

TITULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.

NORMA PRIMERA.- RÉGIMEN GENERAL

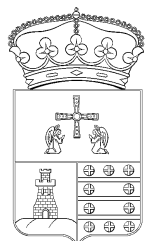
Capítulo 1 - CONCEPTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.01. Concepto del Suelo No Urbanizable

1. Se consideran como Suelo No Urbanizable:
 - a) Los espacios de territorio que, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para defensa de la flora, fauna, gea, o del equilibrio ecológico, deben ser preservados del proceso de desarrollo urbano, con medidas de protección y control tendentes a evitar la pérdida de su valor, naturaleza y destino rural que actualmente los caracteriza.
 - b) Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no se incluyen ni en las delimitaciones de Suelo Urbano, que se agrupa en este Concejo en los núcleos de población de Posada, Lugo, y Villabona; o en los asentamientos producto del planeamiento, Silvota, Asipo y Soto de Llanera, ni dentro del Suelo Urbanizable que se proyecta en el presente Plan General.

4.02. Fundamento agrario.

1. El suelo rústico estará vinculado, en la forma que mejor responda a su propia naturaleza, a la utilización racional de los recursos naturales y del suelo, conforme a lo establecido en las legislaciones urbanística, agraria y sectoriales.



Capítulo 2 - RÉGIMEN Y GESTIÓN

Sección 1ª. Régimen del Suelo.

4.03. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Título IV, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado (Arts. 111 y 115 TROTU).
2. La aplicación de las presentes Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (Arts. 117 TROTU).
3. El Suelo No Urbanizable se diversifica en varias zonas con diferentes contenidos y tratamientos, conforme se establece en el Capítulo IV de éste Título IV. Las diferencias entre ellas, de cualquier modo, nunca las sitúan en un Régimen de Suelo distinto del que caracteriza, de modo general, al Suelo No Urbanizable.
4. Es de aplicación en el Suelo No Urbanizable el régimen de autorización previa del art. 131 TROTU, en los términos que en ella se establecen.
5. El presente Plan General se ajusta al marco jurídico del DL 1/2004, del Principado de Asturias; y configura plenamente el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable en el Concejo de Llanera.,

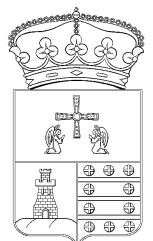
4.04. Jerarquía de usos y edificaciones.

1. A diferencia del Régimen que caracteriza al Suelo Urbano, en el Suelo No Urbanizable la capacidad de edificar no es ni general ni inmediata, apareciendo únicamente como consecuencia del ejercicio de alguno de los usos admitidos en esta clase de Suelo, si en ese uso se requiere la utilización de edificaciones, y, en ese supuesto, de acuerdo con las regulaciones que aquí se establecen.

Sección 2ª. RÉGIMEN DE USOS

4.05. Clasificación de los usos.

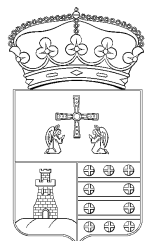
1. Los usos previstos en este Plan General son los que corresponden a las necesidades de la población asentada y al desarrollo de sus actividades en todos los ordenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.



2. Por su modo de encajar en la mecánica administrativa y en el Régimen del Suelo No Urbanizable, cabe agrupar el conjunto de usos atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de su gestión que le corresponde, en las siguientes tres clases, mas una última de exclusión (art 123, TROTU):
- a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.
 - b) Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 132 TROTU.
 - c) Usos incompatibles, que 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 por la finalidad pretendida.
 - d) Usos prohibidos, que son aquellos que este Plan General imposibilita en Suelo No Urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna *revisión* del planeamiento.

4.06. Usos permitidos.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en la legislación vigente para la clase de suelo donde se pretenda instalar, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación a las Normas Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable, según se recoge en este documento.
2. Se consideran como usos permitidos los siguientes actos:
 - a) Las obras de construcción de los edificios inherentes a las actividades agrícolas; o las destinadas al servicio de las infraestructuras, éstas últimas en los términos y procedimientos que señala el artículo 127 TROTU; así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan cualquiera de los usos señalados.
 - b) La construcción de los edificios destinados a los usos previstos dentro de los Núcleos Rurales.
 - c) Las obras de modificación o reforma de las estructuras, la disposición interior, y el aspecto exterior de los edificios, y las instalaciones de todas las clases existentes.
 - d) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.
 - e) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de estas Normas.
 - f) La demolición de las construcciones.
 - g) La corta de árboles integrados en masa arbórea, incluidos o no en las manchas de Protección Forestal delimitadas, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura. Cuando la magnitud de la tala sea significativa se remitirá la petición de licencia a la



Consejería de Agricultura y Pesca.

h) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en este Plan General.

