
<b>Frente mínimo de parcela</b>	12 m a viario o espacio libre público.
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-
<b>Condiciones de segregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>	<b>R-EM</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.
<b>Posición de la edificación</b>	La edificación principal se situará sobre la alineación a viario o espacio libre público y deberá garantizar en todo caso el mantenimiento del frente urbano existente, sin posibilidad de retranqueo desde la alineación señalada.
<b>Ocupación de parcela</b>	La existente o, en parcelas donde se plantee nueva edificación, un máximo del 80% sobre parcela neta.
<b>Fondo máximo edificable</b>	20 m (para la edificación principal). La planta baja se puede edificar hasta alcanzar el 80% máximo de ocupación de parcela calificada solo con la ordenanza R-EM.
<b>Frente máximo de la edificación</b>	Se establece un frente máximo continuo de fachada principal a viario o espacio libre público de 20 m; en caso de superar el solar esta dimensión deberá fragmentar la composición de fachada y cubierta en tramos menores.

<b>Retranqueo a alineación</b>	No se permite, salvo en los casos de edificios incluidos en el IPCA que disponen de jardín delantero.
<b>Retranqueos laterales</b>	No se permite. Excepcionalmente en parcelas con frente igual o superior a 15 m, se admitirá un retranqueo mínimo de 3 m.

CONDICIONES DE USO			R-EM
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Residencial	Vivienda colectiva (Vc); Alojamiento colectivo (Va)	
		Vivienda vacacional (Vv) Vivienda de uso turístico (Vt)	Con acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios.
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Administrativo (Servicios de la Administración Pública) (Am), Deportivo (Sp), Residencia comunitaria (Rc), Cultural (Ct), Social – asistencial (So), Educativo (Ed), Otros equipamientos (Ot)	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Oficinas (Of), Hostelero (St)	En planta primera, baja, o 100% en edificio exclusivo.
		Hotelero (Sh)	100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación obligatoria de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1, Co2, y Co3	100% en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
	Industria	Talleres (It) (únicamente artesanales)	En planta baja y/o bajo rasante existente.
Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás.		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		R-EM
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	Conforme a la altura máxima, fondo edificable y ocupación fijados en cada caso.	
<b>Altura máxima de fachada</b>	Con carácter general se establece una altura máxima en todas las fachadas de 4 plantas ( <b>IV</b> ) y 14,00 m a cornisa o la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación y en el fondo máximo edificable permitido (20 m).  La altura máxima para edificaciones auxiliares o distintas a la principal será de una planta, con una altura a cornisa o alero no superior a 3 m, y pendiente de cubierta según las condiciones generales de estas Normas Provisionales.	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.	
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales, aunque también se permiten las cubiertas planas, con o sin ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajo cubierta.	
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.	

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		R-EM
En edificación sobre alineación no se dejarán medianeras vistas, debiendo tratarse como fachadas.		
La iluminación del espacio bajo cubierta se podrá realizar únicamente mediante lucernarios en el plano del faldón. Los ejes de dichos lucernarios se situarán alineados con los huecos de fachada.		
Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo, así como los áticos. Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales.		
El tratamiento de las plantas bajas tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:		
1. Se mantendrá en todo caso la unidad compositiva con el resto de la fachada.		
2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de la fachada general, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original, o al menos, la realización de un proyecto conjunto en coherencia compositiva y formal con el edificio en cuanto unidad.		
3. El diseño de la fachada en planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.		
Las edificaciones auxiliares, cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.		

<b>Ordenanza 04.- RESIDENCIAL BLOQUE</b>	<b>R-BL</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>R-BL</b>
<p>Esta Ordenanza se aplica a aquellas parcelas con conjuntos edificados de uso residencial de tipo colectivo en bloque abierto o exento, de tipología lineal o en torre (Villa), en grandes parcelas con espacio libre alrededor, público o privado, puede estar alineado a viario, rodeado de espacio libre público o sobre espacio libre privado.</p> <p>Se definen para estos subtipos dos grados: G1 bloque lineal, y G2 Villa. El primero se corresponde con la tipología de bloque exento lineal; el segundo, con el bloque exento 'villa' de planta cuadrada y baja altura.</p> <p>Son tipologías de densidad alta, por lo general implantadas en grandes parcelas ajardinadas y acceso controlado. La mayoría de los bloques son de construcción reciente (a partir de la segunda mitad del siglo XX), de cuatro alturas, algunos con áticos superiores, exentos, y con crujías de menos de 18 m.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la tipología de edificación mayoritaria preexistente.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-BL</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>R-BL</b>
<b>Parcela mínima</b>	500 m <sup>2</sup> .	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	20 m a viario o espacio libre público.	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-	
<b>Condiciones de segregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.	

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		<b>R-BL</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.	
<b>Posición de la edificación</b>	La edificación deberá situarse de forma exenta en relación a los linderos.	
<b>Ocupación de parcela</b>	La existente o, en parcelas donde se plantee nueva edificación, un máximo del 50% sobre parcela neta. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.	
<b>Fondo máximo edificable</b>	Grado G1: 15 m en el lado más corto del bloque lineal / Grado G2: 20 m por cada lado.	
<b>Frente máximo de la edificación</b>	En el caso del Grado G1 se establece un frente máximo continuo de fachada a espacio libre privado de 25 m; en caso de superar el solar esta dimensión, se deberá fragmentar la composición de fachada y cubierta en tramos menores.	
<b>Retranqueo a alineación</b>	Mínimo 5 m.	
<b>Retranqueos laterales</b>	Mínimo 5 m.	

CONDICIONES DE USO			R-BL
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Residencial	Vivienda colectiva (Vc); Alojamiento colectivo (Va)	
		Vivienda vacacional (Vv) Vivienda de uso turístico (Vt)	Con acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios.
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Administrativo (Servicios de la Administración Pública) (Am), Deportivo (Sp), Residencia comunitaria (Rc), Cultural (Ct), Social – asistencial (So), Educativo (Ed), Otros equipamientos (Ot)	100% en edificio exclusivo, o en planta baja.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Oficinas (Of), Hostelero (St)	En planta primera, baja, o 100% en edificio exclusivo.
		Hotelero (Sh)	100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación obligatoria de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1, y Co2	100% en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
	Industria	Talleres (It) (únicamente artesanales)	En planta baja y/o bajo rasante existente.
Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		R-BL
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	
<b>Altura máxima de fachada</b>	Con carácter general se establece una altura máxima en todas las fachadas de 4 plantas ( <b>IV</b> ) y 14,00 m a cornisa o la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación.  La altura máxima de las edificaciones auxiliares o distintas a la principal será de una planta, con una altura a cornisa o alero no superior a 3 m, y pendiente de cubierta según las condiciones generales de estas Normas Provisionales.	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.	
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales, aunque también se permiten las cubiertas planas, con o sin ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajo cubierta.	
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.	

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	R-BL
El tratamiento de las plantas baja tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:	
1. Se mantendrá en todo caso la unidad compositiva con el resto de la fachada.	
2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de la fachada general, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original, o al menos, la realización de un proyecto conjunto en coherencia compositiva y formal con el edificio en cuanto unidad.	
3. El diseño de la fachada en planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.	
Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.	
Los espacios no ocupados por las edificaciones de bloque deberán ajardinarse en al menos un 30% de su superficie.	

Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullía de la Maza

<b>Ordenanza 05.- RESIDENCIAL VIVIENDA AISLADA</b>	<b>R-AI</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>R-AI</b>
<p>Esta Ordenanza se aplica a zonas de expansión urbana, generadas tanto por desarrollos planificados, como por segregaciones del parcelario rural existente, situados en zonas de crecimiento o expansión, donde no se mantiene, en general, el parcelario histórico ni la tipología tradicional.</p> <p>Atendiendo a las características de los diferentes núcleos y tejidos con viviendas unifamiliares aisladas, se definen dos grados diferentes (G1 y G2) con condiciones diferentes de parcela mínima y edificabilidad.</p> <p>Son tipologías de densidad baja en parcelas medias y grandes, y que tienen jardín alrededor de la edificación principal. La mayoría de estas tipologías son de construcción muy reciente y de dos alturas.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la tipología de edificación mayoritaria preexistente.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-AI</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>R-AI</b>
<b>Parcela mínima</b>	G1 1.000 m <sup>2</sup> / G2 400 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	G1 / G2 20 m a viario o espacio libre público. No aplicable a parcelas existentes a la entrada en vigor de estas Normas Provisionales	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-	
<b>Condiciones de segregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.	

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		<b>R-AI</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.	
<b>Posición de la edificación</b>	La edificación principal será totalmente exenta, retranqueándose obligatoriamente 5 m de la alineación del vial en G1, y 3 m en G2.	
<b>Ocupación de parcela</b>	G1 20% / G2 30%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.	
	Las edificaciones auxiliares no superarán el 5% de la superficie neta de la parcela, con un máximo de 50 m <sup>2</sup> .	
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.	
<b>Frente máximo de la edificación</b>	No se establece.	

<b>Retranqueo a alineación</b>	Mínimo 5 m en G1 / 3 m en G2.
<b>Retranqueos laterales</b>	Mínimo 3 m.

CONDICIONES DE USO			R-AI
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Residencial	Vivienda unifamiliar (Vu)	
		Vivienda vacacional (Vv)	100% en edificio exclusivo.
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Administrativo (Servicios de la Administración Pública) (Am), Deportivo (Sp), Residencia comunitaria (Rc), Cultural (Ct), Social – asistencial (So), Educativo (Ed), Otros equipamientos (Ot)	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Hotelero (Sh)	En planta baja y/o bajo rasante o 100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1	100% en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		R-AI
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en este tipo de ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	G1 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ; G2 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	
<b>Altura máxima de fachada</b>	Con carácter general se establece una altura máxima en todas las fachadas de 2 plantas (II) y 7,00 m a cornisa o la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación. La altura máxima de las edificaciones auxiliares o distintas a la principal será de una planta, con una altura a cornisa o alero no superior a 3 m, y pendiente de cubierta según las condiciones generales de estas Normas Provisionales.	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.	
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales, aunque también se permiten las cubiertas planas, con o sin ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajo cubierta.	
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	Se admiten según las condiciones indicadas generales, manteniendo 3,00 m de altura libre en planta baja.	

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS	R-AI
<p>Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en al menos un 40 % de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.</p> <p>Las chimeneas, barbacoas u otros elementos anexos al edificio situados en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.</p> <p>Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior.</p> <p>Las edificaciones auxiliares, cuando existan, deberán quedar integradas con la principal respetando todos los parámetros.</p> <p>En el caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Edificación Tradicional Baja Densidad, o colindantes con los ámbitos del futuro Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Llanes, las edificaciones deberán sujetarse a las condiciones estéticas particulares establecidas para la condición de R-ET BD.</p>	

Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullía de la Maza

<b>Ordenanza 06.- RESIDENCIAL VIVIENDA PAREADA</b>	<b>R-AP</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>R-AP</b>
<p>Esta Ordenanza se aplica a parcelas con edificación adosada por uno de sus linderos, de uso residencial de tipo unifamiliar en su mayoría en manzana completa, situados en zonas de crecimiento o expansión, donde no se mantiene el parcelario histórico ni la tipología tradicional, derivadas principalmente de las propuestas de desarrollo de planeamiento anterior.</p> <p>Estas edificaciones se disponen en parcelas individuales como vivienda unifamiliar.</p> <p>Son tipologías de densidad baja en parcelas medias y que tienen jardín alrededor de la edificación principal. La mayoría de estas tipologías son de construcción muy reciente y de dos alturas.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la tipología de edificación mayoritaria preexistente.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-PA</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>R-AP</b>
<b>Parcela mínima</b>	300 m <sup>2</sup> .	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	12 m a viario o espacio libre público.	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-	
<b>Condiciones de segregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.	

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		<b>R-AP</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.	
<b>Posición de la edificación</b>	La edificación principal se retranqueará obligatoriamente 5 m de la alineación del vial, formando una alineación continua con la vivienda a la que se adosa para formar la unidad; podrán seguir con otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes así lo justifiquen.	
<b>Ocupación de parcela</b>	Un máximo del 50% sobre parcela neta. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.  Las edificaciones auxiliares no superarán el 15% de la superficie neta de la parcela, con un máximo de 50 m <sup>2</sup> .	
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.	
<b>Frente máximo de la edificación</b>	No se establece.	
<b>Retranqueo a alineación</b>	Mínimo 5 m.	
<b>Retranqueos laterales</b>	Mínimo de 3 m en el lado no adosado.	

CONDICIONES DE USO			R-AP
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Residencial	Vivienda unifamiliar (Vu)	
		Vivienda vacacional (Vv)	100% en edificio exclusivo.
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Administrativo (Servicios de la Administración Pública) (Am), Deportivo (Sp), Residencia comunitaria (Rc), Cultural (Ct), Social – asistencial (So), Educativo (Ed), Otros equipamientos (Ot)	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Hostelero (St)	En planta baja y/o bajo rasante o 100% en edificio exclusivo.
		Hotelero (Sh)	En planta baja y/o bajo rasante o 100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación obligatoria de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1	100% en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			R-AP
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:			
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .		
<b>Altura máxima de fachada</b>	<p>Con carácter general se establece una altura máxima en todas las fachadas de 2 plantas (II) y 7,00 m a cornisa o la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación.</p> <p>La altura máxima de las edificaciones auxiliares o distintas a la principal será de una planta, con una altura a cornisa o alero no superior a 3 m, y pendiente de cubierta según las condiciones generales de estas Normas Provisionales.</p>		
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.		
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.		
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	Se admiten según las condiciones indicadas generales, manteniendo 3,00 m de altura libre en planta baja.		

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	R-AP
<p>Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en al menos un 40% de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.</p> <p>Las chimeneas, barbacoas u otros elementos anexos al edificio situados en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.</p> <p>No podrán dejarse en ningún caso medianeras vistas debiendo existir acuerdo con el propietario colindante para el adosamiento y la utilización del muro común. De no existir acuerdo, no se otorgará la licencia correspondiente. Esta condición también es necesaria para el caso de linderos solares.</p> <p>Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior.</p> <p>Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.</p> <p>En el caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Edificación Tradicional Baja Densidad, o colindantes con los ámbitos del futuro Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Llanes, las edificaciones deberán sujetarse a las condiciones estéticas particulares establecidas para la condición de R-ET BD.</p>	

<b>Ordenanza 07.- RESIDENCIAL VIVIENDA EN HILERA</b>	<b>R-HI</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>R-HI</b>
<p>Esta Ordenanza se aplica a zonas acotadas a desarrollos recientes con uso predominante residencial, en tipologías de media densidad, que no forman manzana cerrada y cuyas características edificatorias se alejan de las tradicionales.</p> <p>Estas edificaciones pueden disponerse en parcelas individuales como vivienda unifamiliar, o en parcelas de mayor tamaño, compartiendo espacios comunes entre las distintas unidades, bajo el régimen de propiedad horizontal.</p> <p>Son tipologías de densidad media-alta en parcelas pequeñas o medias, que pueden tener jardín delantero y trasero. La mayoría de estas tipologías son de construcción muy reciente y dos alturas.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la edificación existente sin permitir ampliaciones ni incrementos de edificabilidad.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-HI</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>R-HI</b>
<b>Parcela mínima</b>	150 m <sup>2</sup> .	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	6 m a viario o espacio libre público.	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-	
<b>Condiciones de segregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.	

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		<b>R-HI</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.	
<b>Posición de la edificación</b>	La edificación principal se retranqueará obligatoriamente 5 m de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación, si bien podrán seguir con otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes así lo justifiquen.	
<b>Ocupación de parcela</b>	Un máximo del 50% sobre parcela neta. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.  Las edificaciones auxiliares no superarán el 15% de la superficie neta de la parcela, con un máximo de 50 m <sup>2</sup> .	
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.	
<b>Frente máximo de la edificación</b>	Se establece un frente máximo continuo de fachada de 30 m.	
<b>Retranqueo a alineación</b>	Mínimo 5 m.	

<b>Retranqueos laterales</b>	No permitido, excepto en los linderos extremos de la hilera, con un mínimo de 3 m.
------------------------------	--

CONDICIONES DE USO		R-HI	
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Residencial	Vivienda unifamiliar (Vu)	
		Vivienda colectiva (Vc); Alojamiento colectivo (Va)	
		Vivienda vacacional (Vv) Vivienda de uso turístico (Vt)	Las (Vt) sólo 100% en edificio exclusivo o con acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios.
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Administrativo (Servicios de la Administración Pública) (Am), Deportivo (Sp), Residencia comunitaria (Rc), Cultural (Ct), Social – asistencial (So), Educativo (Ed), Otros equipamientos (Ot)	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Hostelero (St)	Solo para promociones conjuntas como Vc, 100% en edificio exclusivo y con acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios.
		Hotelero (Sh)	En planta baja y/o bajo rasante o 100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación obligatoria de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1	100% en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
	Industria	Talleres (It) (únicamente artesanales)	En planta baja y/o bajo rasante existente.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		R-HI
Con carácter general, y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	
<b>Altura máxima de fachada</b>	Con carácter general se establece una altura máxima en todas las fachadas de 2 plantas (II) y 7,00 m a cornisa o la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación.  La altura máxima de las edificaciones auxiliares o distintas a la principal será de una planta, con una altura a cornisa o alero no superior a 3 m, y pendiente de cubierta según las condiciones generales de estas Normas Provisionales.	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.	
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.	
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	Se admiten según las condiciones indicadas generales, manteniendo 3.00 m de altura libre en planta baja.	

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	R-HI
<p>Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en al menos un 40% de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.</p> <p>Las chimeneas, barbacoas, u otros elementos anexos al edificio, situados en su espacio libre privado no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.</p> <p>El frente máximo continuo de viviendas en hilera en proyecto unitario no deberá superar en ningún caso los 30 m, debiendo en este caso dejar un paso no inferior a 3 m de ancho en toda la extensión del recorrido. Cuando se proyecten conjuntos de viviendas en hilera que superen esta dimensión, se deberán fraccionar cumpliendo esta dimensión máxima. Estas unidades no podrán situarse en planta sobre un mismo eje (alineadas), siendo obligatoria la introducción de quiebros o desplazamientos en los ejes de cada una de las unidades respecto a las demás.</p> <p>No podrán dejarse en ningún caso medianeras vistas, debiendo existir en conjuntos de viviendas en hilera un retranqueo mínimo de la fachada lateral de las viviendas de cada extremo de 3 m. Esta fachada deberá tener tratamiento similar en materiales y composición al resto de la envolvente.</p> <p>Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior.</p> <p>Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.</p> <p>En el caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Edificación Tradicional Baja Densidad, o colindantes con los ámbitos del futuro Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Llanes, las edificaciones deberán sujetarse a las condiciones estéticas particulares establecidas para la condición de R-ET BD.</p>	

<b>Ordenanza 08.- PLANEAMIENTO ASUMIDO</b>	<b>R-ASU</b>
--	--------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>R-ASU</b>
<p>Es de aplicación a ámbitos urbanos desarrollados por instrumentos de planeamiento anteriores.</p> <p>Para dotar de seguridad jurídica el ejercicio de los derechos de los propietarios o adjudicatarios afectados, se ha optado por mantener en todos estos ámbitos las condiciones de ordenación previstas en los instrumentos de planeamiento previos, que en cada caso han dado lugar a la transformación de estos suelos.</p> <p>Tratándose en todo caso de ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, con solares susceptibles de concesión de licencia directa.</p> <p>Para todos estos ámbitos, identificados en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-ASU</b>, se recogen en un Anexo a esta Normativa las determinaciones de la ordenación detallada que se consideran necesarias para posibilitar su ejecución.</p> <p>Se señala también en los planos, el Instrumento urbanístico anterior del que se extractan las condiciones de ordenación que ahora se establecen, así como la ordenanza aplicable en cada caso de las previstas en estos instrumentos.</p> <p>Para todo aquello no regulado en las condiciones de ordenación específicas incluidas en el Anexo I, se aplicarán de forma subsidiaria las condiciones generales de la Normativa Urbanística de estas Normas Provisionales.</p> <p>Se incluye a continuación el listado de áreas incluidas en esta zona de ordenanza:</p> <p><b>ASU-01.-</b> Condiciones específicas según parámetros extractados del antiguo Plan Parcial de La Lavandera SUZ.ODE LL-4, Unidades Homogéneas UH 1, UH 2, UH 3, y UH 5. Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva de 22/10/1998.</p> <p><b>ASU-02.-</b> Condiciones específicas según parámetros extractados del antiguo Plan Parcial de la UE-SUR RL9.1 La Raizona aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Corporación 17 de octubre de 2008 (BOPA 15 /06/2009). Proyecto de compensación definitivamente aprobado (Aprobación inicial de 11 de enero de 2010, BOPA 21 de enero de 2010). Proyecto de urbanización con aprobación definitiva de 04/05/2008, BOPA 17/06/2008.</p> <p><b>ASU-03.-</b> Condiciones específicas según parámetros extractados del antiguo Estudio de Detalle de la UA L1 en El Sablón, anteriormente llamado UE-3.- UA.ODE.LL1. Afecta a dos manzanas ubicadas entre los equipamientos del El Sablón y el centro de salud, una de vivienda unifamiliar y otra de vivienda plurifamiliar.</p>	

<b>Ordenanza 09.- RESIDENCIAL FINCA SINGULAR</b>	<b>R-FS</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>R-FS</b>
<p>Esta Ordenanza se aplica a fincas de alto valor urbanístico y paisajístico, con edificios de singular arquitectura, en general grandes viviendas unifamiliares, casa de indianos muchas de ellas, con jardines, zonas arboladas y cierres de parcela originales, espacios verdes singulares con plantaciones y especies vegetales valiosas destinados al uso y disfrute particular.</p> <p>Estos conjuntos de finca-jardín y edificación singular constituyen los ejemplos más característicos de la arquitectura con valor patrimonial del Concejo de Llanes, las denominadas Casas de Indianos, algunas de ellas incluidas en el IPCA del Principado de Asturias.</p> <p>Se reconocen en el Concejo fincas singulares con diferentes grados de conservación y transformación. Esta ordenanza pretende proteger estos ‘conjuntos’, tanto en lo referente a la edificación original como al ‘patrón’ de ocupación parcelaria, el tratamiento del espacio libre, el arbolado, el jardín, el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, primando y promoviendo la restauración y rehabilitación de estos edificios, pero permitiendo también intervenciones que de forma controlada, faciliten el desarrollo de nuevos usos y ampliaciones para posibilitar la conservación general de estas fincas como unidad.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>R-FS</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa, con regulación mediante un máximo de edificabilidad por finca, regulando la volumetría de las ampliaciones y nuevas edificaciones auxiliares por parámetros urbanísticos (fondo, altura, ocupación,...).</p> <p>Esta ordenanza resulta de aplicación en intervenciones de restauración y rehabilitación de la edificación existente, así como en las de ampliación que excepcionalmente puedan autorizarse, siempre que no interfieren visualmente con la edificación primitiva y armonicen con las características compositivas y materiales de la edificación existente en el ámbito de aplicación.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	<b>R-FS</b>
<p><b>Parcela mínima</b></p> <p>Las delimitadas en cada caso por la zonificación establecida en estas Normas Provisionales, prohibiéndose la parcelación de las fincas así definidas. La parcela estará necesariamente vinculada a la edificación principal.</p> <p>Se prohíbe la división física de la finca, mediante cierres interiores, cuando correspondan a una pluralidad de propietarios o usuarios; no así cuando correspondan a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.); en todo caso se tratará de cierres vegetales o ligeros de postes y alambrada.</p> <p><b>Frente mínimo de parcela</b></p> <p>-</p> <p><b>Fondo mínimo de parcela</b></p> <p>-</p> <p><b>Condiciones de segregación y agregación</b></p> <p>No se permite. Los ámbitos calificados con esta ordenanza no son segregables. Se admite la agregación de ámbitos de similares características a las zonas calificadas con esta ordenanza. También la 'corrección' de la delimitación de los ámbitos de aplicación siempre que esta corrección no merme la superficie originalmente considerada.</p>	

CONDICIONES DE OCUPACIÓN		R-FS
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.	
<b>Posición de la edificación</b>	<p>Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones originales, tanto la principal como las auxiliares, y la ampliación en planta de las mismas, nunca en altura.</p> <p>En la intervención sobre las edificaciones originales podrá acondicionarse el bajocubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta. Las posibles ampliaciones podrán realizarse como anexos a las edificaciones originales, o aisladas independientes de las mismas, así como a través de soluciones intermedias.</p>	
<b>Ocupación de parcela</b>	Las ampliaciones, del edificio principal y/o las nuevas edificaciones auxiliares, no podrán ocupar más del 30 % de la superficie no ocupada por la edificación original, excluyendo de este cómputo las piscinas, barbacoas u hornos familiares.	
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.	
<b>Frente máximo de la edificación</b>	Para las edificaciones no originales se establece un frente máximo continuo de fachada principal de 20 m, en caso de superar esta dimensión se deberá fragmentar la composición de fachada y cubierta en tramos menores.	
<b>Retranqueo a alineación</b>	-	
<b>Retranqueos laterales</b>	<p>Las ampliaciones o edificaciones de nueva planta deberán retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m, siendo H la altura de fachada, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.</p> <p>Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de estas Normas Provisionales) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).</p>	

CONDICIONES DE USO			R-FS
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Residencial	Vivienda unifamiliar (Vu), Vivienda colectiva (Vc)	Mínimo 100 m <sup>2</sup> por unidad-vivienda. Máximo 6 unidades-viviendas por finca.
		Vivienda vacacional (Vv) Vivienda de uso turístico (Vt)	100% en edificio exclusivo, con acuerdo expreso de la Comunidad de Propietarios.
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Administrativo (Servicios de la Administración Pública) (Am), Deportivo (Sp), Residencia comunitaria (Rc), Cultural (Ct), Social – asistencial (So), Educativo (Ed), Otros equipamientos (Ot)	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Oficinas (Of), Hostelero (St)	En planta baja y/o bajo rasante o 100% en edificio exclusivo.
		Hotelero (Sh)	100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1, Co2	100% en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		R-FS
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	<p>Se establece la posibilidad de una ampliación máxima que no podrá superar nunca una edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicada a la parcela neta.</p> <p><b>Esta edificabilidad deberá ser, en todo caso, entendida como un máximo sujeto a las limitaciones derivadas de otros parámetros, y prescripciones de protección patrimonial.</b></p> <p>Las nuevas edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, barbacoas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) se desarrollarán en planta baja, con una altura a cornisa o alero no superior a 3 m, y pendiente de cubierta según las condiciones generales de estas Normas Provisionales.</p> <p>Para las actuaciones que supongan un incremento sobre la superficie construida existente a fecha de aprobación de estas Normas Provisionales igual o superior a 500 m<sup>2</sup> será exigible la realización de un Estudio de Detalle, a través del cual se precisará la propuesta de ordenación del conjunto.</p>	
<b>Altura máxima de fachada</b>	<p>El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.</p> <p>La altura de fachada de las nuevas edificaciones y sus reformas será inferior a la de la del cuerpo principal de la edificación original (sin tener en cuenta las torres o elementos similares existentes).</p>	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	<p>Para las nuevas edificaciones la altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.</p>	
<b>Pendiente de cubierta</b>	<p>Serán inclinadas, y deberán manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,2º).</p>	
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	<p>Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.</p>	

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	R-FS
<p>Las actuaciones sobre los edificios existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio, a las condiciones generales de estas Normas Provisionales, y a las siguientes:</p> <p>El material de recubrimiento de las cubiertas será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material. En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.</p> <p>En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.</p> <p>Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.</p> <p>Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, y el empleo de la madera con las técnicas tradicionales propias del entorno, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados no tradicionales, expresamente los morteros monocapa.</p> <p>En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe particularmente el PVC gris), siendo preferibles los de cobre y zinc.</p> <p>Se permiten los paños de cerramiento de vidrio cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.</p> <p>Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohíben los barnices brillantes para la madera.</p> <p>La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original. Se prohíben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”. Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.</p> <p>Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en esta normativa. En caso de que la nueva alineación o cesiones fijadas por las Normas Provisionales exijan el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.</p> <p>Toda intervención significativa en los elementos auxiliares de los espacios libres (fuentes, estanques, cenadores, etc.) requieren de licencia municipal, debiendo la actuación plantear en todo caso su protección y mejora.</p> <p>El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados, que mantengan el carácter actual.</p> <p>Se conservará el arbolado de porte y valor existente —siempre el de edad superior a 25 años—.</p>	

<b>Ordenanza 10.- INDUSTRIA EN POLÍGONO</b>	<b>I-PO</b>
---	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>I-PO</b>
<p>El objeto de la Ordenanza <b>I-PO</b> es fijar las condiciones particulares de edificación en zonas urbanas de carácter industrial con naves principalmente adosadas y naves-nido, de tamaño pequeño o mediano, en los polígonos Industriales de Posada y de Piñeres.</p> <p>Estos polígonos industriales fueron desarrollados por la misma empresa pública, y dadas las similitudes entre las ordenanzas definidas para cada ámbito, se ha optado por integrarlas en una única ordenanza, con dos grados diferentes, G1 para Posada y G2 para Piñeres, para poder recoger en cada caso, alguna particularidad en relación a los tamaños de parcela, o a su condición de indivisibilidad.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la edificación existente y habilitando pequeñas ampliaciones o reformas en los términos generales de esta ordenanza, para permitir la continuidad de la actividad que albergan.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>I-PO</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>I-PO</b>
<b>Parcela mínima</b>	G1 (Posada): la existente; G2 (Piñeres): 500 m <sup>2</sup> .	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	G1 (Posada): el frente existente; G2 (Piñeres): 15 m o el actual si éste fuese inferior, a viario o espacio libre público.	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-	
<b>Condiciones de segregación y agregación</b>	G1: No se permite la segregación, sí se permite la agregación de hasta cuatro parcelas; G2: No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos. Sí se permite la agregación de hasta cuatro parcelas.	

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		<b>I-PO</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.	
<b>Posición de la edificación</b>	-	
<b>Ocupación de parcela</b>	<p>La superficie ocupable es la definida por las alineaciones y retranqueos; en G2 (Piñeres) no superará el 60% máximo de la parcela.</p> <p>Podrán realizarse edificaciones en las áreas no edificables de las parcelas privadas que tengan como destino específico el de instalaciones de acceso, control o seguridad necesarias para el buen funcionamiento de la industria. Estas instalaciones se realizarán en planta baja, sin exceder del 10% de la superficie total del área no edificable.</p>	
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.	
<b>Frente máximo de la edificación</b>	No se establece.	

<b>Retranqueo a alineación</b>	G1: se establece un retranqueo general de 5 m para el área de industria genérica y de 3 en el área de pequeña industria; G2: La edificación se retranqueará como mínimo 10 m de la arista exterior de la calzada de la carretera comarcal AS 236, a 5 m de los viales y como mínimo a 3 m del lindero entre parcelas pudiendo reducirse a 2 m siempre y cuando no existan luces rectas.
<b>Retranqueos laterales</b>	G1 (Posada): 3 m para el área de industria genérica y para el área de pequeña industria. En el primer caso las parcelas señaladas con letra A deben adosarse, salvo mutuo acuerdo del propietario, mientras que las señaladas con letra B podrán adosarse con acuerdo del lindero. En el área de pequeña industria no se admite ningún tipo de adosamiento. En el G2 el retranqueo será de al menos 4 m. En los casos de las instalaciones ya existentes, se admite el retranqueo lateral existente.

CONDICIONES DE USO			I-PO
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Industria	Taller (It), Almacén (Ia), Servicios automóvil (Se), Industria (In)	
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Todos	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Oficinas (Of)	En cualquier situación.
		Hostelero (St)	En cualquier situación.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1, Co2, y Co3	En cualquier situación.
	Servicios Urbanos	Todos	En cualquier situación.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.
	Residencial		Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m <sup>2</sup> .
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		I-PO
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en este tipo de ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	G1 (Posada): 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ; G2 (Piñeres): 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Las edificaciones auxiliares no superarán el 5% de la superficie neta de la parcela, con un máximo de 50 m <sup>2</sup> .	
<b>Altura máxima de fachada</b>	G1 (Posada): 10,00 m totales, desde la rasante hasta la cumbrera; G2 (Piñeres): 10,00 m a la cara inferior del alero con carácter general. Por encima de dicha altura podrán autorizarse aquellas instalaciones y elementos singulares que se requieran por las características de la actividad a implantar, siempre que queden suficientemente justificadas en el correspondiente proyecto.	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	G1 (Posada): la altura máxima total es de 10,00 m incluyendo la cumbrera. La medición de cumbrera sobre la rasante del terreno se computará desde la superficie del terreno explanado perteneciente a la propia parcela; G2 (Piñeres): la altura máxima total es de 12,00 m.	
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.	
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	No serán superior a 1,00 m, debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos cuando se sitúen a una altura inferior a 5 m.	

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	I-PO
<p>Los materiales se utilizarán de modo que en su elección y disposición final se realice con respeto a su integración formal y ambiental en el entorno edificado y natural preexistente. Se prohíbe el falseamiento de materiales, los cuales se presentarán con su verdadero valor. Se permitirán los revocos siempre que estén bien rematados.</p> <p>Todas las paredes medianeras deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer siempre calidad de obra terminada.</p> <p>Las edificaciones con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. En igual sentido lo serán las fachadas traseras que sean visibles directamente desde las carreteras que bordean el suelo industrial. En la concesión de licencia habrán de expresarse las condiciones especiales de tratamiento de estas fachadas traseras.</p> <p>Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezcan de la estética del conjunto. Las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos, torres de refrigeración etc. responderán a un diseño adaptado al conjunto del establecimiento.</p> <p>Su emplazamiento forma y volumen son libres, si bien deberá quedar justificado en función de su adaptación al proceso productivo al que sirven.</p> <p>La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,20 m máximo de anchura exterior. Se prohíben las plantas abuhardilladas o en bajo cubierta, y los espacios habitables de altura libre inferior a 1,80 m.</p> <p>Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.</p>	

<b>Ordenanza 11.- INDUSTRIA AISLADA</b>	<b>I-AI</b>
---	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>I-AI</b>
<p>El objeto de la Ordenanza <b>I-AI</b> es fijar las condiciones particulares de edificación en zonas urbanas de carácter industrial con instalaciones existentes integradas en el tejido urbano, que no han sido desarrolladas como un polígono industrial planificado, como en los de Posada o Piñeres, y por ello las características de las instalaciones y naves existentes, así como sus parcelas, son diferentes.</p> <p>Esta Ordenanza se aplica a edificios aislados en parcelas grandes o medianas, con gran volumen y poca ocupación.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la edificación existente y habilitando ampliaciones o reformas en los términos generales de esta ordenanza, para permitir la continuidad de la actividad que albergan.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>I-IA</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	<b>I-AI</b>
<p><b>Parcela mínima</b> 500 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Frente mínimo de parcela</b> 20 m, o el actual si éste fuese inferior.</p> <p><b>Fondo mínimo de parcela</b> -</p> <p><b>Condiciones de segregación</b> No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.</p>	

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>	<b>I-AI</b>
<p><b>Alineaciones</b> Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.</p> <p><b>Posición de la edificación</b> -</p> <p><b>Ocupación de parcela</b> La superficie ocupable es la definida por las alineaciones y retranqueos, hasta un máximo del 60% de la parcela.</p> <p>Podrán realizarse edificaciones en las áreas no edificables de las parcelas privadas que tengan como destino específico el de instalaciones de acceso, control o seguridad necesarias para el buen funcionamiento de la industria. Estas instalaciones se realizarán en planta baja, sin exceder del 10% de la superficie total del área no edificable.</p> <p><b>Fondo máximo edificable</b> No se establece.</p> <p><b>Frente máximo de la edificación</b> No se establece.</p> <p><b>Retranqueo a alineación</b> La edificación se retranqueará como mínimo 8m de la alineación. En los casos de las instalaciones ya existentes, se admite el mantenimiento del retranqueo existente.</p> <p><b>Retranqueos laterales</b> Mínimo 5 m. En los casos de las instalaciones ya existentes, se admite el mantenimiento del retranqueo existente.</p>	

CONDICIONES DE USO			I-AI
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Industria	Taller (It), Almacén (Ia), Servicios automóvil (Se), Industria (In)	
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Todos	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp)	En cualquier situación.
		Oficinas (Of)	En cualquier situación.
		Hostelero (St)	En cualquier situación.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1, Co2, Co3	En cualquier situación.
	Servicios Urbanos	Todos	En cualquier situación.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados
Residencial		Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m <sup>2</sup> .	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		I-AI
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en este tipo de ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	
<b>Altura máxima de fachada</b>	14,00 m con carácter general. Por encima de dicha altura podrán autorizarse aquellas instalaciones y elementos singulares que se requieran por las características de la actividad a implantar, siempre que queden suficientemente justificadas en el correspondiente proyecto.	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	4,00 m sobre altura máxima de fachada.	
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.	
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	No serán superior a 1,00 m debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos cuando se sitúen a una altura inferior a 5 m.	

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	I-AI
<p>La composición de fachadas y cerramientos será libre, debiendo adaptarse en todo caso al entorno en lo referente a materiales, colores y texturas.</p> <p>En particular no se admiten fachadas de bloque de hormigón gris o ladrillo hueco. Se prohíbe expresamente el empleo de bloque de hormigón sin cargar, excepto el de tipo 'split', ranurado o similar.</p> <p>La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,20 m máximo de anchura exterior.</p> <p>El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas. Se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre o aluminio lacado.</p> <p>Se admite la tipología de naves nido, entendidas como el conjunto de edificaciones de uso industrial consistente en una serie de naves adosadas por sus linderos laterales, con un frente a vía pública, en régimen de división horizontal. Cada una de las naves que formen un conjunto de estas características tendrá una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, y si el acceso se realiza por un vial privado, este tendrá al menos 8 m de anchura.</p> <p>Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.</p>	

<b>Ordenanza 12.- INDUSTRIA URBANA</b>	<b>I-UR</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>I-UR</b>
<p>Esta Ordenanza se aplica a pequeños edificios industriales y naves ubicadas en parcelas exclusivas, en entornos de uso predominante residencial. Son edificaciones de densidad media o baja en parcelas medias, de baja altura y con condiciones volumétricas y materiales similares a las de su entorno residencial.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la edificación existente para permitir la continuidad de la actividad que albergan. Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>I-UR</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	<b>I-UR</b>
<b>Parcela mínima</b>	200 m <sup>2</sup> .
<b>Frente mínimo de parcela</b>	10 m a viario o espacio libre público.
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-
<b>Condiciones de segregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo.