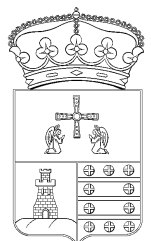
3. Los Ayuntamientos podrán otorgar las licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, que se consideran, en todo caso, sujetas a licencia municipal, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias para cada uso o actividad, según se expresan en este Plan General.

4.07. Usos autorizables.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras en las que, por no tratarse del contenido inmediato del Suelo No Urbanizable, según lo determina la legislación urbanística, antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el artículo 132 TROTU, autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA); salvo que tal competencia se delegue en el Ayuntamiento en los términos señalados en el artículos 10.5 del texto legal Regional citado.
2. Con independencia de las limitaciones específicas que se contienen en cada Zona de Suelo No Urbanizable, están sujetas a autorización previa mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social que deban emplazarse en el medio rural, bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.
 - b) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el artículo 106 TROTU, siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza, aplicándose exclusivamente el procedimiento del referido artículo.
 - c) La construcción de edificios destinados a vivienda familiar, en las condiciones que se establecen en estas Normas: proximidad a Núcleos rurales o a otras ya existentes; de modo que ni se creen nuevos asentamientos, ni se disperse la demanda de infraestructuras y abastecimientos, concentrándose y reforzándose de modo opuesto las zonas que ya se encuentran habitadas, por un lado, y las de utilización rural extensiva, por otro. Y siempre dentro de los módulos de baja intensidad de uso que caracterizan el medio rural.
 - d) Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general y con aplicación del procedimiento regulado en los Reglamentos de los Servicios Municipales.
- 3.- Los usos descritos en las letras a) y d) del apartado anterior precisan acompañarse de la redacción de Estudio de Implantación (art. 71 TROTU.) para obtener la autorización previa.

4.08. Usos incompatibles.

1. Se consideran como tales, aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, o que interfieren negativamente en ellos, sin perjuicio de su posible interés o utilidad en si mismos; o porque supongan la invasión



del medio natural con instalaciones o infraestructuras que alteren su equilibrio ecológico; o porque correspondan a actividades, servicios o edificaciones de intensidades características de las zonas urbanas: lo que se debe aplicar conceptualmente, independientemente de que en algún caso se señale e forma expresa en las presentes Normas. En esta definición tendrían también cabida los usos prohibidos, y esto es consecuencia de que la frontera entre ambos tipos es difusa, debiendo especificarse caso por caso. La prohibición será la declaración formal, con su correspondiente trámite, de que un uso concreto no enumerado ahora negativamente, pero no contemplado entre los permitidos ni los autorizables, no es aceptable dentro del modelo territorial general establecido por este Plan General.

2. Los usos o actividades incompatibles con los restantes establecidos en este Título IV, exigirían para su implantación, con carácter previo a cualquier otra actuación, alguna de las siguientes posibilidades jurídicas:
- a) En el caso de que no sean admisibles en Suelo No Urbanizable en este Plan General, plantear una Modificación o Revisión (según su importancia) de las presentes, para, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 49 de la Ley del Suelo, transformar en Suelo Urbanizable, o Urbano en su caso, los terrenos objeto de la modificación, si la naturaleza o características de los mismos lo permiten. Si el alcance de la modificación fuera el previsto en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento, se trataría de un uso prohibido, no admisible, por lo tanto, y que solo podría tener cabida por encima de este marco urbanístico, mediante revisión en los términos del art. 157 de aquel mismo texto legal.
 - b) En caso de que la actividad que se plantea no exija la transformación del Suelo, y, en cambio, se contemple esa posibilidad en este Título IV, podrán implantarse aquellas actividades recogidas en el apartado 2 del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, mediante redacción y aprobación de un Plan Especial según en dicho artículo se regula. Partiendo de la base de incompatibilidad en que nos situamos, no será de aplicación, en general, el procedimiento abreviado del art. 43.3 de la Ley del Suelo.
 - c) En el supuesto de cambio de clasificación previsto en el apartado 1 anterior, si la que se trata de implantar es la de Suelo Urbano, se exigen los compromisos y cesiones propios del Suelo Urbanizable, sea la clasificación previa la de Urbanizable o la de No Urbanizable, para no burlar la mecánica normal de transformación de las clases de Suelo de menor contenido urbanístico a las que lo tienen superior; salvo que se trate de un suelo edificado, no surgido de una actuación ilegal, en donde por su grado de consolidación no sea posible cumplir las circunstancias anteriormente reseñadas, y las que figuran en el apartado siguiente, cuestión que deberá demostrarse de modo fehaciente en el correspondiente expediente, debiendo, en cualquier caso, cumplirse la determinación anterior en el mayor grado posible.
 - d) En todo caso, y dado que la implantación del uso incompatible puede suponer una ampliación del ámbito de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá determinar la necesidad de transvasar las cesiones que puedan derivarse del incremento del contenido urbanístico hacia las proximidades del Núcleo de Población sobre el que presumiblemente recaería la demanda potencial de servicios y equipamientos.