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>	<b>I-UR</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.
<b>Posición de la edificación</b>	
<b>Ocupación de parcela</b>	<p>La superficie ocupable es la definida por las alineaciones y retranqueos, hasta un máximo del 75% de la parcela.</p> <p>Podrán realizarse edificaciones en las áreas no edificables de las parcelas privadas que tengan como destino específico el de instalaciones de acceso, control o seguridad necesarias para el buen funcionamiento de la industria. Estas instalaciones se realizarán en planta baja, sin exceder del 10% de la superficie total del área no edificable.</p>
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.
<b>Frente máximo de la edificación</b>	No se establece.
<b>Retranqueo a alineación</b>	No se establece.
<b>Retranqueos laterales</b>	No se establece. Si existe, será de al menos 3 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		I-UR
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en este tipo de ordenanza son:		
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	
<b>Altura máxima de fachada</b>	7,00 m con carácter general. Por encima de dicha altura podrán autorizarse aquellas instalaciones y elementos singulares que se requieran por las características de la actividad a implantar, siempre que queden suficientemente justificadas en el correspondiente proyecto.	
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 3,00 m sobre altura máxima de fachada.	
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.	
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	Se admiten según las condiciones indicadas generales, manteniendo 3.00 m de altura libre en planta baja.	

CONDICIONES DE USO			I-UR
	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
<b>Uso predominante</b>	Industria	It, Ia, Se	
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Am, Sp, Ct, So, Ed, Ot	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Dp	En cualquier situación.
		Of	El uso de oficinas se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal, con una superficie máxima conjunta del 20%.
		St	Se admite únicamente para comedores privados al servicio del personal de la actividad.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1	Comercial solo en edificio exclusivo o en planta baja y/o bajo rasante existente.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.
Residencial		Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m <sup>2</sup> .	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	I-UR
<p>La composición de fachadas, cubiertas y cerramientos cumplirá las condiciones establecidas en la ordenanza R-ET BD, debiendo adaptarse en todo caso al entorno en lo referente a materiales, colores y texturas.</p> <p>En particular no se admiten fachadas de bloque de hormigón gris o ladrillo hueco. Se prohíbe expresamente el empleo de bloque de hormigón sin cargar, excepto el de tipo 'split', ranurado o similar.</p> <p>Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior. Se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre o aluminio lacado.</p> <p>Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.</p> <p>La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,20 m máximo de anchura exterior.</p>	

Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullía de la Maza

<b>Ordenanza 13.- Terciario Hotelero</b>	<b>T-HT</b>
--	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>T-HT</b>
<p>La Ordenanza T-HT corresponde a las parcelas destinadas exclusivamente al uso hotelero en todas sus categorías, en edificios así proyectados, en cualquier tipo de zona urbana.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la edificación existente, y habilitando ampliaciones o reformas en los términos generales de esta ordenanza, para permitir la continuidad de la actividad que albergan.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>T-HT</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	<b>T-HT</b>
<b>Parcela mínima</b>	400 m <sup>2</sup> .
<b>Frente mínimo de parcela</b>	20 m, o el actual si este fuese inferior.
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-
<b>Condiciones de segregación y agregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>	<b>T-HT</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.
<b>Posición de la edificación</b>	
<b>Ocupación de parcela</b>	<p>Un máximo del 50%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y a las edificaciones auxiliares.</p> <p>Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, barbacoas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc) no superarán el 5% de la superficie neta de la parcela, con un máximo de 50m<sup>2</sup>.</p>
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.
<b>Frente máximo de la edificación</b>	No se establece.
<b>Retranqueo a alineación</b>	La edificación se retranqueará como mínimo 8m de la alineación. En los casos de las instalaciones ya existentes, se admite la existente.
<b>Retranqueos laterales</b>	Mínimo 5 m. En los casos de las instalaciones ya existentes, se admite la existente.

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	<b>T-HT</b>
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:	
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

<b>Altura máxima de fachada</b>	II. La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, será de 11 m en todas las fachadas.
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	-

CONDICIONES DE USO			T-HT
	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
<b>Uso predominante</b>	Terciario	Todos	
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Todos	100% en edificio exclusivo.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1, Co2	El uso de comercio se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal, con una superficie máxima conjunta del 20%.
	Servicios Urbanos	Todos	Se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.
	Residencial		Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m <sup>2</sup> .
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	T-HT
<p>La composición de fachadas y cerramientos será libre, debiendo adaptarse en todo caso al entorno, en lo referente a materiales, colores y texturas.</p> <p>Se permiten cubiertas planas, curvas y los áticos retranqueados en cualquier situación.</p> <p>El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas.</p> <p>Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.</p>	

<b>Ordenanza 14.- COMERCIO EDIFICACIÓN ESPECÍFICA</b>	<b>C-EE</b>
---	-------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>C-EE</b>
<p>La Ordenanza <b>C-EE</b> corresponde a las parcelas destinadas exclusivamente al uso comercial en todas sus categorías, en edificios así proyectados, en cualquier tipo de zona urbana.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la edificación existente, y habilitando ampliaciones o reformas en los términos generales de esta ordenanza, para permitir la continuidad de la actividad que albergan.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>C-EE</b>, correspondientes a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	<b>C-EE</b>
<b>Parcela mínima</b>	500 m <sup>2</sup> .
<b>Frente mínimo de parcela</b>	15 m, o el actual si este fuese inferior.
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-
<b>Condiciones de segregación y agregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>	<b>C-EE</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.
<b>Posición de la edificación</b>	
<b>Ocupación de parcela</b>	<p>Un máximo del 70%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y a las edificaciones auxiliares.</p> <p>Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, barbacoas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc) no superarán el 5% de la superficie neta de la parcela, con un máximo de 50m<sup>2</sup>, se desarrollarán en planta baja con una altura al alero no superior a 4m y a la cumbre de 7m, y no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.</p>
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.
<b>Frente máximo de la edificación</b>	No se establece.
<b>Retranqueo a alineación</b>	La edificación deberá retranquearse de la alineación existente una distancia mayor de 5 m.
<b>Retranqueos laterales</b>	La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de 5 m.

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	<b>C-EE</b>
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:	

<b>Edificabilidad máxima</b>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Altura máxima de fachada</b>	3 plantas (III). La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, será de 11 m.
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	

CONDICIONES DE USO			C-EE
	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
<b>Uso predominante</b>	Comercial	Todos	
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento:	Todos	100% en edificio exclusivo.
	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp); Oficinas (Of), Hostelero (St)	Se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal.
	Garaje Aparcamiento	-	Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Comercial	Co 1, Co2, Co3	El uso de comercio se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal, con una superficie máxima conjunta del 20%.
	Servicios Urbanos	Todos	Se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.
	Residencial		Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m <sup>2</sup> .
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS	C-EE
<p>La composición de fachadas y cerramientos será libre, debiendo adaptarse en todo caso al entorno en lo referente a materiales, colores y texturas.</p> <p>Se permiten cubiertas planas, curvas y los áticos retranqueados en cualquier situación.</p> <p>El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas.</p> <p>Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.</p>	

<b>Ordenanza 15.- EQUIPAMIENTO</b>	<b>EQ</b>
------------------------------------	-----------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>
<p>La Ordenanza EQ corresponde a las parcelas y/o edificios destinados exclusivamente al uso de equipamiento, sean éstos de titularidad pública o privada. Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de consolidar la edificación existente y habilitando ampliaciones o reformas en los términos generales de esta ordenanza, para permitir la continuidad de la actividad que albergan.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>EQ</b>, y solo se distinguen en el identificador los de titularidad privada (Pr), siendo el resto de titularidad pública y existentes.</p>

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	<b>EQ</b>
<b>Parcela mínima</b>	300 m <sup>2</sup> .
<b>Frente mínimo de parcela</b>	10 m, o el actual si este fuese inferior.
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-
<b>Condiciones de segregación y agregación</b>	No se permitirá la segregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>	<b>EQ</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.
<b>Posición de la edificación</b>	-
<b>Ocupación de parcela</b>	Un máximo del 60%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares. En parcelas existentes con superficie menor a los 300 m <sup>2</sup> se permite una ocupación del 80%.
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.
<b>Frente máximo de la edificación</b>	No se establece.
<b>Retranqueo a alineación</b>	No se establece.
<b>Retranqueos laterales</b>	No se establece.

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	<b>EQ</b>
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:	
<b>Edificabilidad máxima</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Altura máxima de fachada</b>	II / 7,00 m con carácter general. Por encima de dicha altura podrán autorizarse aquellas instalaciones y elementos singulares que se requieran por las características de la actividad a implantar, siempre que queden suficientemente justificadas en el correspondiente proyecto.

<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	

CONDICIONES DE USO		EQ	
En los identificadores se indica el uso elemental en cada caso concreto. Este uso es el predominante para cada edificio o parcela, y solo podrá cambiarse por otro uso elemental dentro del uso global Equipamiento mediante el correspondiente Estudio de Detalle.			
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Equipamiento	El específico señalado en el identificador para cada parcela.	
<b>Usos compatibles</b>	Terciario:	Despacho profesional doméstico (Dp), Oficinas (Of), Hostelero (St)	Se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Servicios Urbanos	Todos	Se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.
	Residencial		Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m <sup>2</sup> .
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		EQ	
La composición de fachadas y cerramientos será libre, debiendo adaptarse en todo caso al entorno en lo referente a materiales, colores y texturas.			
Se permiten cubiertas planas, curvas y los áticos retranqueados en cualquier situación.			
El tratamiento de las posibles medianerías será, en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas.			
Las edificaciones auxiliares cuando existan, deberán quedar integradas con la principal, respetando todos los parámetros.			

<b>Ordenanza 16.- SERVICIOS URBANOS</b>	<b>SEU</b>
---	------------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>SEU</b>
<p>La Ordenanza SEU corresponde a las parcelas y/o edificios destinados exclusivamente a la provisión de servicios urbanos de titularidad pública. Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con la finalidad de preservar las parcelas y edificios afectados a los servicios urbanos comunes del Concejo, consolidando su posición y habilitando ampliaciones o reforma en los términos generales de esta ordenanza, para permitir la continuidad de la actividad que albergan.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- identificadas en los planos de ordenación con el acrónimo <b>SEU</b>.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>	<b>SEU</b>
<b>Parcela mínima</b>	200 m <sup>2</sup> .
<b>Frente mínimo de parcela</b>	No se establece.
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-
<b>Condiciones de segregación y agregación</b>	No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferiores a los mínimos.

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>	<b>SEU</b>
<b>Alineaciones</b>	Serán las señaladas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.
<b>Posición de la edificación</b>	-
<b>Ocupación de parcela</b>	Un máximo del 60%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares. En parcelas existentes con superficie menor a los 200 m <sup>2</sup> se permite una ocupación del 80%.
<b>Fondo máximo edificable</b>	No se establece.
<b>Frente máximo de la edificación</b>	No se establece.
<b>Retranqueo a alineación</b>	No se establece.
<b>Retranqueos laterales</b>	No se establece.

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	<b>SEU</b>
<p>Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los identificadores de los planos de ordenación, los parámetros de edificación en esta ordenanza son:</p>	
<b>Edificabilidad máxima</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Altura máxima de fachada</b>	II / 7,00 m con carácter general. Por encima de dicha altura podrán autorizarse aquellas instalaciones y elementos singulares que se requieran por las características de la actividad a implantar, siempre que queden suficientemente justificadas en el correspondiente proyecto.
<b>Altura máxima de cumbrera</b>	La altura máxima de la cumbrera será de 4m desde el último forjado horizontal.
<b>Pendiente de cubierta</b>	Según condiciones generales.
<b>Cuerpos volados y elementos salientes</b>	

CONDICIONES DE USO			SEU
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Servicios urbanos	Todos	
<b>Usos compatibles</b>	Terciario:	Oficinas (Of)	Se autoriza únicamente vinculado a la actividad principal.
	Garaje - Aparcamiento		Únicamente en lo que refiere a la dotación de aparcamiento para uso privado.
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados.
	Residencial		Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m <sup>2</sup> .
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS	SEU
<p>Las condiciones de la edificación se ajustarán a las que requiera la instalación a implantar. En entornos residenciales o dotacionales deberán adoptarse medidas encaminadas a reducir el impacto visual de las instalaciones.</p> <p>Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar. En todo caso su implantación y condiciones formales deberán considerar la correcta adecuación al paisaje del entorno.</p> <p>El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas mediante la plantación de arbolado en retícula.</p>	

<b>Ordenanza 17.- ZONAS VERDES</b>	<b>ZV</b>
------------------------------------	-----------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>ZV</b>
<p>La Ordenanza EL-ZV corresponde a ámbitos de carácter y titularidad pública, zonas verdes y grandes parques, destinados al ocio y esparcimiento.</p> <p>Se establecen en ella condiciones que preserven el carácter verde de estas áreas y se establecen unas directrices que permitan actuaciones programadas de mejora en el sistema público.</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con finalidad proteccionista para preservar los valores intrínsecos de estos espacios y facilitar y permitir su conservación como tales.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a los ámbitos señalados en los planos de ordenación con el acrónimo <b>EL-ZV</b>, correspondiente a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>	

<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>ZV</b>
<b>Parcela mínima</b>	La existente.	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	-	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-	
<b>Condiciones de segregación y agregación</b>	Los ámbitos calificados con esta ordenanza no son segregables. Se admite la agregación de ámbitos de similares características a las zonas calificadas con esta ordenanza. También la corrección de la delimitación de los ámbitos de aplicación siempre que no merme la superficie originalmente considerada.	

<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		<b>ZV</b>
<b>Alineaciones</b>	Las señaladas en los planos de ordenación.	
<b>Posición de la edificación</b>	No se permiten más que pequeñas edificaciones de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como zonas de gimnasio al aire libre, templetes de música, kioscos y pequeño mobiliario, que en ningún caso podrán superar más del 5% de la superficie total del espacio, ni exceder los 7 m de altura de fachada, debiéndose separarse de linderos y vías públicas un mínimo de 5 m. Se permite la instalación de esculturas y fuentes.	

CONDICIONES DE USO			ZV
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Zonas verdes (ZV)	Zonas verdes (ZV)	100 %.
<b>Usos compatibles</b>	Espacios libres (EL)	Espacios libres (EL)	
	Equipamiento	Deportivo (Sp)	Actividades al aire libre con instalaciones mínimas.
	Garaje - Aparcamiento		bajo rasante.
	Servicios Urbanos	Todos	bajo rasante.
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE DISEÑO	ZV
<p>Las nuevas zonas verdes deberán formar un sistema con las zonas verdes existentes, por medio de senderos, cuñas verdes, integrándose en la red peatonal principal y con las sendas y caminos en suelo no urbanizable existente.</p> <p>El diseño de las nuevas zonas verdes se realizará bajo criterios de máxima racionalidad en la utilización de agua de riego y mínimo mantenimiento. Estos principios se utilizarán también para las intervenciones en las zonas verdes ya existentes.</p> <p>En las nuevas plantaciones se incrementarán las plantas cuyos requisitos naturales sean los apropiados al clima local. Se plantarán preferentemente vegetación autóctona y especies ornamentales con poca necesidad de mantenimiento. Se promoverá la agrupación de plantas con requisitos hidrófugos similares. El tapizado vegetal se realizará con céspedes pisables, plantas rastreras y prados floridos.</p> <p>Se plantearán medidas para la conservación de agua en el suelo, incorporando materiales orgánicos e inorgánicos que refresquen la superficie del suelo y obstaculicen la evaporación.</p> <p>La disposición del arbolado dejará espacio suficiente para efectuar las tareas de poda y escamonda. También para la instalación de luminarias que permitan garantizar iluminación suficiente para el tránsito peatonal seguro y la seguridad ciudadana.</p> <p>El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados —al menos el 80% de su extensión—.</p> <p>Se puede reservar un espacio para aparcamientos en superficie, que deberá ser arbolado y en ningún caso podrá superar el 10% de la superficie total del espacio.</p>	

<b>Ordenanza 18.- ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS</b>		<b>EL</b>
<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>		<b>EL</b>
<p>La Ordenanza EL corresponde a ámbitos de carácter y titularidad pública, parques, plazas, jardines, paseos, zonas recreativas, de ocio y esparcimiento.</p> <p>Se establecen en esta ordenanza condiciones que preserven el carácter recreativo de estos espacios y se contemplan unas directrices que permitan actuaciones programadas de mejora en el sistema público</p> <p>Estas Normas Provisionales establecen para estos ámbitos una ordenación diferenciada, con finalidad proteccionista para preservar los valores intrínsecos de estos espacios y facilitar y permitir su conservación como tales.</p> <p>Esta ordenanza es de aplicación a los ámbitos señalados en los planos de ordenación con el acrónimo <b>EL</b>, correspondiente a la ordenanza que se establece a través de la presente normativa.</p>		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		<b>EL</b>
<b>Parcela mínima</b>	La existente	
<b>Frente mínimo de parcela</b>	-	
<b>Fondo mínimo de parcela</b>	-	
<b>Condiciones de segregación y agregación</b>	Los ámbitos calificados con esta ordenanza no son segregables. Se admite la agregación de ámbitos de similares características a las zonas calificadas con esta ordenanza. También la corrección de la delimitación de los ámbitos de aplicación siempre que no merme la superficie originalmente considerada.	
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		<b>EL</b>
<b>Alineaciones</b>	Las señaladas en los planos de ordenación	
<b>Posición de la edificación</b>	No se permiten más que pequeñas edificaciones de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como templetas de música, graderíos cubiertos, pabellones de lectura, kioscos y pequeño mobiliario, que en ningún caso podrán superar más del 15% de la superficie total del espacio, ni exceder los 7 m de altura de fachada, debiéndose separarse de linderos y vías públicas un mínimo de 5 m. Se permite la instalación de esculturas y fuentes.	