Sección 3ª. NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

4.09. Núcleos Rurales y Núcleos Urbanos.

1. A los efectos de estas Normas, los Núcleos Rurales son asentamientos de población de pequeña cuantía y baja intensidad; y, por tanto, situados por debajo del umbral de concentración que caracteriza a los Núcleos Urbanos.
2. Los Núcleos Urbanos, por el contrario, se sitúan por encima de un cierto nivel umbral, tanto en cuanto a tamaño absoluto, como a intensidad de uso.
3. Se produce en estas Normas un tercer tipo, intermedio entre los anteriores, que es el Núcleo Rural con régimen urbano; que se produce para Núcleos Rurales de configuración tradicional, pero inmersos en suelo ahora clasificado como urbanizable, o situados en las inmediaciones de las áreas de mayor actividad urbanística del Concejo, con lo que el resultado es similar al de un barrio de baja intensidad, de tipología de vivienda unifamiliar, que forma parte de un conjunto urbano, mas amplio. En este caso intermedio, se conserva la *tipología* de la edificación y el asentamiento, pero el *régimen* urbanístico adopta el modelo, mas cerrado y determinante, del suelo urbano.

Sección 4ª. RÉGIMEN PARCELARIO.

4.10. Vinculación de fincas.

1. En las presentes Normas se establece, para una serie de supuestos, la posibilidad de vincular diversas fincas separadas, para formar una agrupación indivisible y dar con ella soporte a edificaciones, usos e instalaciones. La agrupación de fincas vinculadas, realiza, a efectos urbanísticos, las mismas funciones que una parcela única, cuando así se establece expresamente en estas Normas; quedando sujetas al contenido del artículo 95 de la Ley de Suelo.
2. Se establecen cuatro tipos distintos de vinculación:
 - a. La generada por el conjunto de una explotación agropecuaria en la que se sitúe la residencia de sus titulares. Las condiciones que las diversas fincas deben cumplir para ser vinculadas se señalan en la Norma Segunda, al desarrollar ese concreto conjunto de usos.
 - b. La realizada dentro del ámbito de los Núcleos Rurales, cuyos mecanismos se describen en la Normativa de esta modalidad de Suelo No Urbanizable.
 - c. La que se realiza fuera de los Núcleos Rurales, y no corresponde a explotación agropecuaria. Las diferentes parcelas agregadas para vinculación, no deben distar entre sí más de 100 metros.
 - d. Las obligadas en ampliación de edificios, para mantener el nivel máximo autorizado en la ocupación del terreno. Según la situación en que se encuentren, las fincas vinculadas deberán cumplir los requisitos citados en alguno de los tres apartados anteriores.



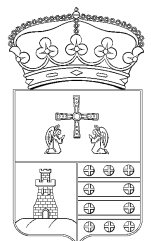
3. La vinculación de parcelas deberá ser anotada en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 221 de la Ley del Suelo.

4.11. Parcelación Urbanística.

4. Las condiciones de uso y edificación de las presentes Normas hacen, por sí mismas, que la división de fincas en Suelo No Urbanizable sea un hecho indiferente a la formación de núcleo de población, por lo que, en el caso general, este tipo de divisiones no toma el carácter de parcelación urbanística.
2. En cambio, la división de fincas dentro de los Núcleos Rurales podría dar lugar a su transformación en núcleos de población de naturaleza urbana, al incrementarse su intensidad de uso o de edificación. Se establecen, por lo tanto, unas condiciones para las posibles divisiones que garanticen que no se baja de un umbral de densidad determinado.
3. Dentro del ámbito de los Núcleos Rurales, existen una serie de supuestos en cuerpos legales no urbanísticos que conducen a la división de las fincas sin que de ello se derive alteración alguna de su régimen edificatorio, y que no se conceptúan por ello como parcelación urbanística. Se citan aquí expresamente los supuestos previstos en la legislación agraria (que se desarrollan con mayor detalle en el siguiente artículo), la disolución de comunidad de bienes (artículo 400 del Código Civil), y la partición de herencias (artículo 1051 y siguientes del Código Civil); y se entiende generalizado este criterio en cualquier caso análogo, de mandato legal sin implicaciones urbanísticas o edificatorias. La situación *urbanística* de los diferentes lotes producidos, si no cumplen las condiciones que en estas Normas se fijan para la parcela mínima, no será la de fincas independientes, manteniéndose la exigencia de combinarlos de modo que cualquier acto relacionado con el uso urbanístico de los terrenos o con su edificación se refiera a extensiones de la cuantía requerida.

4.12. División de fincas.

1. La división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, fijada en 5.000 m².
2. Las causas de excepción contempladas para esta disposición en el artículo 44.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12-1-73, surtirán efecto, incluso dentro del ámbito de los Núcleos Rurales, en la forma siguiente:
 - Se admite la segregación en beneficio de colindante, siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada con fines agrícolas en el punto 1 de este artículo.
 - Para el caso de divisiones cuyo destino no sea el uso agrario, sino la ejecución de edificaciones o construcciones permanentes no relacionadas con aquel, se entra de lleno en la mecánica característica de estas Normas, no pudiéndose producir, por división, lotes con extensión inferior a la exigida en cada uso o zona para la superficie vinculada mínima.
 - Las divisiones destinadas a creación de huertos familiares, respetarán la misma unidad parcelaria mínima que se ha fijado más arriba.



3. Cualquier partición de los terrenos que no responda a los apartados anteriores sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca (la original) indivisa. Los supuestos descritos en el punto 3 del artículo anterior y la situación resultante para los lotes así producidos, son generalizables como excepción al caso general, es decir, fuera de los Núcleos Rurales, y respecto de las regulaciones establecidas en este artículo.
4. La agregación de fincas colindantes puede realizarse sin limitación alguna; igualmente se admiten sin limitación las operaciones de permuta o trueque de superficies de terreno que conduzcan a la concentración de propiedades dispersas de la misma persona en un menor número de lotes.
5. Las divisiones, segregaciones, agregaciones y permutas, realizadas en los términos anteriormente señalados, no necesitarán licencia municipal, debiendo, sin embargo, notificarse al Ayuntamiento para su constancia; y pudiendo el Alcalde o el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los arts. 184 y 185 de la Ley del Suelo.
6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto de la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas, excepto en el caso de que el tamaño de los lotes resultantes sea inferior al exigido para esos fines; y, en tal caso, indirectamente y no por razón del acto de dividir.

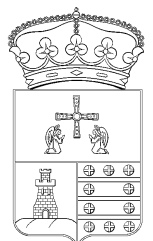
4.13. Separación de parcelas vinculadas.

1. Las parcelas urbanísticamente vinculadas en aplicación de estas Normas, sólo podrán ser nuevamente separadas, y anulada la anotación registral de vinculación, si cesa la causa de uso, actividad o edificación que dio origen a la vinculación, lo que deberá ser certificado por el Ayuntamiento.

Capítulo 3. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

4.14. Licencias.

1. La solicitud de licencias de obras y actividades cuya competencia de otorgamiento corresponda directamente al Ayuntamiento - usos permitidos- se tramitará con la documentación que está determinada para cada caso.
2. En todo caso, deberán figurar los datos del solicitante, del terreno, dimensión y localización, y de las actividades y obra a realizar, con exigencia de prueba rigurosa de la actividad a desarrollar en la construcción pretendida, cuya conformidad con estas Normas es condición previa e imprescindible para poder edificar (no admitiéndose, por lo tanto, solicitudes de edificación en las que el uso no estuviera especificado).
3. Las solicitudes de licencias de demolición, así como las de reparación o revoco de



fachadas y cubiertas deberán acompañarse de fotografías de la edificación existente, aparte de los proyectos técnicos, en su caso.