CONDICIONES DE USO			EL
En los identificadores se indica el uso elemental en cada caso concreto. Este uso es el predominante para cada parcela, y solo podrá cambiarse por otro uso elemental dentro del uso global espacio libre mediante el correspondiente estudio de detalle.			
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Espacios libres (EL)	Espacios libres (EL)	100 %
<b>Usos compatibles</b>	Zonas verdes (ZV)	Zonas verdes (ZV)	
	Equipamiento	Deportivo (Sp), Cultural (Ct), Educativo (Ed)	Actividades al aire libre con instalaciones mínimas.
	Garaje - Aparcamiento		bajo rasante.
	Servicios Urbanos	Todos	bajo rasante.
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE DISEÑO	EL
<p>Los nuevos parques y espacios libres procurarán formar una red con los existentes a través del sistema de sendas y senderos existentes, integrándose en la red peatonal principal. Deberán prever un espacio común abierto de reunión, apto para actividades comunitarias.</p> <p>El diseño de los nuevos parques y espacios libres se realizará bajo criterios de máxima racionalidad en la utilización de agua de riego y mínimo mantenimiento. Estos principios se utilizarán también para las intervenciones en los ya existentes.</p> <p>En las nuevas plantaciones se incrementarán las plantas cuyos requisitos naturales sean los apropiados al clima local. Se plantarán preferentemente vegetación autóctona y especies ornamentales con poca necesidad de mantenimiento. Se promoverá la agrupación de plantas con requisitos hidrófugos similares. El tapizado vegetal se realizará con céspedes pisables, plantas rastreras y prados floridos.</p> <p>Se plantearán medidas para la conservación de agua en el suelo, incorporando materiales orgánicos e inorgánicos que refresquen la superficie del suelo y obstaculicen la evaporación.</p> <p>La disposición del arbolado dejará espacio suficiente para efectuar las tareas de poda y escamonda. También para la instalación de luminarias que permitan garantizar iluminación suficiente para el tránsito peatonal seguro y la seguridad ciudadana.</p> <p>El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados —al menos el 50% de su extensión—.</p> <p>Se dispondrá de espacios diferenciados para juegos infantiles, para zonas de prácticas deportivas, así también como pequeños lugares o espacios de reposo y silencio.</p> <p>Se puede reservar un espacio para aparcamientos en superficie, que deberá ser arbolado y en ningún caso podrá superar el 10% de la superficie total del espacio.</p>	

<b>Ordenanza 19.- VIARIO</b>	<b>VP</b>
------------------------------	-----------

<b>DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VP</b>
La Ordenanza VP corresponde a los espacios públicos destinados al sistema de transporte público o privado: Incluye los tramos urbanos de las carreteras de titularidad autonómica, vías urbanas, Travesías y tramos urbanos de carreteras del Estado, caminos, calles, carriles-bici, y en general a todos aquellos corredores que componen el sistema de conexiones urbanas, las zonas de expansión del viario público con características estanciales, las superficies cubiertas de vegetación complementarias al viario y los espacios destinados a aparcamiento en vía pública	

<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>	<b>VP</b>
Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para el Viario público, son las siguientes:	
a) Las secciones y trazado del viario, serán las definidas en los Planos de Ordenación Detallada. Las plazas tradicionales y zonas estanciales vinculadas al viario pueden destinarse a usos de esparcimiento, a usos culturales, recreativos o a zonas de aparcamiento público. También se podrá disponer en estos espacios contenedores de residuos.	
b) En las plazas tradicionales, se permiten únicamente las obras de mantenimiento, mejora y restauración, que no alteren ni desvirtúen el carácter original del espacio urbano, las plantaciones o los elementos arquitectónicos o urbanos característicos de esos lugares. Se permite la instalación de esculturas y obras de arte compatibles con la seguridad de la circulación vehicular y peatonal.	
c) Se adaptarán los materiales, secciones y trazados a las características específicas y distintivas de estos viarios, respetándose en todo caso las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa. Estas superficies pueden tener un tratamiento vegetal, de manera que mejore la permeabilidad de estos espacios.	
d) Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para el aparcamiento, son las siguientes:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Deberán ser de fácil acceso tanto para los vehículos privados como para el transporte público.</li><li>• Deberán disponer de zonas de aparcamiento para bicicletas, a razón de 1 unidad cada 20 unidades de vehículos.</li><li>• Deberán garantizar máxima accesibilidad peatonal, con recorridos peatonales seguros.</li><li>• Deberán disponer de zonas de sombra natural y zonas de sombra estacional mediante la plantación de árboles o arbustos (siguiendo las prescripciones establecidas en la ordenanza EL-ZV) o la instalación de parasoles o pérgolas. Estos elementos deberán ser exentos e independientes unos de otros para que, protegiendo los vehículos estacionados, se garantice la funcionalidad del espacio de maniobra.</li><li>• La superficie total deberá cumplir con un índice de permeabilidad de al menos un 20%. Se admiten para el pavimento soluciones tipo garden block, filtrantes, terriza, entre otras posibilidades.</li><li>• Se deberán incorporar bandas perimetrales de arbolado y vegetación de porte para minimizar el impacto visual, disponiendo un mínimo de 1 árbol de hoja caduca cada 8 plazas de aparcamiento.</li></ul>	

CONDICIONES DE USO			VP
<b>Uso predominante</b>	<b>Global</b>	<b>Pormenorizado</b>	
	Infraestructuras viarias y portuarias	Viario público (VP)	100 %.
	Zonas verdes (ZV)	Zonas verdes (ZV)	
<b>Usos compatibles</b>	Espacios libres (EL)	Espacios libres (EL)	
	Servicios Urbanos	Todos	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás		

CONDICIONES DE DISEÑO	VP
<p>El diseño del nuevo viario deberá garantizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Continuidad, tanto en relación al viario existente como al sistema de caminos y sendas del entorno no urbano, en suelo no urbanizable.</li> <li>e) Permeabilidad peatonal, evitando manzanas continuas con dimensiones mayores de 100 m en áreas con uso predominante residencial, y 300 m en el resto.</li> <li>f) Prioridad del tránsito peatonal en el viario no estructurante en zonas residenciales.</li> <li>g) Continuidad de la red peatonal bajo criterios de accesibilidad universal.</li> <li>h) Extensión de una red ciclista de escala concejo.</li> </ul> <p>El diseño de nuevos aparcamientos deberá garantizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Fácil acceso vehicular y peatonal desde el viario existente como desde el sistema de caminos y sendas del entorno no urbano, en suelo no urbanizable cuando sea el caso.</li> <li>b) Continuidad con la red peatonal bajo criterios de accesibilidad universal.</li> <li>c) Conexión con la red ciclista del concejo.</li> </ul>	

## TITULO V. SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

---

#### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

##### **Artículo 130. Definición**

1. Constituyen suelo no urbanizable:
  - a) Los terrenos que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación urbanística de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
  - b) Los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, y aquellos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbanístico.
2. Constituyen también suelo no urbanizable de ocupación residencial los núcleos rurales integrados por los terrenos que forman asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional.

##### **Artículo 131. Categorías del suelo no urbanizable**

1. En suelo no urbanizable este Plan General establece las siguientes categorías:
  - A. Suelo no urbanizable de Especial Protección (SNU-EP)
  - B. Suelo no urbanizable de Costas (SNU-C)
  - C. Suelo no urbanizable de Infraestructuras (SNU-IF)
  - D. Suelo no urbanizable de Núcleo Rural (SNU-NR)
  - E. El resto del suelo no urbanizable se considerará Suelo no urbanizable de Interés (SNU-I)
2. A los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, incluidos en las categorías de suelo señaladas, les serán de aplicación las afecciones sectoriales establecidas en la legislación sectorial y en esta normativa.

##### **Artículo 132. Suelo no urbanizable de Especial Protección**

Se incluyen en esta categoría los terrenos que poseen excepcionales valores que les hacen merecedores de un alto grado de protección, atendiendo a los siguientes criterios de delimitación:

- a) Los constituidos por áreas con valores naturales singulares y/o excepcionales, comprenden los espacios naturales protegidos declarados como tales, así como aquellos otros entornos que sin estar efectivamente declarados han tenido un reconocimiento específico por los organismos estatales o autonómicos.
- b) Dado el especial valor ambiental de los espacios a los que se hace referencia, se estará a lo indicado en las normativas derivadas de sus declaraciones de protección, así como la legislación sectorial que le sea de aplicación.
- c) El dominio público marítimo terrestre que forma parte del ámbito ordenado por estas Normas Provisionales, tal y como se define en el artículo 2 de esta normativa.

- d) Se considerará incluida en esta categoría, independientemente de su grafía en planos, toda la red hidrográfica del concejo, así como el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre; se le asocia la vegetación riparia, de porte arbustivo y arbóreo, localizada a lo largo de los márgenes de los cauces.
- e) Los terrenos que, conforme a la normativa de patrimonio cultural cuenten con excepcionales valores tradicionales, etnológicos, históricos, arqueológicos o culturales.

#### **Artículo 133. Suelo no urbanizable de Costas**

Esta categoría se remite a la delimitación y ordenación vigente establecida por el Plan Territorial Especial del Litoral Asturiano (POLA) y por el Plan Territorial Especial del Suelo de costas de Asturias (PESC).

#### **Artículo 134. Suelo no urbanizable de Infraestructuras**

1. En esta categoría se incluyen los terrenos afectados por la localización de las infraestructuras básicas o del transporte que discurren por el Suelo No Urbanizable del concejo; carreteras nacionales y autonómicas, trazado ferroviario e instalaciones asociadas, así como las líneas eléctricas de alta tensión, con tensión superior a 1kV, e infraestructuras básicas de servicio. Se incluyen también los usos, instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas.
2. independientemente de la categoría de Suelo No Urbanizable que aparezca grafiada en los planos de ordenación se considerarán incluidos en esta categoría concreta:
  - a) La zona de dominio público de las carreteras, tal y como se define en la Legislación sectorial. Tendrán la consideración de elemento funcional de la carretera, y por lo tanto quedarán incluidos dentro de la zona de dominio público, los centros de operativos para la conservación y explotación de la carretera, las áreas de servicio y las vías de servicio. De igual modo, quedarán asimiladas a la categoría de zona de dominio público, las gasolineras y estaciones de servicio ubicadas fuera de un área de servicio.
  - b) La zona de dominio público del ferrocarril, tal y como se define en la Legislación sectorial.
  - c) La faja ubicada a cada lado de los conductores externos de las líneas eléctricas en los términos reflejados en el artículo 162.3 del real Decreto 1955/2000; en el real Decreto 223/2008, en el apartado 5.12 de la ITC LAT-07 y en el apartado 5.1. de la ITC LAT-06.
  - d) La zona de servidumbre de las canalizaciones subterráneas de gas, medida como una faja de 10 m de anchura a cada lado de la mediana de la canalización.
  - e) Instalaciones principales de los Colectores Interceptores, como pueden ser aliviaderos y bombeos.
  - f) Una faja de 2 m a cada lado de las conducciones de aguas para el abastecimiento o de saneamiento.

#### **Artículo 135. Suelo no urbanizable de Núcleo Rural**

Los Núcleos Rurales comprenden los terrenos del Concejo que conforman el sistema tradicional asturiano de asentamiento de la población. Constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas, ambientales y culturales que manifiestan su imbricación racional en el medio físico en el que se encuentran.

#### **Artículo 136. Delimitación de Núcleo Rural.**

Para que un asentamiento sea considerado como núcleo rural se estará a lo establecido en el artículo 61 del TROTU y concordantes del ROTU, conforme a los criterios de delimitación fijados en el PGO en tramitación, de forma que a partir de un estudio pormenorizado del grado de consolidación de los bordes, de las condiciones topográficas, de las cualidades de escena urbana y paisajísticas, tanto en el interior de cada estructura rural como valorando la percepción desde el exterior, plantea los criterios para la definición de sus límites.

Se valora la permanencia de los vacíos frente a la compactación extrema, atendiendo en todo caso a minimizar los posibles impactos ambientales y paisajísticos que pudieran generarse, preservando la imagen de conjunto que es percibida y reconocible desde enclaves y vías de comunicación.

Se tomarán en consideración asimismo, las afecciones sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural Asturiano, atendiendo a sus delimitaciones.

#### **Artículo 137. Suelo no urbanizable de Interés**

Constituido por los terrenos que deben reservarse del proceso urbanizador, porque ostentan algún valor a proteger, por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su transformación, por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, los terrenos alrededor de los núcleos rurales para el mantenimiento del propio núcleo y los terrenos que el PGO en tramitación clasifica como Suelo Urbanizable.

#### **Artículo 138. Planes Especiales**

De acuerdo con lo establecido al efecto en el art. 200 del TROTU y concordantes del ROTU que lo desarrollan, con el objeto de obtener terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas, se podrán delimitar ámbitos sobre los que se desarrollará un Plan Especial.

En ámbitos afectados por las Limitaciones de la Normativa de Costas, se deberán cumplir las determinaciones de esta Normativa sin perjuicio de los informes que proceda emitir en su tramitación conforme a lo previsto en el artículo 112 a) y 117 de la Ley de Costas.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 139. Interpretación y jerarquización de las condiciones**

1. Las condiciones de edificación establecidas en la presente sección están vinculadas a lo previsto en las Normas Generales establecidas en el Título I de esta Normativa.
2. Por otro lado, han de ser interpretadas sistemáticamente con el régimen general de usos establecido en el TÍTULO II de esta Normativa, y especialmente con los usos específicos del Suelo no urbanizable recogidos en el CAPÍTULO 8, del citado TÍTULO II.
3. Así mismo, se habrán de aplicar según su grado de vinculación, las condiciones que procedan de la normativa sectorial aplicable.

#### **Artículo 140. Carácter de las limitaciones a las construcciones**

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística los son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente y el paisaje, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

#### **Artículo 141. Condiciones generales de edificación en Suelo no urbanizable**

1. En el Suelo no urbanizable exceptuando los núcleos rurales, donde estas Normas Provisionales permitan la construcción de edificaciones, se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La ocupación máxima de las construcciones y edificaciones en una misma parcela, con independencia de su destino, no superará el 25 % de la superficie de la parcela salvo que se establezca un parámetro distinto para el desarrollo de los usos específicos.

- b) La tipología, materiales y técnicas constructivas que se empleen, tanto en nuevas construcciones como en obras sobre las edificaciones existentes, serán preferentemente los tradicionales en la zona, si bien en nuevas construcciones también se considera adecuado utilizar materiales y técnicas contemporáneos que sean compatibles con los valores culturales de su entorno. La edificación habrá de armonizar con ese entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores garantizando el mínimo impacto visual sobre el paisaje.
  - c) Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno donde se produzca el menor impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.
  - d) Los retranqueos de las construcciones a los linderos de la parcela deberán garantizar la condición de edificación aislada, salvo en aquellos casos en que se contemple la posibilidad de adosamiento.
  - e) En el SNU a excepción de los núcleos rurales, la distancia de los cierres a caminos será de 1 m. al borde. Esta determinación será de aplicación para cerramientos nuevos o reconstrucción de los cierres existentes.
2. En el Suelo no urbanizable exceptuando los núcleos rurales, para intervenciones en viviendas existentes y para implantación de nuevos usos residenciales vinculados a explotación agropecuaria conforme al ROTU, se aplicarán supletoriamente las condiciones de edificación establecidas para el uso de vivienda en la categoría de núcleo rural.
  3. Se prohíbe la implantación permanente de construcciones prefabricadas tipo caravanas, contenedores o asimilables en todas las categorías de Suelo no urbanizable.

#### **Artículo 142. Condiciones de las edificaciones de uso Agrícola**

##### **1. Condiciones generales**

1. Se podrán construir *casetas de aperos* de labranza sobre las huertas o invernaderos de autoconsumo, existentes o nuevos con las siguientes características:
  - a) Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.
  - b) Su superficie edificable máxima será de 4 m<sup>2</sup> para parcelas de hasta 1000 m<sup>2</sup>, y de 8 m<sup>2</sup> para parcelas de superficie superior a 1000 m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima: 2,5 m.
  - d) Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, en ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).
  - e) Mantendrán un retranqueo de 3 m a linderos y de 5 m a eje de caminos.
2. Las condiciones de edificación para construcciones agrícolas, excluidas las casetas de aperos, son las siguientes:
  - a) Se establece una superficie edificable máxima de 300 m<sup>2</sup>.
  - b) Las edificaciones serán exentas, de una sola planta de altura máxima de 5,00 m a la cara inferior del alero, salvo que por las características de la instalación o maquinaria requieran una altura mayor, pendiente de cubierta máxima 40%.
  - c) Mediante Estudio de Implantación en el que quede justificado que las necesidades de la explotación exceden este límite de superficie edificable, podrán autorizarse construcciones agrícolas de mayor entidad ajustándose en todo caso a los siguientes parámetros:
    - Superficie de terrenos vinculados a la explotación superior a una hectárea.
    - Por cada 5.000 m<sup>2</sup> o fracción de superficie vinculada a la explotación por encima de la hectárea, se podrán autorizar otros 300 m<sup>2</sup> construidos, con el límite máximo de 1.200 m<sup>2</sup>.

- d) La construcción de edificaciones agrarias sólo será permitida cuando se demuestre su vinculación a la explotación mediante la correspondiente alta en la Seguridad Social Agraria del titular.

## **2. Condiciones particulares de la Horticultura**

1. Se podrán construir casetas de aperos de labranza respetando las limitaciones establecidas en las *Condiciones generales* del punto 1.1 de este artículo.

## **3. Condiciones particulares de Viveros e Invernaderos comerciales y de edificaciones vinculadas a Agricultura extensiva**

1. Se podrán instalar viveros de plantas e invernaderos con las siguientes características:
- Deberán contar con acceso desde vía pública existente.
  - Las zonas de retranqueo deberán quedar libres de elementos estructurales, anclajes o instalaciones, siendo accesibles para limpieza, desinfección y ventilación. El retranqueo mínimo a linderos será de 5 m.
  - La ocupación máxima de superficie de invernadero por parcela será del 75%.
  - Las cubiertas serán propias de este uso, consistente en cierres transparentes de vidrio, plástico o similar, con una altura máxima de 6 m.
  - A criterio municipal, se podrán aprobar soluciones alternativas siempre que esté justificado que no aumentan el impacto paisajístico.
  - Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.
2. Para viveros e invernaderos, y para la agricultura extensiva las condiciones de edificación para construcciones agrícolas, excluidas las casetas de aperos, son las recogidas en el punto 1.2 de este artículo, además de las condiciones generales de edificación en el Suelo No Urbanizable.

### **Artículo 143. Condiciones de las edificaciones vinculadas al uso ganadero**

#### **1. Condiciones generales**

- a) Este artículo ha de interpretarse sistemáticamente con lo previsto en el artículo relativo al *Uso Ganadero* del Título II de esta Normativa.
- b) Las nuevas instalaciones deberán ubicarse en la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés.
- c) En las instalaciones existentes en los Núcleos Rurales, se permite la continuidad del uso sin considerarse fuera de ordenación, pero no su ampliación.
- d) Las instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, exceptuando los Núcleos Rurales, que no cumplan las condiciones establecidas en este artículo, no se consideran fuera de ordenación, sin embargo, cualquier obra de ampliación no será autorizada mientras no se cumplan todas las condiciones.
- e) Las edificaciones ganaderas vinculadas a la explotación, se implantarán exclusivamente en terrenos propiedad del titular de la explotación en el momento de la solicitud de licencia, no pudiendo ubicarse en terrenos que formen parte de la superficie total productiva en régimen de alquiler.
- f) La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante la correspondiente alta en la Seguridad Social Agraria del titular.
- g) Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a explotaciones ganaderas y la ampliación o reforma de las edificaciones existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas. En los lugares que se consideren afectados a lo previsto en el artículo 109 del TROTU relativo a adaptación al entorno, se aplicarán las limitaciones establecidas en el mismo en sus propios términos.
- h) Sin perjuicio de mayores distancias impuestas en esta Normativa Urbanística por la orientación zootécnica de la explotación, o en la normativa sectorial aplicable, las nuevas instalaciones deberán ubicarse

manteniendo una distancia mínima de 50 metros a las viviendas próximas, implantadas acorde a la legalidad vigente en su momento, y no vinculadas a la explotación. Esta limitación no tendrá efecto cuando se trate de nuevas viviendas realizadas sobre edificaciones tradicionales en las que se permite el cambio de uso (cuadras). Las limitaciones de distancias tampoco tendrán efecto para las naves existentes, con respecto a las nuevas viviendas que se desarrollen en cumplimiento de la Normativa urbanística, pudiéndose mantener y garantizar el relevo generacional.