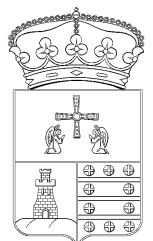
4. La notificación al Ayuntamiento de las divisiones de fincas agrícolas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de la finca matriz; y deberá producirse dentro del plazo de un mes de haberse producido.
5. Cuando las obras para las que se solicita licencia precisen de vinculación de parcelas diversas, la certificación de la inscripción registral de esa condición se adjuntará como condición previa a la obtención de la licencia. Aunque la licencia precise de autorización previa de la CUOTA, esa certificación mencionada se exigirá tan solo en la tramitación de la licencia.
6. Las licencias tendrán un plazo de vigencia de seis meses, pasado el cual caducarán si no se han iniciado.

4.15. Autorización de construcción o implantación.

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento (artículo 44 R.G.), al menos la siguiente documentación:
 - Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.
 - Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de utilización de esta clase de Suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras. Se citarán los datos catastrales.
 - Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
 - Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas que puedan derivarse.
 - Anteproyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de la edificación o uso que se pretenda realizar, pudiendo simplificarse en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes.

2. Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, que habrán de estar definidas específicamente o, en su caso, delimitadas de conformidad con el artículo 5 de la Ley Regional 6/90 de 20 de Diciembre, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.



3. Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen que no existe riesgo de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas.
4. Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Anteproyecto técnico requerido.
5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones del presente Plan General, y, en caso de informe favorable, resolverá o elevará el expediente al Consejero de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o a la Comisión de Urbanismo de y Ordenación del Territorio de Asturias, según proceda. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiere para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud a la CUOTA a través del propio Ayuntamiento.

4.16. Modificaciones de planeamiento.

1. Cualquier actividad o edificación que, por considerarse en estas Normas como uso incompatible en el Suelo No Urbanizable, deba de plantear una modificación del planeamiento municipal o la aprobación de un Plan Especial, deberá incluir en su documentación, además de la que le sea propia por razón de la modificación (art. 49 L.S. y 161 R.P.), o del Plan Especial (76.3 y 4, y 77 del R.P.) las justificaciones y estudios complementarios recogidos en el artículo anterior.
2. Deberá acompañarse, asimismo, la documentación exigida en el artículo 53 de la L.S. para Planes y Proyecto de iniciativa particular, incluyendo las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones fijadas por el artículo 4.08 de esta Norma.

4.17. Competencias Técnicas.

1. Se exigirá la responsabilidad de Técnico competente en la materia para todas las obras que impliquen intervención en partes estructurales de las construcciones o se refieran a aspectos de la habitabilidad, tal como ésta queda descrita en estas Normas.

4.18. Condiciones generales de relación.

1. Dentro de los usos que se indican como posibles en el Suelo No Urbanizable en general, y en cada una de sus Zonas en particular, algunos imponen limitaciones en cuanto a distancias mutuas, o son susceptibles de producir perturbaciones en los predios colindantes. El colectivo de propietarios y usuarios de fincas que deberán ser notificados individualmente en los casos de actividades calificadas en el correspondiente Reglamento, es la superposición de los que se encuentren en las siguientes condiciones:
 - a) Los de fincas colindantes con la que se trate en algún punto de su perímetro,



incluyéndose las que sólo se separen de ella a través de camino o cauce de aguas público.

- b) Los de todas las fincas que se sitúen a menos de 75 metros del perímetro exterior de la finca de que se trate.
- c) Las que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias, si se trata de esta modalidad de afectación.

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

4.19. Valores numéricos

- 1. En los valores numéricos que se manejan en estas Normas urbanísticas que deban ser objeto de medición se admite un grado de oscilación del 5 %; y, si se trata de medición de superficies de terreno, los valores realmente presentes en la realidad prevalecerán sobre los obtenidos de escrituras o de cualquier otra fuente no objetiva y comprobable.

4.20. Catálogo.

- 1. En el Título I de estas Normas se incorpora el catálogo de elementos físicos que deben ser conservados, edificaciones en general, y yacimientos arqueológicos. Se refiere a elementos situados en todas las clases de Suelo, y por ello su lugar adecuado está en las Disposiciones de carácter general, no las regulaciones de una u otra Clase de Suelo.



NORMA SEGUNDA - DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1 - GENERALIDADES

4.21. Clasificación de usos

1. La presente Norma regula todos los usos de los terrenos y edificaciones que son contenido de la ordenación urbanística dentro del Suelo No Urbanizable. Para su mejor manejo y referencia, se clasifican en cuatro grandes grupos:

- 1.- Actividades agrarias
- 2.- Industrias
- 3.- Equipamientos, servicios e infraestructuras
- 4.- Vivienda familiar

La clasificación y descripción que a continuación se hacen son independientes del carácter de permitidos, autorizables o incompatibles que a cada uno le corresponda según la Normativa referente a Régimen del Suelo, de las edificaciones, o las regulaciones particulares de cada una de las Zonas de Suelo No Urbanizable.

2. La enumeración de condiciones que a continuación se hará, se refiere específicamente a las que deben de cumplirse para la nueva implantación de los usos que se describen. La regulación de los usos ya existentes, y de sus posibles modificaciones, se trata de modo diferenciado por las peculiaridades que implican.
3. En el tratamiento de cada tipo de uso se procede inicialmente a una definición de su alcance, y una clasificación de los grupos que comprende, para pasar después a examinar los criterios normativos, considerando todos o alguno de los siguientes conceptos:

- .- General: legislación específica y forma de tramitación.
- .- Localización; zonas y distancias admisibles.
- .- Características de los terrenos. Vinculación y ocupación en planta baja.
- .- Condiciones de edificación; constructivas y estéticas.
- .- Condiciones infraestructurales y acceso.

Capítulo 2. ACTIVIDADES AGRARIAS

4.22. Concepto y clasificación

1. Se consideran como agrarias o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.



2. Se diferencian las siguientes tres categorías:
 - Agrícolas.
 - Forestales.
 - Ganaderas y Piscícolas.
3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o del Principado de Asturias, y a su legislación específica.

Sección 1ª. AGRÍCOLAS

4.23. Concepto y clasificación.

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales.
2. A efectos normativos, se distinguen los siguientes tipos:
 - A. Agricultura extensiva
 - B. Agricultura intensiva

Subsección A. AGRICULTURA EXTENSIVA

4.24. Agricultura extensiva.

1. Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos fértiles, y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.
2. Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada Zona de Suelo No Urbanizable.
3. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos que implique la tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y puede ser denegada en casos de notable impacto ecológico o paisajístico.
4. La sustitución de los cultivos de pradería o de bosques mixtos de caducifolios autóctonos por arbolado del tipo *eucalipto* o coníferas supone una transformación no deseable del hábitat vegetal e hidrológico actual y del paisaje, y debe de considerarse como un uso incompatible, con los filtros administrativos negativos previstos para esos casos.



5. En las manchas de arbolado de *eucalipto* o coníferas ya existentes, situadas en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, el replante o tala son actos autorizables, sometidos a condiciones de *renaturalización*, consistente en el respeto del sotobosque de caducifolios autóctonos, cuando existe, y al destino de al menos un 20 % de su superficie a replantación de esas últimas especies dentro de la masa arbolada, para garantizar la sustitución, a la larga, de las especies cuya presencia se trata de reducir, recuperando el equilibrio anterior al proceso reciente de plantación masiva de especies de crecimiento rápido.
6. Los hórreos se consideran como edificios agrícolas protegidos, por lo cual, con independencia de las protecciones actualmente vigentes, regirán además las siguientes:
 - .- Cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal, como en cualquier otra edificación, a la que se asimilan a estos efectos a pesar de sus circunstancias de implantación en el terreno..
 - .- No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.
 - .- En casos muy justificados, cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo, será preceptiva la autorización de la Comisión del Patrimonio Histórico, que podrá decidir sobre la nueva localización, o denegar la autorización. No se requiere esa autorización especial para traslados dentro de la misma parcela.
 - .- No se autoriza la instalación de hórreos en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio, excepto en el caso de que la edificación principal se sitúe en una parcela colindante, a no más de 100 metros, y que ambas propiedades se vinculen a los efectos de la edificación.
7. Dentro de este tipo de uso, no podrán hacerse divisiones de fincas de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo de 5.000 m², o a la establecida mediante concentración parcelaria, en su caso.
8. El conjunto de edificaciones formado para utilización de agricultura y ganadería extensivas, con o sin vivienda, no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la explotación completa, vinculada a esos efectos.

Subsección B. AGRICULTURA INTENSIVA

4.25. Horticultura.

1. Se consideran incluidos en esta denominación los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.
2. La creación de nuevos huertos no supone ninguna variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación en iguales términos que en agricultura extensiva; con la única excepción de la segregación de un lote en beneficio de colindante, si éste último habita en la finca a la que el huerto se añade, y siempre que el lote restante de la finca matriz no se haga, debido a ello, inferior a la parcela mínima de cultivo extensivo.