- i) Para su tramitación ambiental se estará a lo establecido en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades, molestas, nocivas, insalubres, y peligrosas, o Regulación en materia ambiental que la sustituya.
- j) Se mantendrán cubiertas todas las naves y áreas de actividad de la explotación y en especial las de estabulación de los animales que tengan sistemas de recogida de purines. Se evitará la entrada de aguas pluviales en la masa del purín mediante la recogida y canalización de las aguas pluviales con desagüe independiente.
- k) Todas las naves ganaderas de nueva construcción deberán contar con una instalación para almacenamiento de las deyecciones ganaderas generadas, impermeabilizadas para evitar riesgos de filtración y contaminación al terreno circundante, y cubiertas para evitar entrada de pluviales, con capacidad suficiente para gestionar los residuos que se produzcan.
- l) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno o mediante gestor autorizado, prohibiéndose terminantemente la expulsión del efluente a colindantes, caminos y cauces.
- m) La licencia de construcción para una instalación de ganadería, estará supeditada a disponer de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento sanitario de la explotación, conforme la legislación sectorial aplicable en cada caso. A efectos de distancias, las referencias a cascos urbanos se entenderá aplicable a los núcleos rurales así delimitados en los planos de estas Normas Provisionales.
- n) Para explotaciones porcinas, se estará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 306/2020, de 11 de febrero, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las granjas porcinas intensivas, y se modifica la normativa básica de ordenación de las explotaciones de ganado porcino extensivo. Se obliga a que las instalaciones de purines que se dispongan, garanticen la no emisión de olores al ambiente mediante las soluciones técnicas oportunas debidamente justificadas.
- o) Para explotaciones avícolas se estará a las condiciones establecidas en el, Real Decreto 637/2021, de 27 de julio, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de las granjas avícolas.
- p) Para explotaciones de equino, se estará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 804/2011, de 10 de junio, por el que se regula la ordenación zootécnica, sanitaria y de bienestar animal de las explotaciones equinas y se establece el plan sanitario equino.
- q) Para explotaciones de vacuno:
  - Se estará a las condiciones establecidas en el, Real Decreto 1053/2022, de 27 de diciembre, por el que se establece y regula el Registro general de explotaciones ganaderas.
  - Se obliga a que las instalaciones de purines que se dispongan garanticen la no emisión de olores al ambiente, mediante las soluciones técnicas oportunas debidamente justificadas, y deberán tener una capacidad de 3 meses o los meses que se prevea que no es posible proceder a su aplicación al campo en el caso de explotaciones extensivas, contando con una producción en 3 meses de 3,6 m<sup>3</sup> por UGM. En caso de que para la obtención de licencia de actividad se establezcan parámetros oficiales más laxos se estará a los establecidos en esta última.
  - Los estercoleros estarán cercados, impermeabilizados, contarán con un sistema de recogida de lixiviados y deberán tener una capacidad de al menos 3 meses, o los meses que se prevea que no es posible proceder a su aplicación al campo en el caso de explotaciones extensivas, contando con una producción en 3 meses de 4,25 m<sup>3</sup> por UGM. En caso de que para la obtención de licencia de actividad se establezcan parámetros oficiales más laxos se estará a los establecidos en esta última.
- r) Para el cálculo de equivalencia en UGMs se estará a lo siguiente según la especie:

- Para explotaciones porcinas, avícolas, equinas o vacunas, a lo establecido en las normas de ordenación referidas en las letras o), p) q) y r).
  - Para el resto de especies, en tanto no se aprueben normas de ordenación específicas, a lo establecido en el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 808/2014 de la Comisión, de 17 de julio de 2014, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) n.º 1305/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la ayuda al desarrollo rural a través del Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (Feader) (DO L 227 de 31.7.2014, p. 18).
- s) En el caso de generar aguas fecales, dispondrán de sistema depuración individual o para varias explotaciones, cuando no haya viabilidad de conexión a la red de saneamiento.

## **2 Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas a ganadería extensiva**

Las instalaciones destinadas al mantenimiento de la ganadería extensiva, deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- a) La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 4.000 m<sup>2</sup> de terreno agrario por UGM para su alimentación, admitiéndose una superficie edificable máxima de 20 m<sup>2</sup> por UGM. La superficie disponible se corresponderá con la declaración de superficies de las ayudas de la PAC, en su caso.
- b) Las edificaciones serán exentas, de una sola planta de altura máxima de 5,00 m a la cara inferior del alero, pendiente de cubierta máxima 40%.
- c) Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 5 m de todos los linderos y 8 m del eje del camino.
- d) La ocupación máxima total de finca será la establecida en las Condiciones generales de la edificación en Suelo no urbanizable.
- e) La superficie máxima de nave será de 1200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- f) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares como pajares, almacenes de maquinaria, etc., siempre que su superficie no supere los 120 m<sup>2</sup> de superficie edificable. Los silos sin cubrir y los estercoleros no computarán como superficie construida a estos efectos, si bien para los estercoleros la superficie máxima se establecerá en función de la carga ganadera a la que estén vinculados.
- g) En todo caso, deberá justificarse la necesidad de almacenamiento para la explotación de la que depende.

## **3 Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas a ganadería intensiva**

Se establecen las siguientes condiciones para la nueva implantación de explotaciones ganaderas con cargas ganaderas superiores a las definidas en explotaciones familiares o extensivas:

- Se establece una Parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, o la parcela existente si cuenta con mínimo 2.500 m<sup>2</sup> de superficie.
- Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 10 m de todos los linderos, incluso del frente a vial.
- La ocupación máxima de finca por la edificación será la establecida en las Condiciones generales de la edificación en Suelo no urbanizable, con un máximo de 3.000 m<sup>2</sup> de nave.
- La superficie construida máxima sobre cualquier parcela será la resultante a la ocupación máxima y la altura máxima permitidas.
- El número de plantas máximo será una y la altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 5,00 m. y la pendiente máxima de la cubierta será del 40%.

#### 4 Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas a los núcleos zoológicos

- a) Para los centros ecuestres, las condiciones para las edificaciones serán las estipuladas para el *Uso Ganadero*, atendiendo a su categorización en extensiva o intensiva, en función de los parámetros establecidos en el artículo correspondiente del Título II de esta normativa.

Los espacios de administración, e instalaciones necesarias para la docencia no podrán superar los 50 m<sup>2</sup> de superficie edificable debiendo estar situados en zonas contiguas con las instalaciones.

- b) Para la acuicultura, Las condiciones para las edificaciones serán las estipuladas para construcciones agrícolas, excluidas las casetas de aperos, en el punto 1.2 del artículo 142.
- c) Para la apicultura, se podrán construir casetas de aperos de labranza respetando las limitaciones establecidas en las Condiciones generales del punto 1.1 del artículo 142.

#### Artículo 144. Condiciones particulares para edificaciones de usos industriales en el medio rural

- a) Las edificaciones se ajustarán en características y tipología a las condiciones generales de edificación establecidas en estas Normas para el suelo No Urbanizable, así como, en su caso, a las limitaciones específicas derivadas de la Categoría de suelo en que se emplacen.
- b) La altura máxima a la cara inferior del alero será de 5,00 m, salvo que por las características de la instalación o maquinaria requieran una altura mayor, lo que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto correspondiente. La cubierta tendrá una pendiente máxima del 40%.
- c) Retranqueo mínimo a linderos de 5,00 m y 8 m del eje del camino.
- d) Para su localización se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades, molestas, nocivas, insalubres, y peligrosas, o Regulación en materia ambiental que la sustituya.
- e) Se resolverá el aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela.
- f) En el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural, las condiciones de edificación se equipararan a las de la vivienda familiar. En el caso de los talleres de maquinaria agrícola y de automóviles la superficie máxima edificable se reduce a 300 m<sup>2</sup> sea cual fuere la superficie de parcela vinculada.
- g) Para el resto del Suelo No urbanizable la superficie edificable máxima será de 500 m<sup>2</sup>.
- h) Las instalaciones menores de 100 m<sup>2</sup> podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o de explotaciones agrícolas o ganaderas existentes. En caso de vincularse a explotación al menos el 50% de la materia prima ha de provenir de la misma.
- i) Los usos industriales en el medio rural existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las condiciones generales edificatorias no se declararán fuera de ordenación, autorizándose una única ampliación del 50 % de la superficie construida existente, no pudiendo superar en ningún caso, la superficie edificable máxima establecida para este uso con carácter general.

#### Artículo 145. Condiciones particulares para la implantación de equipamientos

Sin perjuicio del régimen de usos establecido para cada categoría de suelo, la implantación de dotaciones públicas y privadas destinadas a la prestación de servicios básicos a la comunidad, ya sean de carácter cultural, educativo, deportivo, sanitario, asistencial y otros análogos, ha de satisfacer las siguientes condiciones:

1. La implantación de equipamientos en el medio rural, deberá efectuarse de conformidad con el procedimiento y condiciones que señala el artículo 128 del TROTU y correspondientes del ROTU.
2. La superficie edificable máxima para este uso se fija en 1.200 m<sup>2</sup> siempre que se cuente con una superficie de parcela vinculada de 1000 m<sup>2</sup> de superficie por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie construida.
3. Se podrán implantar en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas. En este caso, la superficie edificable será la existente pudiendo ampliarse hasta el máximo establecido para este uso.

4. La ubicación en un edificio de nueva planta requerirá la previa justificación del interés estratégico en su localización fuera de los Núcleos Rurales, o las razones de incompatibilidad sectorial que obliguen a que el uso debe emplazarse necesariamente alejado de estos asentamientos.
5. En los equipamientos ya existentes, que ya excedan de la superficie edificable máxima establecida, sólo se permiten pequeñas ampliaciones que no superen en conjunto un 5 % de la superficie construida previa a la aprobación de estas Normas.
6. Las anteriores limitaciones referidas a superficie edificable máxima no serán de aplicación para la implantación de equipamientos públicos.
7. En todo caso se deben satisfacer las siguientes condiciones:
  - a) Accesos y servicios: Justificación de acceso rodado, de servicios y tratamiento y depuración de residuos.
  - b) Aparcamientos: Se proveerá de una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m<sup>2</sup> construidos.

#### **Artículo 146. Condiciones particulares para alojamientos de turismo rural y albergues turísticos**

Para la obtención de licencia se deberá aportar, además de la documentación exigida por la legislación sectorial aplicable:

- a) En los núcleos rurales, las condiciones de ordenación, estéticas y posibilidades edificatorias se aplicarán las de la vivienda para apartamentos rurales y casas de aldea. Para los hoteles rurales y los albergues turísticos se aplicarán las condiciones de ordenación y estéticas de las viviendas, pero la superficie edificable máxima aplicable será la de usos distintos al residencial.
- b) Fuera de los núcleos rurales, las condiciones de ordenación y estéticas se aplicarán las de la vivienda para alojamientos de turismo rural y albergues turísticos, limitándose las posibilidades edificatorias a *Obras de intervención en edificios existentes*, conforme se regulan en el artículo 7.1 de esta normativa.
- c) En todo caso, se estará a la capacidad máxima establecida para las distintas modalidades de alojamientos turísticos en el DECRETO 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural.
- d) Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos ó cada cuatro plazas o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.
- e) Justificación de acceso rodado, de aparcamientos, de servicios y tratamiento y depuración de residuos.

#### **Artículo 147. Condiciones particulares para las Cabañas y los Hórreos**

1. Hórreos: Con carácter general la posibilidad de implantar un hórreo requiere la existencia de una vivienda o edificación de uso público vinculada en la misma parcela. No se permitirá la dotación de los servicios de infraestructuras como saneamiento y abastecimiento o energía eléctrica.
2. Cabañas: Se prohíbe la construcción de nuevas cabañas en el suelo no urbanizable, permitiéndose únicamente la adaptación de las existentes con las siguientes condiciones:
  - a) Las cabañas deberán vincularse al uso de la parcela.
  - b) Se destinarán al uso tradicional de guarda y refugio ocasional de personas y animales, no entrando en este concepto la reconversión en vivienda.
  - c) No se permitirá la apertura ni adecuación de acceso rodado, prohibiéndose expresamente el tratamiento asfáltico de caminos y sendas de acceso.
  - d) En las cabañas exclusivamente; un punto de luz, una toma de corriente, y un punto de suministro de agua resueltos de forma autónoma.
  - e) Para las intervenciones en las cabañas debe recabarse la autorización de la Consejería de Cultura, conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3 de la Ley 1/2001, de Patrimonio Cultural, en relación con los artículos 27 y 59 LPC.

### SECCIÓN 3ª. SUELO NO URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL

#### Artículo 148. Condiciones de ordenación

##### 1 Condiciones generales

En los Núcleos Rurales, cualquier parcela para ser edificada deberá disponer de acceso directo a viario público o espacio libre público que permita el acceso rodado, y de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento exigidas con carácter general, para el uso de vivienda.

En el caso de edificaciones existentes el acceso podrá realizarse mediante servidumbre de paso a través de otra parcela cuando esta ya existiera y estuviera legalmente constituida con anterioridad a la aprobación de estas Normas Provisionales.

En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento. En el caso de que no exista red de saneamiento, se permitirá la instalación de fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

Bien sea como consecuencia de una obra nueva como de la apertura de nuevos caminos, la dotación, implantación o modificación de las infraestructuras y servicios básicos se realizará por cuenta de los promotores.

##### 2 Viario estructurante

Dentro de un núcleo rural el viario estructurante comprende los viales públicos a los que dan frente las parcelas incluidas en el ámbito delimitado de los núcleos rurales, estén o no representados en los planos a escala 1/2.000 de delimitación de Núcleos Rurales.

En los viarios estructurantes de los núcleos rurales que correspondan a carreteras autonómicas (AS y LLN) y estatales (CN), el frente de la parcela tendrá el carácter de alineación a los efectos de la aplicación de la normativa sectorial de carreteras.

Los caminos de acceso a los núcleos que lo requieran podrán ser ampliados para obtener un ancho mínimo de 5 metros.

##### 3 Accesos

Los accesos para vehículos de las fincas incluidas en un Núcleo Rural formarán un apartadero o entrada a la finca, exterior al cierre, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino o vía pública. Las dimensiones serán las de un trapecio de 3,50 m de altura, formado sobre la base del frente de 6 metros.

Se excepcionan de esta exigencia las parcelas ya existentes a la entrada en vigor de estas NP con frente a viario igual o inferior a 8 m.

##### 4 Parcela mínima

Se suprime la condición de parcela mínima edificable para las fincas existentes a la Aprobación Inicial de estas Normas Provisionales, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

##### 5 Parcelaciones Urbanísticas

En el ámbito delimitado de los Núcleos Rurales se permiten las parcelaciones urbanísticas (Art. 125.2 TROTU y concordantes del ROTU), con las siguientes limitaciones:

- a) Superficie mínima de parcela resultante de parcelación urbanística 1.000 m<sup>2</sup>.

- b) Frente mínimo a viario o camino de 12 metros de ancho.
- c) El número máximo de parcelas resultantes por parcela originaria se fija en 6.
- d) Las parcelas resultantes deberán disponer de acceso rodado a vía pública autorizado expresamente, en su caso, por el Organismo titular de la misma.
- e) En el ancho significativo de las parcelas resultantes, deberá ser posible la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 12 m.
- f) En parcelas de forma irregular se permite la reducción de un 15% del frente mínimo, siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma proporción.
- g) Con carácter excepcional, las parcelas que hayan cedido parte de su superficie para la ejecución de viario de dominio público se podrán parcelar en base a la superficie original previa a la cesión. En estos casos ha de quedar justificado que la superficie original permitía satisfacer las condiciones generales de parcelación recogidas en los epígrafes anteriores.
- h) En aquellos casos en que la parcelación afecte a los entornos de bienes culturales protegidos (BIC, IPCA, Catalogados como integrales), se debe contar con autorización previa de la Consejería de Cultura.

## 6 Superficie construida máxima

Se podrá edificar de acuerdo a las determinaciones de la Normativa en todas las parcelas existentes en el interior del Núcleo Rural, así como las resultantes de las parcelaciones que se realicen al amparo de este planeamiento. La superficie máxima edificable tanto para el uso de vivienda como para usos distintos de vivienda será la establecida en el ROTU.

Para usos distintos al residencial, se exige que por cada módulo de 300 m<sup>2</sup> de superficie construida la parcela cuente con una superficie de suelo equivalente a la establecida como mínima a efectos de parcelación.

## 7 Tipología

En el interior de los núcleos rurales delimitados las edificaciones serán preferiblemente aisladas, si bien podrá edificarse en las siguientes tipologías de acuerdo con los modelos tradicionales, en relación con otras edificaciones.

- a) *Exenta o aislada*, esta tipología será obligatoria salvo que se den alguna de las circunstancias señaladas en los puntos b), c) y d)
- b) *Entre medianeras*, Cuando existen edificaciones a ambos lados con medianerías vistas, que dejan el espacio necesario para la edificación pretendida. En este caso la edificación deberá ocultar las medianeras existentes y no crear nuevas medianerías.
- c) *Adosada*, si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, sin crear nuevas medianerías; manteniendo el carácter de fachada los restantes planos que delimitan la edificación. En caso de conflicto con los retiros exigibles a caminos, el Ayuntamiento resolverá en función de las peculiaridades del caso debiendo primar que la seguridad viaria quede garantizada.
- d) Podrán construirse simultáneamente las viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo entre los propietarios y se solicita licencia con un proyecto conjunto.
- e) Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.
- f) La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.
- g) En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones estas se proyectarán con un tratamiento propio e independiente para cada una de ellas en aspectos como la estructura, los

materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, accesos, etc., de manera que resulten claramente diferentes y no solamente por obedecer a ligeras modificaciones de un mismo proyecto base.

- h) Sin embargo se considera autorizable el criterio de repetitividad rítmica de modelo siempre que se justifique el encaje del conjunto resultante conforme a criterios de adaptación al entorno, y se utilicen retranqueos entre ellos que los identifiquen suficientemente (mínimo 1m, máximo 5m).
- i) Se prohíbe la aparición de nuevas paredes medianeras vistas.

## **8 Viviendas Agrupadas**

Se permiten las Viviendas agrupadas dentro de los núcleos rurales, de forma que en ningún caso se supere el número de 6 viviendas por parcela originaria, entendiéndose por tal la existente en la fecha de aprobación inicial de estas Normas Provisionales, y respetando en todo caso la relación entre el número de viviendas y la superficie establecida como mínima a efectos de parcelación, así como las características morfológicas de la implantación de la edificación tradicional en el núcleo.

Se permite también la generación de viviendas agrupadas en una misma parcela por cambio de uso de edificaciones tradicionales existentes, de forma que sólo se permitirá una nueva vivienda por cada edificación tradicional preexistente.

## **9 Retranqueos**

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de todos los linderos sobre los que no se adosen. Se podrán autorizar retranqueos a una distancia inferior a la establecida con carácter general a fin de consolidar alineaciones existentes o adosamiento a medianeras existentes conforme a lo establecido en el punto 7 anterior, epígrafes b y c.

Cuando en el mismo tramo de vial y manzana de la parcela que se pretende edificar, existan al menos tres parcelas edificadas colindantes, o alternas formando claramente un continuo edificatorio, con un retranqueo respecto de la alineación viaria inferior a la regla general; el retranqueo podrá adaptar sus alineaciones a las edificaciones existentes.

## **10 Cierres**

### **a) Distancias**

Las distancias de los cierres de parcela a borde y eje de caminos, se regularán en los núcleos rurales, según lo establecido en el ROTU. Esta determinación será de aplicación para cerramientos nuevos o reconstrucción de los cierres existentes.

Los terrenos exteriores a los nuevos cierres que se realicen serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y deberán quedar urbanizados por el propietario del terreno en las mismas condiciones que el camino al que de frente la parcela. El nuevo lindero a camino generado por la posición del cierre será el que se ha de considerar para aplicar los *Retranqueos* de la edificación.

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

### **b) Materiales y alturas**

Con carácter general, los materiales a emplear son los regulados en el artículo correspondiente a *Cerramiento de parcelas*, de estas Normas Provisionales.

Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas de mampostería de piedra, no superarán la altura de 1,20 m sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados, completándose el resto de su altura, hasta un

máximo de 2 m en total, con plantaciones vegetales y pudiendo instalarse vallados metálicos y portones con acabados, colores, y formas consonantes con el paisaje, sin poder superarse esta altura en el punto más desfavorable. Se evitarán, por tanto, los colores brillantes o llamativos, y las formas o diseños que den al cerramiento una relevancia en el paisaje inapropiada en comparación con los elementos más característicos (edificaciones, vegetación natural, cultivos agrícolas, prados, setos y cierres tradicionales de piedra).

Para la realización de setos y cierres en ningún caso podrán utilizarse las plantas incluidas en el inventario de Plantas Alóctonas Invasoras del Principado de Asturias, se estará a los materiales autorizados establecidos en el artículo relativo a *Cerramiento de parcelas* del TÍTULO III.

Los cierres que a la vez sirvan de muros de contención, podrán realizarse de hormigón, no pudiendo sobrepasar su altura, en cualquier punto del terreno, 1,5 m., en este caso deberán trasdosarse con piedra del lugar de al menos 15cm de espesor.