3. Los cerramientos de las nuevas huertas respetarán las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con postes y alambrada, o seto de especies vegetales arbustivas, o por el conjunto de ambos sistemas, pero no mediante obras de fábrica.
4. Sobre las huertas, existentes o nuevas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con las siguientes características:
 - .- Superficie de la finca igual o superior a la unidad mínima de cultivo.
 - .- Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.
 - .- Superficie máxima 6 m². Se podrán autorizar por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias superficies mayores específicamente justificadas por el Organismo competente.
 - .- Carecerán de cimentación y los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales utilitarios normales, prohibiéndose expresamente el ladrillo visto, o en general, tratamientos que produzcan el aspecto de las edificaciones principales. Su altura máxima será de 2 m..
 - .- Si son prefabricadas, los prototipos deberán de ser aprobados por el Ayuntamiento, exigiéndose las mismas condiciones del apartado anterior, y las determinaciones del Acuerdo de CUOTA de fecha 13/04/94 (BOPA 13/05/04).
 - .- Se mantendrán retranqueos de 3 metros a las líneas de cierre a caminos o carreteras municipales; y a carreteras de explotación estatal, las señaladas en su legislación específica. Respecto de linderos con otras propiedades deben separarse en la misma cuantía, salvo pacto o permiso del colindante.
6. La implantación de casetas de aperos es una actividad sujeta a previa obtención de licencia municipal, presentando documentación a escala 1:50 en la que se reflejen:
 - Tipo de instalaciones, formas de cierre y accesos.
 - Materiales y sistemas constructivos.
7. La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticultura, que deberá demostrarse previamente; no suponiendo para la finca la condición de *edificada*, descrita en el art. 4.76 .

4.26. Viveros e invernaderos.

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado.
2. No se limita la superficie que pueda ser englobada dentro del tipo de las construcciones precarias propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico. Pero deben separarse de todos los linderos y del cierre a camino o carretera en igual distancia que su propia altura, y sin bajar de tres metros.
3. Los viveros comerciales que requieran unas construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - .- Ocupación máxima de edificación 10% de las de la parcela.



- .- Condiciones de edificación, las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre, con una sola planta.
 - .- Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.
4. El régimen parcelario de este uso es idéntico al establecido para huertos.

Sección 2ª. FORESTALES

4.27 Concepto y clasificación.

1. Se considera como forestal el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.
2. En las zonas en que se produce este tipo de uso predominante, y aunque que no sean además de Especial Protección, se establece como parcela mínima a respetar en posibles divisiones de fincas la de 10.000 m² (resultando, por tanto, indivisibles, todas las inferiores a dos Hectáreas).
3. La explotación forestal se sujetará a las siguientes condiciones:
 - .- El sistema de entresaca es la única forma de corta admisible en las especies frondosas: roble, castaño, abedul, aliso, etc., respetándose todos los ejemplares que dispongan de un diámetro menor o igual a 25 cm., medidos a la altura de la cruz, con la condición adicional de que la tala respetará como mínimo el 30% de los árboles existentes, distribuido uniformemente por toda la parcela, con el fin de minimizar el impacto visual y asegurar la renovación natural de la especie talada.
 - .- La tala a matarrasa solo se admite en las restantes especies, fundamentalmente eucalipto, y pino.
4. Son de aplicación para este uso los condicionamientos establecidos dentro de la agricultura extensiva en 4.22., relativos al equilibrio y renaturalización de las masas de arbolado, con limitaciones a las especies de *eucalipto* y coníferas.
5. Se prohíbe la reclasificación o recalificación de suelo que, siendo No Urbanizable, haya sufrido un incendio forestal, mientras no hayan transcurrido treinta años desde que se hubieran producido tales hechos, salvo en casos excepcionales y por causas de interés público o social, previa autorización del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, y asegurando la participación o el control públicos de las plusvalías que eventualmente se generen; conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 58.2 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de Asturias.

Sección 3ª. GANADEROS Y PISCÍCOLA



4.28. Concepto

1. A los efectos de las presentes Normas se consideran usos ganaderos a las actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.
2. Se entienden como actividades piscícolas las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y mariscos.