Cuando por razones paisajísticas (evitar barreras que impidan la contemplación del paisaje circundante) no deba limitarse la vista desde la vía pública, el cierre de parcela tendrá una altura no superior a 0.80 m sobre el terreno. Se considera, con carácter general, que un cierre limita el campo visual, en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a media ladera cuando la finca que se cierra se encuentra del lado más bajo de la citada vía, y en cualquier margen de caminos de recorrido pintoresco.

**c) En carreteras del ámbito de aplicación de la Ley 8/2006 de 13 de noviembre de Carreteras.**

Toda autorización de cierres dentro de las zonas de protección de las carreteras deberá garantizar la seguridad vial y, en especial, las adecuadas condiciones de visibilidad.

Los cierres dentro de la zona de dominio público en terrenos de propiedad privada, sólo se podrán autorizar en las carreteras de la red local en los supuestos previstos en el artículo 45 de la Ley 8/2006 de 13 de noviembre de Carreteras.

Podrán efectuarse en la zona de servidumbre cierres en los materiales y alturas previstos en estas normas, garantizando la seguridad vial y, en especial, las adecuadas condiciones de visibilidad, de forma que en ningún caso se obstaculice la entrada a las zonas de protección de la carretera, ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de sus finalidades para el servicio de la misma.

Si la carretera discurre a través de un núcleo rural, se podrán autorizar cerramientos, sin que en ningún caso afecten a la seguridad vial, siempre que tengan las mismas dimensiones y alineaciones que los ya existentes, vistos desde la carretera y sean de los mismos materiales que aquéllos.

## **11 Ocupación**

En parcelas existentes a la aprobación de estas Normas Provisionales no se establece porcentaje de ocupación, más allá de cumplir con las determinaciones de la Normativa.

En el caso de parcelas resultantes de parcelación, se establece un 30% de ocupación máxima.

## **12 Altura de la edificación**

Para los usos residenciales y los usos asimilables en tipología a ellos, el número de plantas máximo sobre rasante será dos y bajo cubierta (PB+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del último forjado techo de la segunda planta, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 metros a considerar desde cualquier punto de la rasante natural del terreno, y de 3,50 metros para edificaciones de planta baja. Esta altura únicamente se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual. La altura máxima de la cumbre será de 11 metros desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

La altura máxima de planta baja sobre rasante, no dedicada a uso de vivienda, será de 3,50 m a cara inferior del forjado techo. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela.

Las plantas situadas bajo rasante habrán de respetar los retranqueos establecidos con carácter general, y la ocupación máxima establecida, de forma que la yuxtaposición de las ocupaciones bajo y sobre rasante no exceda de la máxima ocupación permitida, si bien la ocupación máxima no será aplicable para la implantación de piscinas.

### **13 Edificaciones auxiliares**

En cualquiera de los tejidos de Núcleo Rural, con independencia de la edificación principal podrán ejecutarse edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) que no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50,00 m<sup>2</sup> que computarán dentro del máximo de superficie edificable establecida para el uso principal.

Se desarrollarán en una planta, con una altura al alero no superior a 2,50 m. Su tipología podrá ser exenta o integrada en la edificación principal; con los mismos condicionantes exigidos a las construcciones principales.

No podrán ejecutarse con anterioridad a la edificación o uso principal, salvo en el caso que exista vinculación registral a una parcela próxima ya edificada.

### **14 Aparcamientos**

A las nuevas viviendas y cambios de uso de cuadra a vivienda, se les deberá dotar de una plaza de aparcamiento, interior a la parcela o no. Si la solución es externa, la parcela de aparcamiento se deberá vincular registralmente con la parcela en la que se sitúa la actuación.

Las edificaciones de uso residencial de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> de superficie construida contarán con una plaza, y una más si exceden de esta superficie.

Para los usos distintos al residencial, contemplados en el artículo que fija la *dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos* del Título II, se aplicará la dotación mínima prevista para el suelo urbano consolidado, a resolver siempre interior a la parcela.

Excepcionalmente, en el caso de cambios de uso de edificaciones tradicionales situadas dentro de la trama urbana de los núcleos, cuando por el tamaño de la edificación o la geometría del solar se demuestre la imposibilidad de ubicar en ella físicamente una plaza de aparcamiento, estas quedarán eximidas de dicha condición.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, combinando pavimentos con césped, no autorizándose superficies continuas de pavimento ni explanadas de asfalto u hormigón.

### **15 Ambientales (arbolado, movimiento de tierras y terraplenes)**

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado autóctono existente, especialmente las especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias.

En caso de que la solución constructiva requiera la afectación de arbolado, se deberán identificar todos ellos de manera individual, planteándose el traslado de estos a otra parte de la parcela.

Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos. Se considera cueto cualquier afloración rocosa que sobresalga del terreno en forma de pequeña colina a partir de una altura de 2 metros desde el nivel de este.

#### **16 Movimiento de tierras**

- a) Se deberá mantener la orografía y pendiente natural del terreno; se permitirán actuaciones en el interior de las parcelas que no provoquen la aparición de bancales de una altura superior a 1,50 m. Se aportará un plano de la totalidad de la parcela y su relación con las colindantes.
- b) Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno existentes en linderos con otras parcelas.
  - Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º.
  - En cualquier caso, se resolverá en el propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas.
  - En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 1,50 m.
  - En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 1,50 m.
  - Todo edificio y lindero deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3,00 m.
- c) En los entornos de los bienes culturales protegidos se atenderá siempre a las condiciones particulares indicadas en la autorización previa de la Consejería de Cultura.

#### **17 Condiciones de edificación en zona de policía**

En los núcleos rurales delimitados que presenten afecciones a cauces la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía requerirá autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas, en los términos establecidos en el artículo 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **Artículo 149. Cambio de uso**

Se autoriza el cambio de uso de edificaciones tradicionales existentes a vivienda o cualquiera de los permitidos para Núcleo Rural con las condiciones a la simultaneidad de usos que resulten aplicables en cada caso conforme a lo establecido en el Título II de estas normas.

Con el fin de preservar estas construcciones se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas. La apertura de huecos con libertad compositiva, se autoriza siempre que se vincule a la funcionalidad del uso de destino que se pretenda en cada caso y se justifique que se mantiene las características tipológicas preexistentes destacables, como pueden ser; los portones enmarcados por cantería, con piezas especiales en las esquinas superiores de los huecos, o las ventanas alargadas, con forma trapezoidal, abiertas bajo el alero, propias de las tenadas.

Para los cambios de uso en edificaciones preexistentes que no puedan considerarse tradicionales tampoco se aplicarán las condiciones aplicables al uso de destino que impliquen demoliciones del volumen preexistente consolidado como son los *retranqueos*, o la *altura de la edificación*, pero si las condiciones de superficie edificable máxima aplicable conforme a lo establecido en estas Normas.

En caso de derribo por cualquier causa, serán aplicables a todos los efectos, las condiciones establecidas para edificaciones de nueva planta.

### Artículo 150. Finca singular en núcleo rural

1. Dentro de los Núcleos Rurales existen “Finca singular” que tienen en su interior edificios de alto valor cultural, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general de grandes viviendas unifamiliares con jardín arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, en muchas ocasiones casas de indios características de la zona.
2. En el caso de tratarse de conjuntos o edificaciones con protección patrimonial asignada por su valor cultural, las condiciones establecidas en este artículo estarán condicionadas a lo establecido en la preceptiva autorización previa de la consejería u órgano competente en materia de patrimonio cultural, en concreto en cuanto a lo establecido en los puntos 4.b) y 4.d).
3. En todo lo no expresamente previsto en este artículo se estará a lo establecido con carácter general para el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.
4. Condiciones específicas:
  - a) **Usos.**- Se permite el cambio de uso de todo o parte de las edificaciones a cualesquiera de los usos residenciales, terciarios o dotacionales previstos en estas normas, con las condiciones a la simultaneidad de usos que resulten aplicables en cada caso, conforme a lo establecido en estas normas en el Título II. Se permiten viviendas agrupadas en las condiciones establecidas en el ROTU.
  - b) **Superficie edificable.**- Se permite el mantenimiento de la superficie construida total existente, tanto en la edificación principal como en las auxiliares, y su ampliación en un 50% de la superficie construida computable de este total, limitada en todo caso por el cumplimiento de lo establecido en el artículo 148.6 de esta Normativa y por la ocupación máxima establecida en este mismo artículo.
  - c) **Rehabilitación Funcional.**- En la intervención sobre las edificaciones originales podrá acondicionarse el bajocubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta.
  - d) **Ampliación.**- Las ampliaciones puedan autorizarse siempre que no interfieran visualmente con la edificación primitiva y armonicen con las características compositivas y materiales de las edificaciones existentes. Las posibles ampliaciones podrán realizarse como anexos en planta a las edificaciones originales, nunca en altura, como edificación aislada, o soluciones intermedias. Si la ampliación supone la construcción de edificios destinados a usos independientes de la casa principal, estas ampliaciones se alejarán de la vivienda, disponiéndose a una distancia superior a la altura del edificio, medida en horizontal, desde cualquier punto de su contorno, y mediando una pantalla vegetal, que sea adecuada a las especies presentes en el jardín, (en ningún caso arizónicas).
  - e) **Alturas.**- El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal. La altura de fachada de las nuevas edificaciones y sus reformas será inferior, al menos en una planta, a la del cuerpo principal de la edificación original (sin tener en cuenta las torres u elementos similares existentes).
  - f) **Las nuevas edificaciones auxiliares;** Como garajes, almacenes, barbacoas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc., se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 7 m.
  - g) **Ocupación.**- Las ampliaciones no podrán ocupar más del 30 % de la superficie no ocupada por las edificaciones originales.
  - h) **Frente máximo.**- Cuando las posibilidades de ampliación generen frentes de fachada de más de 20 m. se deberán fragmentar.
  - i) **Retiros.**- Las ampliaciones o edificaciones de nueva planta deberán retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m, siendo H la altura de fachada, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado. Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

- j) **Parcelación.**- Se prohíbe la parcelación de las fincas originales, que se constituirán como proindiviso del conjunto de edificaciones resultantes. Se prohíbe la división física mediante cierres interiores de la finca cuando correspondan a una pluralidad propietarios o usuarios; no así cuando corresponden a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.); en todo caso se tratará de cierres vegetales (en ningún caso arizónicas), o ligeros de postes y alambrada.
- k) **Condiciones estéticas.**-Las actuaciones sobre los edificios existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía, a las condiciones generales de este plan, y a las siguientes:
- El material de recubrimiento de las cubiertas será idéntico al original, incluso en cuanto al color. En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.
  - En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.
  - Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.
  - Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y el empleo de la madera con las técnicas tradicionales propias del entorno, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados no tradicionales, expresamente los morteros monocapa.
  - En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe particularmente el PVC gris), siendo preferibles los de cobre y zinc.
  - Se permiten los paños de cerramiento de vidrio cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.
  - Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohíben los barnices brillantes para la madera. La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original. Se prohíben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo "suizo". Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.
  - Los cierres de parcela que se ejecuten de nueva planta, se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en esta normativa.
  - Toda intervención significativa en los elementos auxiliares de los espacios libres (fuentes, estanques, cenadores, etc.) requieren de licencia municipal, debiendo la actuación plantear en todo caso su protección y mejora.

#### **Artículo 151. Apertura de nuevos viales**

1. Cuando el frente de una parcela limite las posibilidades de parcelación y edificación derivadas de su superficie en más de un 50% (con un mínimo de dos parcelas de reducción), o existan tres propietarios o más sin frente a vial (con acceso a través de servidumbre de paso), el Ayuntamiento, a solicitud de los afectados, podrá delimitar nuevas áreas de apertura de caminos y establecer las condiciones para realizar esta operación, las cuales nunca serán menos limitativas que las incorporadas en este artículo.
2. Su trazado se sujetará a las siguientes condiciones:
  - Se adaptarán en lo posible a las servidumbres de paso existentes.

- Habrán de conectar dos viarios públicos ya existentes.
  - En caso de afectar a una pluralidad de parcelas, seguirán los linderos de estas parcelas, dando servicio al mayor número de parcelas posibles, de forma que estas satisfagan el frente mínimo a viario establecido en esta normativa a efectos de edificación.
  - La anchura será igual o mayor a la del más ancho de los caminos que une en el punto de cruce, con un mínimo de 5 m.
  - En ningún caso se tratará de fondos de saco, cualquiera que sea su longitud, ni de bucles sobre la misma parcela.
  - Se evitara los viales rectilíneos, extraños, en principio, a de los núcleos rurales, siendo conveniente introducir ensanchamientos interrumpidos en su trazado, a modo de plazoletas.
  - El viario nuevo habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento
3. Se efectuará mediante Convenio Urbanístico y un Plan Especial tal y como se regula en el ROTU.

## **Artículo 152. Condiciones estéticas**

### **1 Condiciones generales**

Las edificaciones, tanto principales como auxiliares, deberán adaptarse al entorno en que se sitúen, armonizando con el mismo.

La adaptación al entorno implicará el respeto y mantenimiento de los invariantes arquitectónicos característicos de la arquitectura tradicional asturiana del concejo de Llanes.

El criterio de adecuación al entorno, debe entenderse conceptualmente como de armonización con el mismo, sin que ello tenga que suponer necesariamente la imitación acrítica de formas y estéticas tradicionales, siendo un objetivo lícito de aquel criterio, la obtención de soluciones que a la vez resulten propias de su tiempo de ejecución.

Se favorecerán las soluciones que incorporen sistemas de construcción con bajos consumos de energía y criterios bioclimáticos.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc. Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) utilizarán los mismos materiales empleados en la edificación principal.

Se prohíbe la implantación permanente de construcciones prefabricadas tipo caravanas, contenedores o asimilables.

Las actuaciones en edificios protegidos por su valor cultural se ajustarán a las limitaciones derivadas de la legislación sectorial en materia de Patrimonio Cultural.

### **2 Cubiertas**

En tejidos compactos serán preferentemente inclinadas. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º) y la máxima del 40% (aprox. 22,6º). El material de recubrimiento será la teja roja cerámica curva o mixta. La cumbrera estará como máximo a 3,50 m. sobre la cara superior del último forjado.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima edificable conforme a lo establecido en esta normativa con carácter general. Para el aprovechamiento bajo cubierta con destino a piezas habitables de uso residencial, se podrán disponer casetones, con ventanas en el plano de fachada, de 1,50 m. de ancho; solamente podrán ocupar como máximo el 25% de la longitud de la fachada y la distancia mínima de separación entre dos será de 2,50 m. En el caso de que la bajo cubierta no sea capaz de albergar piezas habitables, únicamente se podrán realizar dos casetones de anchura máxima de 1 m. que podrán situarse en una única fachada o en dos. Los faldones de la cubierta de los casetones tendrá la misma pendiente que los del edificio y su cumbrera no podrá superar la del edificio.

Se admitirá la solución de cubierta plana, en tejidos compactos sólo excepcionalmente, cuando quede garantizada la relación armónica de la nueva edificación con el conjunto donde se integra.

### **3 Fachadas**

Los materiales de acabado a utilizar en fachadas serán preferentemente los revocos y pinturas en colores claros, blancos, ocres y/o terrosos, así como la sillería con piedra de la zona, si bien, se podrán utilizar técnicas y materiales propios de los tiempos actuales siempre que se justifique desde el criterio de armonización con el entorno y con las características compositivas y estéticas de las edificaciones, sobre todo en caso de actuaciones en edificaciones tradicionales.

Se permiten los paños de cerramiento acristalados en su color natural en alguno de los paños de la edificación, siempre que se justifique adecuadamente según lo expresado en el primer párrafo de este apartado; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero corten, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris), siendo preferibles los de cobre y zinc.

No se autoriza el muro de mampostería vista, ni el chapado o fábrica de piedra con aparejo irregular que simule mampostería, en fachadas, zócalos, recercos, impostas o en cualquier otro elemento compositivo.

### **4 Carpinterías**

Las carpinterías serán preferiblemente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, grandes ventanales, aleros de madera, porches, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohíben los barnices brillantes.

En reforma, rehabilitación y/o ampliación de edificios tradicionales se utilizará preferiblemente la carpintería de madera, salvo que la existente en el edificio sea de otro tipo.

Las particiones en las carpinterías de ventanas sólo se considera adecuada cuando se aplican las técnicas tradicionales, mientras que se prohíbe expresamente el falseamiento de particiones imitando estas técnicas tradicionales.

En caso de galerías y miradores existentes con soluciones de carpintería de sección ligera, no se autoriza su sustitución por carpinterías de aluminio, PVC o madera mecanizada que desvirtúen la solución original.

En el resto de casos se podrán autorizar las carpinterías de PVC y aluminio lacado y anodizado de colores acorde al medio en que se integran, prohibiéndose el aluminio anodizado en su color y en bronce. Se prohíbe la utilización de persianas enrollables con cajón de enrollamiento exterior al hueco de ventanas.

En galerías, miradores y corredores, donde será preferible la utilización de cortinas, estores, esterillas, etc. interiores, prohibiéndose la disposición de persianas con cajón de enrollamiento exterior al hueco de ventanas y las contraventanas exteriores de cualquier tipo.

Se autorizan contraventanas interiores, de librillo y correderas, así como macizas de madera integrada en la carpintería de este mismo material, que cierren los huecos de fachada. Todo ello justificado adecuadamente desde el punto de vista de la adecuación al entorno y a la composición arquitectónica del edificio.

La cerrajería de balcones, corredores y galerías abiertas será de madera, de hierro o de forja, de diseño sencillo. Se permite la utilización del vidrio y se prohíben expresamente los elementos prefabricados.

Los portones de acceso a garajes y otras edificaciones, que den a espacios públicos, deberán ser preferiblemente de madera, aluminio lacado o de chapa de acero pintado, se admiten acabados en PVC, todos de colores acorde al medio en el que se integran, prohibiéndose expresamente el falseamiento de particiones imitando los portones tradicionales.

## 5 Vuelos

Se autorizan los cuerpos volados correspondientes a miradores, balcones, corredores y galerías corridas abiertas. Deberán separarse al menos 60 cm de las fincas colindantes. No superarán en su dimensión perpendicular a fachada 1,50 m.

Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

El vuelo de los aleros de cubierta se establece entre 40 y 80 cm, acorde a los existentes en la zona, o núcleo dónde se integre la edificación.

## 6 Chimeneas y otros elementos

Se autoriza todo tipo de técnicas y materiales en carpinterías y elementos técnicos, si bien para chimeneas será preferible la utilización de elementos de fábrica con remates prefabricados o no y materiales de acabado acordes con los empleados en las fachadas, en ningún caso aplacados almohadillados de piedra. Se podrán autorizar chimeneas metálicas, cilíndricas, preferentemente acabadas en colores oscuros no brillantes.

Se prohíben los conductos de ventilación o extracción de humos por la fachada de los edificios, sean estos de fábrica o metálicos, a menos que formen parte de la composición arquitectónica del edificio.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO

### Artículo 153. Suelo No Urbanizable de Especial Protección

1. En Suelo no urbanizable de Especial Protección, solamente se permitirá la implantación de usos conforme a la regulación prevista para esta categoría concreta de suelo en el ROTU.

2. Sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, tal y como expresamente se recogen en el Capítulo 4 del Título I de esta Normativa, en Suelo No Urbanizable de Especial Protección se establece el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos: los de protección, conservación y mejora, así como aquellos que sean acordes con la naturaleza rústica de los terrenos y que no requieran ningún tipo de construcción o instalación, y en concreto:

- 1º. Uso Forestal: explotación tradicional.
- 2º. Uso Agrícola: Extensiva y Horticultura, siempre que no requieran edificaciones o infraestructuras de ningún tipo, como casetas de aperos, galpones, cobertizos o invernaderos.
- 3º. Uso Ganadero: Extensiva, siempre que no requieran edificaciones o infraestructuras de ningún tipo.
- 4º. *Obras en edificios existentes: Obras de conservación, Obras de consolidación y modernización y Obras de restauración.* Las *Obras de demolición* se considerarán también un uso permitido excepto si afectan a edificaciones tradicionales preexistentes, en cuyo caso resultará de aplicación lo previsto en el artículo 138.3 del TROTU.

b) Usos autorizables:

- 1º. Uso Agrícola o Ganadero:
  - La ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística y al planeamiento vigente en su momento. La ampliación será autorizable con las condiciones establecidas para el uso específico en estas Normas Provisionales.
  - Excepcionalmente nuevas naves agrícolas o ganaderas que no supongan menoscabo de los valores a proteger.
- 2º. Uso Dotacional:

- Obras públicas, e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente, no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección y se justifique la imposibilidad de utilizar suelo con menor grado de protección.
  - Actividades de interés público o social que potencien los valores objeto de protección y que no supongan un deterioro para los mismos.
- 3º. *Obras en edificios existentes* que no estén declarados expresamente fuera de ordenación:
- *Obras integrales de reforma, modificación o rehabilitación* sin cambio de uso.
  - *Obras de ampliación* de las construcciones e instalaciones existentes, sin cambio de uso, siempre que estén vinculadas al mantenimiento de una explotación agrícola o ganadera existente y resulten necesarios a tal fin.
  - *Obras integrales de reforma, modificación o rehabilitación*, con cambio de uso, exclusivamente para equipamientos y dotaciones públicas y privadas, así como la rehabilitación con cambio de uso de edificaciones agrícolas o ganaderas para ampliación de viviendas existentes siempre que no se genere superficie construida de nueva planta ni nuevas unidades residenciales.
- 4º. **Uso Residencial:**
- La construcción de una nueva vivienda unifamiliar asociada a quintana tradicional en las condiciones señaladas en el ROTU y en estas Normas Provisionales.
  - Las intervenciones en viviendas existentes que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, se ajustarán al régimen general establecido en el punto 3º anterior.

c) Usos incompatibles. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para ser así considerados, y que pueda considerarse que hay interés público o social de la actuación conforme al ROTU.

d) Usos prohibidos. Todos los no citados en las letras anteriores y, en particular, la vivienda unifamiliar en aquellos casos no recogidos expresamente como autorizables y las actividades extractivas e industriales en cualquiera de sus modalidades.

#### **Artículo 154. Suelo No Urbanizable de Costas**

Sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, tal y como expresamente se recogen en el Capítulo 4 del Título I de esta Normativa, en Suelo No Urbanizable de Costas, las presentes Normas Provisionales realizan una remisión normativa a lo ya establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral de Asturias (POLA) y en el Plan Territorial Especial del Suelo No Urbanizable de Costas (PESC) a todos los efectos, además de las disposiciones contenidas en la legislación sectorial estatal sobre la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, y las determinaciones establecidas en el artículo 135 del TROTU.

#### **Artículo 155. Suelo No Urbanizable de Interés**

Sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, tal y como expresamente se recogen en el Capítulo 4 del Título I de esta Normativa, en Suelo No Urbanizable de Interés se establece el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos:

- 1º. Los de Protección, Conservación y Regeneración de la Naturaleza.
- 2º. Usos Forestales, Agrícolas y Ganaderos, junto con las construcciones e infraestructuras necesarias tal y como expresamente se regulan en estas Normas Provisionales.

- 3º. *Obras en edificios existentes: Obras de conservación, Obras de consolidación y modernización, Obras de restauración.* Las *Obras de demolición* se considerarán también un uso permitido excepto si afectan a edificaciones tradicionales preexistentes, en cuyo caso resultará de aplicación lo previsto en el artículo 138.3 del TROTU.
- b) Usos autorizables:
- 1º. Uso Residencial:
- El uso residencial vinculado a explotación agropecuaria deberá cumplir las condiciones establecidas en el ROTU. La vivienda unifamiliar agraria, previa justificación de la vinculación de su promotor a una explotación agrícola o ganadera a título principal, así como al mantenimiento del terreno vinculado a la misma y la acreditación de la necesidad del uso de vivienda ligada funcional y permanentemente a dicha explotación, para residencia de su titular y gestor, así como de su unidad familiar.
  - la construcción de una nueva vivienda unifamiliar asociada a quintana tradicional conforme a lo establecido en el ROTU.
  - La ampliación de Vivienda unifamiliar no vinculada a explotación agraria, que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de su construcción, en las condiciones señaladas en el ROTU.
- 2º. Uso Dotacional:
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurren las condiciones del apartado 2 del artículo 127 del TROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección.
  - Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social conforme a lo dispuesto en el ROTU y en estas Normas Provisionales.
- 3º. Uso industrial.
- Industria energética: Los dispositivos eólicos de baja potencia y parques eólicos de autoconsumo, estos últimos exclusivamente en la “zona oriental” determinada en las Directrices Sectoriales de Energía Eólica.
  - La industria vinculada al medio rural.
- 4º. El Uso Extractivo.
- 5º. *Obras en edificios existentes* que no estén declarados expresamente fuera de ordenación:
- *Obras integrales de reforma, modificación o rehabilitación*, sin cambio de uso.
  - *Obras de ampliación* de las construcciones e instalaciones existentes,
    - Sin cambio de uso, siempre que estén vinculadas al mantenimiento de una explotación agrícola o ganadera existente y resulten necesarios a tal fin.
    - Con o sin cambio de uso, para los usos dotacional, Industrial o extractivo, conforme a las condiciones fijadas en estas Normas Provisionales para la implantación de estos usos. Para el uso Residencial conforme se regula en su propio epígrafe.
  - *Obras integrales de reforma, modificación o rehabilitación*, con cambio de uso, para:
    - La instalación de equipamientos y dotaciones públicas y privadas.
    - La apertura e instalación de establecimientos de alojamiento rural y albergues turísticos en los términos y condiciones fijados por la regulación sectorial correspondiente y en estas Normas Provisionales.
    - La apertura e instalación de establecimientos hosteleros en los términos y condiciones fijados por la regulación sectorial correspondiente y en estas Normas Provisionales.

- La rehabilitación con cambio de uso de edificaciones agrícolas o ganaderas para ampliación de viviendas existentes siempre que no se genere superficie construida de nueva planta ni nuevas unidades residenciales.

c) Usos incompatibles.

- 1º. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para ser así considerados, y que pueda considerarse que hay interés público o social de la actuación conforme al ROTU. Entre los que se señala expresamente:
  - Otros usos industriales distintos a los expresamente autorizables, en concreto la Industria energética distinta a la eólica.
- 2º. Uso Turístico: Campamentos de Turismo y Áreas de especial acogida de autocaravanas en tránsito.

d) Usos prohibidos. Todos los no citados en las letras anteriores de entre los regulados en estas normas y, en particular, la vivienda unifamiliar en casos distintos a los recogidos como permitidos o autorizables y las actividades extractivas e industriales en cualquiera de sus modalidades.

### **Artículo 156. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras**

Sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, tal y como expresamente se recogen en el Capítulo 4 del Título I de esta Normativa, en Suelo No Urbanizable de Infraestructuras se establece el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos:

- 1º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial de la infraestructura.
- 2º. Usos Agrícolas, Ganaderos y Forestales, junto con las construcciones e infraestructuras necesarias tal y como expresamente se regulan en estas Normas Provisionales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.
- 3º. *Obras en edificios existentes*: que no estén declarados expresamente fuera de ordenación, conforme a lo establecido como uso permitido para el Suelo No Urbanizable de Interés, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial.

b) Usos autorizables:

- 1º. Uso Dotacional:
  - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no vengam amparados por planes regulados en la normativa sectorial correspondiente y concurren las condiciones del apartado del artículo 127 del TROTU. Y en concreto:
    - Depósito de vertido de residuos no peligrosos e inertes, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.
  - Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.
- 2º. Uso Industrial:
  - Los dispositivos eólicos de baja potencia y parques eólicos de autoconsumo, estos últimos exclusivamente en la “zona oriental” determinada en las Directrices Sectoriales de Energía Eólica.
  - La Industria energética distinta a la eólica.
- 3º. *Obras en edificios existentes* que no estén declarados expresamente fuera de ordenación, conforme a lo establecido como uso autorizable para el Suelo No Urbanizable de Interés, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial.

4º. Uso Terciario: Estaciones de servicio. Con las condiciones establecidas en la normativa urbanística.

c) Usos incompatibles.

1º. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que incumplen algún parámetro para ser así considerados, y que pueda considerarse que hay interés público o social de la actuación conforme al ROTU.

2º. Uso Turístico: Campamentos de Turismo y Áreas de especial acogida de autocaravanas en tránsito.

d) Usos prohibidos. Todos los no citados en las letras anteriores de entre los regulados en estas normas.

#### **Artículo 157. Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural**

Sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, tal y como expresamente se recogen en el Capítulo 4 del Título I de esta Normativa, en Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural se establece el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos:

1º. Uso residencial: Vivienda unifamiliar.

2º. Cambio de uso: En edificaciones preexistentes a cualquiera de los usos permitidos en esta categoría de suelo. Si el cambio de uso da lugar a más de un uso en la misma parcela su implantación estará condicionada al cumplimiento de lo previsto para *viviendas agrupadas* y *cambio de uso* en las condiciones de ordenación de esta categoría de suelo, y a las condiciones de simultaneidad de usos del Título II de estas Normas.

3º. Terciario: Hotelero Sh1 y Alojamientos de turismo rural, Hosteleros, Oficinas, y despacho profesional. En estos casos se deberá prever en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento que le corresponde al desarrollo de estos usos.

4º. Uso Comercial: Grado 1 y Grado 2, este último limitado a una superficie útil de exposición y venta al público no superior a 200 m<sup>2</sup>.

5º. Usos Dotacionales en general; en concreto para implantar Equipamientos será en planta baja o en edificio exclusivo.

6º. Uso Agrícola: El mantenimiento de las superficies e intensidades existentes se considera directamente un Uso permitido. Para *Obras de ampliación* u *Obras de nueva planta*, será necesario justificar el cumplimiento de las condiciones de edificación exigidas para el uso agrícola en estas Normas Provisionales.

7º. Uso Ganadero: El mantenimiento de las superficies e intensidades existentes.

8º. Uso Industrial: El mantenimiento de las superficies e intensidades existentes se considera directamente un Uso permitido. Para *Obras de ampliación* u *Obras de nueva planta*, exclusivamente para Talleres, Almacenes, talleres de maquinaria agrícola y vehículos, e Industria vinculada al medio rural, cumpliendo las condiciones generales aplicables.

9º. *Obras de demolición*, excepto si afecta a edificaciones tradicionales preexistentes, en cuyo caso resultará de aplicación lo previsto en el artículo 138.3 del TROTU.

c) Usos incompatibles.

1º. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que incumplen algún parámetro para ser así considerados, y que pueda considerarse que hay interés público o social de la actuación conforme al ROTU.

2º. Uso Turístico: Campamentos de Turismo y Áreas de especial acogida de autocaravanas en tránsito.

d) Usos prohibidos. Todos los no citados en las letras anteriores de entre los regulados en estas normas, y en concreto:

1º. Cualquier uso del suelo, construcción o instalación que atente contra el paisaje o el medio ambiente.

2º. Las industrias extractivas.

## ANEXO I – CONDICIONES DE ORDENACIÓN APLICABLES A LAS ZONAS DE ORDENANZA R-ASU

### ASU - 1

Condiciones específicas según parámetros extractados del antiguo Plan Parcial de La Llavandera SUZ.ODE LL-4, Unidades Homogéneas UH 1, UH 2, UH 3, y UH 5.

**1. Aprovechamiento bruto:** El terreno puede ser delimitado en sectores de unifamiliar y colectiva.

Unifamiliar.- 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y máximo de 10 viviendas por hectárea.

Colectiva.- 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> , sin límite en cuanto al número de viviendas.

**2. Parcelación:**

Parcela mínima por vivienda en tradicional colectiva: No se fija.

Parcela mínima por vivienda pareada 300 m<sup>2</sup>.

Parcela mínima por vivienda aislada 400 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela 6 m.

**3. Alineaciones:**

A lindero o vía pública exterior a la urbanización 3 m.

A lindero o vía pública interior a la urbanización; Libre.

**4. Longitud máxima de agrupaciones:** Menor o igual de 36 m.

**5. Altura Máxima:** General dos plantas. En este cómputo no se incluye la planta de semisótano. Por razones compositivas se admite la posibilidad de que un 20% de la superficie edificada tenga tres plantas.

Condiciones de la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada:

**6. Plazas de aparcamiento:** Debe satisfacerse como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda en cada Unidad Homogénea, tanto en la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada como en la tipología de tradicional colectiva.

**7. Bajocubiertas:** Los espacios bajo-cubierta en los que se pretenda el uso de vivienda podrán ser predios independientes, y no estarán necesariamente vinculados a la planta inferior.

**8. Fichas Urbanísticas por Unidades Homogéneas:**

UNIDAD HOMOGENEA : UH-1

-	Superficie neta de la unidad:	11.723 m2.
-	Superficie bruta de la unidad:	19.091 m2.
-	Uso y Tipología de la edificación	Residencial Unifamiliar aislada o pareada
	Coefficiente de aprovechamiento asignado	0,20
	Aprovechamiento asignado	3.807 m2
	Aprovechamiento en la UH	4.122 m2
	Coefficiente de aprovechamiento en la UH	0,352
	Nº de viviendas (máximo)	24
	Figura de planeamiento para su desarrollo	Urbanización y parcelación
	Sistema de gestión	Compensación

UNIDAD HOMOGENEA : UH-2

-	Superficie neta de la unidad:	10.460 m2.
-	Superficie bruta de la unidad:	17.034 m2.
-	Uso y Tipología de la edificación	Residencial Unifamiliar aislada o pareada
	Coefficiente de aprovechamiento asignado	0,20
	Aprovechamiento asignado	3.397 m2
	Aprovechamiento en la UH	3.677 m2
	Coefficiente de aprovechamiento en la UH	0,352
	Nº de viviendas (máximo)	23
	Figura de planeamiento para su desarrollo	Urbanización y parcelación
	Sistema de gestión	Compensación

UNIDAD HOMOGENEA : UH-3

-	Superficie neta de la unidad:	7.345 m2.
-	Superficie bruta de la unidad:	11.962 m2.
-	Uso y Tipología de la edificación	Residencial Tradicional Colectiva
	Coefficiente de aprovechamiento asignado	0,15
	Aprovechamiento asignado	1.790 m2
	Aprovechamiento en la UH	2.582 m2
	Coefficiente de aprovechamiento en la UH	0,352
	Nº de viviendas	Sin límite
	Figura de planeamiento para su desarrollo	Urbanización y parcelación
	Sistema de gestión	Compensación

UNIDAD HOMOGENEA : UH-4

-	Superficie neta de la unidad:	6.110 m2.
-	Superficie bruta de la unidad:	9.950 m2.
-	Uso y Tipología de la edificación	Residencial Tradicional Colectiva
	Coefficiente de aprovechamiento asignado	0,15
	Aprovechamiento asignado	1.490 m2
	Aprovechamiento en la UH	2.146 m2
	Coefficiente de aprovechamiento en la UH	0,352
	Nº de viviendas	Sin límite
	Figura de planeamiento para su desarrollo	Urbanización y parcelación
	Sistema de gestión	Compensación

UNIDAD HOMOGENEA : UH-5

-	Superficie de la unidad:	11.105 m2.
-	Superficie bruta de la unidad:	18.084 m2.
-	Uso y Tipología de la edificación	Residencial Unifamiliar aislada o pareada
	Coefficiente de aprovechamiento	0,20
	Aprovechamiento asignado	3.607 m2
	Aprovechamiento en la UH	3.904 m2
	Coefficiente de aprovechamiento en la UH	0,352
	Nº de viviendas (máximo)	22
	Figura de planeamiento para su desarrollo	Urbanización y parcelación
	Sistema de gestión	Compensación

### 9. Zonificación:



**ASU - 2**

Condiciones específicas según parámetros extractados del antiguo Plan Parcial de la UE-SUR RL9.1 La Raizona aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Corporación 17 de octubre de 2008 (BOPA 15 de junio de 2009). Proyecto de compensación definitivamente aprobado (Aprobación inicial de 11 de enero de 2010, BOPA 21 de enero de 2010).

**1. Ordenación pormenorizada:** La asignación de usos pormenorizada y sus niveles de intensidad se efectúan mediante las técnicas de: calificación de suelo, asignación de edificabilidad y ordenación de volúmenes. Estas técnicas se aplican simultáneamente prevaleciendo la más restrictiva.

La zonificación que se identifica en los planos de ordenación son las siguientes:

- Uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada (VU1).
- Espacios Libres de Uso Público (ELUP)
- Viario (V).
- Espacio Libre de Uso Privado (VP)

**2. El coeficiente de edificabilidad bruta** de todo el ámbito es de 0,25 m2 de superficie construible sobre rasante referidos al uso residencial por cada metro cuadrado de suelo del terreno original.

**3. Cuadro.** Se incorpora un cuadro con las superficies, edificabilidades y número de viviendas por parcela.

	PARCELA NETA	PARCELA BRUTA	SUPERFICIE CONST.	Nº VIVIENDAS
PARCELA 1	2.932,09	4.384,94	1.093,33	2
2	736,99	1.102,17	275,26	1
3	822,21	1.229,61	307,09	1
4	1.059,94	1.627,29	406,41	1
5	786,16	1.175,70	296,63	1
6	776,18	1.160,78	289,90	1
7	789,86	1.181,23	297,93	1
8	652,91	976,43	246,27	1
9	586,40	876,96	219,02	1
10	740,83	1.107,91	276,70	1
11	585,55	875,69	218,70	1

12	714,88	1.069,10	267,00	1
13	588,90	880,70	219,95	1
14	714,88	1.069,11	267,00	1
15	588,90	880,70	219,95	1
16	714,88	1.069,11	267,00	1
17	589,60	881,75	220,21	1
18	618,25	924,59	230,91	1
19	714,45	1.068,46	266,84	1
20	729,59	1.091,10	272,50	1
21	617,60	923,62	230,67	1
22	1.149,20	1.718,63	429,22	1
23	795,13	1.189,12	296,98	1
24	705,61	1.055,24	263,54	1
25	691,16	1.033,63	258,14	1
26	740,45	1.107,34	276,55	1
27	776,33	1.161,00	289,95	1
28	582,16	870,62	217,43	1
29	589,54	881,66	220,19	1
30	592,31	885,80	221,22	1
31	591,60	884,74	220,96	1
32	592,31	885,80	221,22	1
33	886,26	1.325,40	331,00	1
34	592,31	885,79	221,22	1
35	886,00	1.325,01	330,92	1
36	592,31	885,78	221,22	1
37	588,37	879,90	219,75	1
38	579,22	866,22	216,33	1
39	674,28	1.008,39	251,84	1
40	602,42	900,92	225,00	1
41	539,17	806,33	203,37	1
42	525,79	786,32	198,46	1
43	528,44	790,28	199,32	1
44	533,70	798,15	201,31	1
45	646,97	967,54	241,64	1
46	542,48	811,28	204,62	1
47	685,16	1.024,66	255,90	1
48	544,82	814,79	203,49	1
49	602,48	901,00	225,02	1
50	705,73	1.055,71	263,59	1
51	614,31	918,95	229,44	1
52	586,10	876,76	218,90	1
53	571,76	855,32	213,55	1
54	598,67	895,56	223,60	1
55	617,88	924,29	230,71	1
56	600,89	898,88	224,43	1
57	591,02	884,12	220,74	1
58	586,18	876,88	218,93	1
59	572,63	856,62	213,87	1
TOTAL	41.462,20	62.051,37	15.512,84	60

**4. Alturas.** La altura de la edificación se regula por el número máximo de plantas, fijado en Baja+1+Bc.

## 5. Condiciones particulares de las zonas de edificación residencial:

Tipología de edificación; Vivienda unifamiliar aislada (VU1)

**5.1. Parcela mínima:** Los solares resultantes de la parcelación propuesta tendrán superficie bruta superior a 600 m<sup>2</sup>.

**5.2. Frente mínimo:** El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 20 m. por vivienda, con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas con forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

**5.3. Alineaciones y Rasantes:** Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3m., de los linderos y 5 m., de la alineación del vial definido en los planos.

**5.4. Ocupación:** La ocupación máxima sobre parcela neta será 30% en VU1.

**5.5. Edificabilidad:** La edificabilidad bruta será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**5.6. Alturas:** El número de plantas máximo será de dos más bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

**5.7. Aparcamiento:** Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela.

Las viviendas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil que exceda de esa cantidad.

### 5.8. Condiciones de uso, armonizadas con lo previsto en estas NP:

Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.
- Espacio libre privado.

Usos compatibles:

- Usos de ocio y esparcimiento en zonas verdes y espacios libres.
- Usos terciarios compatibles con el uso Residencial.
- Usos de Industria compatible con uso Residencial.
- Garaje-aparcamiento en plantas Baja e inferiores y en espacios libres.
- Dotacional en todas sus variantes, en edificio exclusivo.

## 6. Condiciones particulares del Espacio libre privado:

**6.1. Definición:** El Espacio libre privado se define como el no ocupado por la edificación (UP).

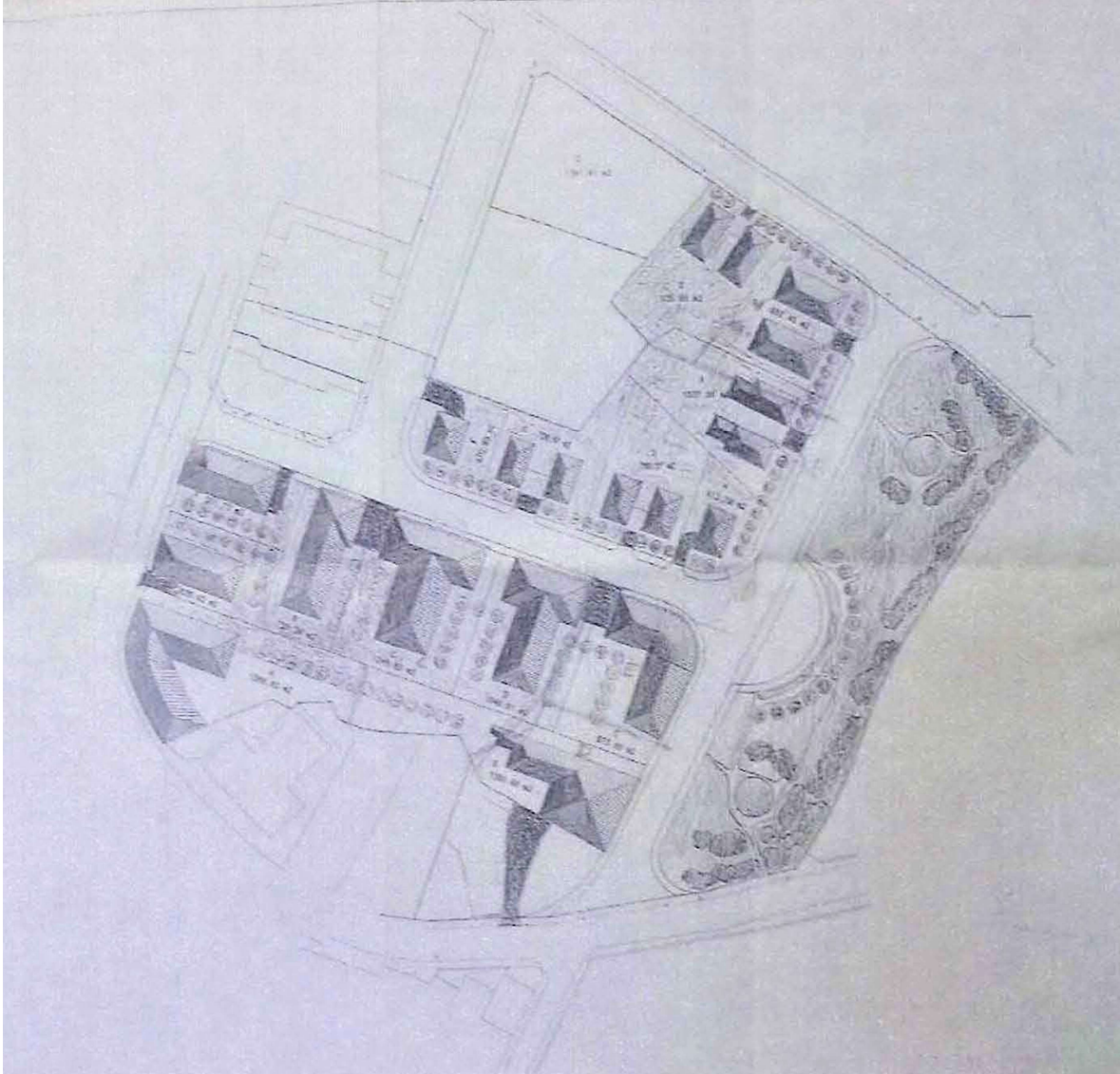
**6.2. Conservación y mantenimiento:** Tendrán que estar debidamente acondicionados y serán mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones.

7. Plano de Parcelación:



### ASU - 3

Condiciones específicas según parámetros extractados del antiguo Estudio de Detalle de la UE-3, que afecta a dos manzanas ubicadas entre los equipamientos del El Sablón y el centro de salud, destinadas a distintas tipologías residenciales (unifamiliar y plurifamiliar). Con proyecto de compensación y Proyecto de urbanización de abril de 2001. Se incorpora también la alineación propuesta en un posterior Estudio de Detalle de la UA L1 para la parcela N resultante del proyecto de compensación.



**1. Ordenación:** La ordenación establecida pretende una unidad compositiva del conjunto de edificios, de forma que la posición de los mismos respecto de la calle y el fondo de parcela se perciba como una virtual alineación.

También se pretende que los jardines privados individuales se perciban como parte de un jardín de entidad superior.

Las situaciones particulares que hagan necesaria una ordenación distinta a la aquí dibujada, deberán justificar su igual o mejor resultado en lo que se refiere a la posición de las edificaciones y jardines respecto al conjunto y a la ordenación aquí definida.

## 2. Sugerencias:

- Los edificios deberían todos el mismo tratamiento de material (pintura o piedra) y formal (existencia o no de galerías, tamaño y forma de los huecos, etc), para que esan un conjunto armónico, mientras que el detalle de la resolución de algunos aspectos de orden menor, sea lo que les confiera un sentido de individualidad a cada uno.
- Con la misma idea, los voladizos deberían tener todos la misma dimensión y los tejados el mismo color.
- Debería agotarse el volumen bajocubierto y el de los vuelos, de cara a que la ocupación sea la menor posible y sea mayor el terreno a destinar a jardines para que el cinjunto presente una imagen más abierta.
- Si se pudiera, en algunos casos, sería más lógica una planta más o una utilización mayor del espacio bajocubierto, para lograr el objetivo del punto anterior,.

## 3. Parcelas resultantes:



#### 4. Superficie, edificabilidad y tipología de cada parcela.

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2 CONST.)	ALTURAS	TIPOLOGÍA
M	1.630,31	s/ordenanza supletoria	B+2+BC	PLURIFAMILIAR
N	627,99	1.018,41	B+2+BC	PLURIFAMILIAR
O	1.245,59	s/ordenanza supletoria	B+2+BC	PLURIFAMILIAR
P	1.245,59	s/ordenanza supletoria	B+2+BC	PLURIFAMILIAR
Q	3.172,61	s/ordenanza supletoria	B+2+BC	PLURIFAMILIAR
R	269,72	--	--	--
S	489,28	255,82	B+1+BC	UNIFAMILIAR
T -OESTE	489,78	310,56	B+1+BC	UNIFAMILIAR
T-ESTE	482,48	309,38	B+1+BC	UNIFAMILIAR
U	1.351,81	999,60	B+1+BC	UNIFAMILIAR
V	970,46	507,41	B+1+BC	UNIFAMILIAR
W	1.141,73		B+1+BC	UNIFAMILIAR

#### 5. Ordenanza Plurifamiliar:

En todo lo no expresamente regulado en este anexo será aplicación supletoria lo previsto para la *Ordenanza 04.-Residencial Bloque*.

**5.1. Parcela mínima:** La existente. Para nuevas parcelaciones se limita a 500 m2.

**5.2. Frente mínimo:** El existente y para nuevas parcelaciones de 15 m. con un círculo inscrito de 20m., de diámetro.

**5.3. Ocupación máxima:** La existente o el 50%

#### 6. Ordenanza unifamiliar:

En todo lo no expresamente regulado en este anexo será aplicación supletoria lo previsto para la *Ordenanza 04.-Residencial Vivienda Aislada, de Grado 2*.

**6.1. Parcela mínima:** La existente. Para nuevas parcelaciones se limita a 400 m2.

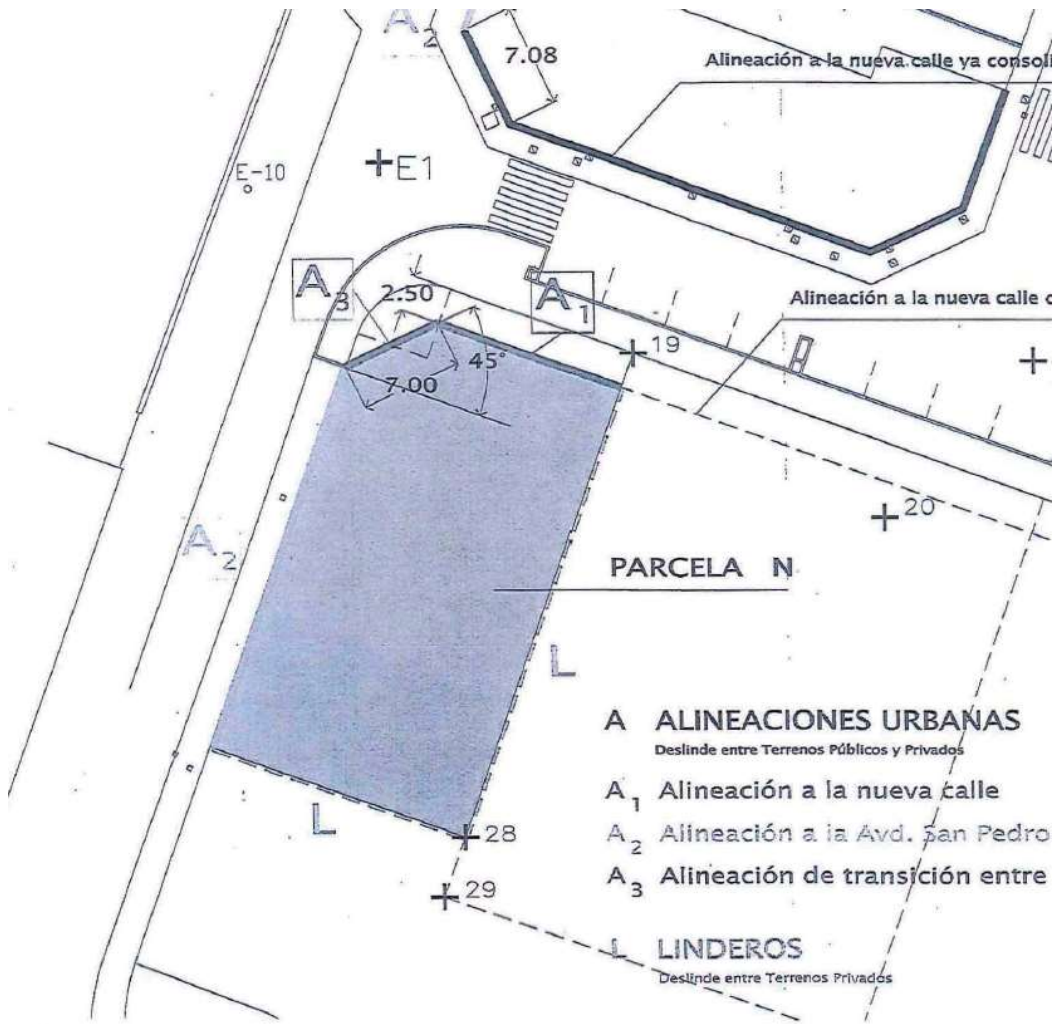
**6.2. Frente mínimo:** El existente y para nuevas parcelaciones de 20 m. con un círculo inscrito de 20m., de diámetro. Si se trata de una parcela irregular en su forma se puede reducir a 17 m. de frente con un círculo inscrito de 23 m. de diámetro.

**6.3. Ocupación máxima:** La existente o el 30%

**6.4. Aparcamiento:** Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no.

Las viviendas de superficie inferior a 100 m2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m2 o fracción de superficie útil que exceda de esa cantidad.

**7. Alineaciones de la parcela N:**





## **ANEXO II – LISTADO CON TODOS LOS BIENES PROTEGIDOS EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL**

Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre, por el que se declara conjunto histórico-artístico el llamado Camino de Santiago y se crea su patronato (BOE 215 -07.09.1962)

Decreto 63/2006, de 22 de junio, por el que se fija y delimita el Conjunto Histórico del Camino de Santiago en el Principado de Asturias, y se determina su entorno de protección provisional (Ruta del Interior y Ruta de la Costa) (BOPA 29.06.2006)

Decreto 62/2017, de 20 de septiembre, por el que se declaran Bien de Interés Cultural, con la categoría de Bien Mueble, once órganos históricos existentes en Asturias. (BOPA 17.10.2017): Órgano de la Iglesia de Santa María del Conceyu.

Real Orden de 25 de abril de 1924 declarando Monumento Nacional el Ídolo de Peña Tu (Gaceta de Madrid 07.05.1924)

Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926, por el que se declara Monumento Histórico-Artístico perteneciente al Tesoro Artístico Nacional la Iglesia de San Antolín de Bedón (Gaceta 04.06.1931)

Decreto 1021/1971, de 22 de abril, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la villa de Llanes (Asturias). (BOE 11.05.1971)

Decreto 48/1991, de 2 de mayo, por el que se declara “Bien de Interés Cultural” (Monumento), La “Casa del Cercau”, en el Concejo de Llanes (Asturias). (BOPA 25.05.91)

Decreto 139/1991, de 3 de octubre, por el que se declara "Bien de Interés Cultural" (monumento) a la Casa Palacio de los Condes de la Vega del Sella en Nueva-Llanes (BOPA 24.10.1991)

Decreto 42/1992, de 7 de mayo, por el que se declara “Bien de Interés Cultural” (Monumento) El Palacio de Gastañaga, en Llanes (BOPA 29.05.1992)

Decreto 3/1993, de 27 de enero, por el que se declara “Bien de Interés Cultural” (Monumento) la iglesia de Santa María del Conceyu, en Llanes (BOPA 23.02.1993)

Decreto 218/2003, de 30 de octubre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Torre de Tronquedo en Andrín, Llanes (BOPA 18.11.2003)

Decreto 62/2006, de 22 de junio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, el Casino de Llanes (BOPA 29.06.2006)

Decreto 120/2009, de 16 de septiembre, por el que se delimita el entorno de protección de la Cueva de El Quintanal y Valmori, en el concejo de Llanes (BOPA 02.10.2009)

Decreto 124/2009, de 7 de octubre, por el que se delimita el entorno de protección de la cueva de El Covarón, en el concejo de Llanes (BOPA 21.10.2009)

Decreto 20/2010, de 3 de marzo, por el que se delimita el entorno de protección de la cueva de La Herrería, en La Pereda, en el concejo de Llanes (BOPA 13.03.2010)

Decreto 16/2013, de 6 de marzo, por el que se delimita el entorno de protección conjunto para las cuevas de Cueto la Mina, Tebellín, Trescalabres, La Riera y Cueva Tempranas, en el concejo de Llanes (BOE 16.03.2013)

Decreto 44/2013, de 26 de junio, por el que se aprueba el entorno de protección de la cueva de Samoreli, en Llanes (BOPA 03.07.2013)

Decreto 73/2017, de 31 de octubre, por el que se delimita el entorno de protección del Ídolo de Peña Tú, en el concejo de Llanes (BOPA 09.11.2017)

Decreto 54/2019, de 3 de julio, por el que se delimita el entorno de protección de la iglesia de San Antolín de Bedón, en el concejo de Llanes, declarada Bien de Interés Cultural. (BOPA 10.07.2019)

Cuevas declaradas por Ministerio de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español (BOE 29.06.1985): Cueva El Quintanal; Cueva de Balmori, Padrón o La Cuevona; Cueva Cueto de la Mina; Cueva de la Riera; Cueva el Tebellín; Cueva de Coberizas o Sabina; Cueva de Trescalabres; Cueva de Samoreli. Torre del Castillo (Gaceta 13.11.1876)

Resolución de 23 de diciembre de 2013, de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, por la que se incluyen en el inventario del Patrimonio Cultural de Asturias diferentes bienes arqueológicos del Concejo de Llanes (BOPA 23.01.2014).

Resolución de 16 de febrero de 2015, de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, por la que se incluye en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias una selección de 120 escuelas de interés patrimonial existentes en Asturias. (BOPA 16.03.2015)

Resolución de 21 de mayo de 2015, de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, por la que se incluye en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias una selección de 31 hornos de cal de tipología tradicional existentes en Asturias. (BOPA 01.07.2015)

Resolución de 21 de enero de 2016, de la Consejería de Educación y Cultura, por la que se incluye en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias una selección de 16 jardines históricos de Asturias (BOPA 16.02.2016)

Resolución de 18 de marzo de 2016, de la Consejería de Educación y Cultura, por la que se incluye en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias una selección de artillería histórica asturiana (BOPA 04.05.2016)

Resolución de 5 de octubre de 2017, de la Consejería de Educación y Cultura, por la que se delimita el entorno de protección de la necrópolis tumular de la Sierra Plana de La Borbolla, en el concejo de Llanes (BOPA 03.11.2017)

Resolución de 3 de septiembre de 2018, de la Consejería de Educación y Cultura, por la que se finaliza el expediente para la inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias de 172 bienes patrimoniales del concejo de Llanes (BOPA 11.09.2018).



**Principado de  
Asturias**

Consejería de Ordenación de  
Territorio, Urbanismo, Vivienda  
y Derechos Ciudadanos

**Han participado por parte de la Dirección General de ordenación del Territorio en la elaboración de estas Normas Provisionales:**

**Redacción y Coordinación**

Cristina Suárez García

**Apoyo jurídico**

Jesús Javier Álvarez Villa

**Ha participado por parte de la Dirección General de Urbanismo en la elaboración de estas Normas Provisionales:**

**Edición de Cartografía y Representación Gráfica**

Marta Tailí Pérez Rodríguez

**Han participado como asistencias técnicas externas en la elaboración de estas Normas Provisionales:**

**Apoyo técnico en materia de Suelo Urbano Consolidado**

Luis Herráiz García

**Apoyo en materia Ambiental**

INXENIERÍA Y MEDIU

Documento aprobado definitivamente por  
Resolución de fecha 16 de abril de 2024  
SECRETARIO DE LA CUOTA  
Jose Antonio Cullía de la Maza