4.29. Clasificación de usos ganaderos.

1. Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:
 1. Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forraje, etc.
 2. Ganadería industrializada desligada del sustrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.
2. Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:
 1. Ganado mayor, vacuno o equino
 2. Ganado menor, ovino o caprino
 3. Ganado porcino y avícola, conejero, etc.
3. A efectos de la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

Subsección A. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO**4.30. Concepto y clasificación.**

1. Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente, en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no altera la ordenación parcelaria ni sus aspectos paisajísticos.
2. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia expresada en el artículo anterior. No obstante, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberá además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.



4.31. Condiciones generales.

1. Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura y Pesca del Principado y demás legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen las presentes Normas.
2. Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m². se consideran usos permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.
3. Cuando se supere dicha superficie, se precisará informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, previo a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
4. Queda prohibido el uso residencial superpuesto con instalaciones de estabulación.

4.32. Condiciones de localización.

1. No se establecen especiales condiciones de localización.

4.33. Condiciones de ocupación.

1. Fuera del Núcleo Rural y de su área de influencia o de los terrenos de vivienda agraria tradicional (quintanas), las instalaciones de estabulación requieren una superficie mínima de terreno de 2.500 m².
2. La creación de nuevas explotaciones, para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 2.000 m² de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno (aproximadamente 10 m² de construcción), lo que equivale a 5 vacas por hectárea.
3. El conjunto de instalaciones ganaderas, de agricultura extensiva, y de viviendas en su caso, no ocuparán más del 10% de la superficie de la explotación en su conjunto, que deberá vincularse a esos efectos.

4.34. Condiciones de edificación

1. Los establos y sus edificaciones auxiliares, tendejones, pajares, estercoleros, silos..., cumplirán las condiciones de edificación que señalan estas Normas. La tipología normal es la de nave, con la definición y requisitos que se establecen en la Norma Tercera.
2. Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de



la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

Subsección B. GANADERÍA INTENSIVA

4.35. Concepto y clasificación

1. Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, en un 50% como mínimo.
2. Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.
3. Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

4.36. Condiciones generales.

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y Consejería de Agricultura y Pesca del Principado de Asturias y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan.
2. Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el Decreto 791/1979 de 20 de febrero, y toda aquella normativa específica que le sea de referencia.

4.37. Condiciones de localización.

1. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante Reglamento de Actividades) y en la legislación específica. Es de advertir, de todos modos, que si se considera la actividad como insalubre, apenas si podría implantarse dentro del ámbito de este Plan General, pues la distribución de núcleos de población produce escasas zonas que puedan estar separadas de alguno de ellos más de 2.000 metros. El grado, pues, de insalubridad y la consiguiente distancia a núcleos deberán establecerse de modo riguroso y realista, y no rutinariamente. En todo caso, este tipo de instalaciones guardará como mínimo 100 m. a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación.
2. Las cochineras deberán cumplir las distancias del decreto 791/1979 de 20 de Febrero (1.000 metros a otras análogas, o a mataderos o instalaciones que manipulan carne de animales).



3. Para establos y gallineros no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 200 m. como mínimo (ampliable a 400 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de vivienda o equipamiento.
4. Todas aquellas distancias que sean resultado específico de la legislación sectorial agrícola se adecuarán a las variaciones que resulten de la misma.

4.38. Condiciones de ocupación.

1. Se exigirá una superficie mínima de 5.000 m², con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.
2. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.
3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien para calcular la que de todos modos se precise se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto.

4.39. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares. La tipología normal a utilizar es la de nave, con la definición y requisitos que se establecen en la Norma Tercera.
2. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Subsección C. USOS PISCÍCOLAS

4.40. Condiciones generales.

1. La presente normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos.
2. Con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, en los art. 222 al 225 de la Ley de Aguas, y el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.



3. La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.
4. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

Capítulo 3. INDUSTRIAS

4.4.1. Concepto, clasificación y condiciones generales.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a la elaboración y transformación de productos, a partir de materias primas obtenidas en otro proceso distinto, así como su preparación para posteriores operaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
2. Se establecen los siguientes grupos:
 - 1º Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
 - 2º Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
 - 3º Otras industrias transformadoras. Se engloban en este apartado las actividades industriales limpias (no incursas en el Reglamento de Actividades, o afectadas por él de modo ligero o secundario), sin relación directa o de servidumbre con el medio rural, pero que suponen la posibilidad de diversificar el empleo en las zonas de economía rural, y, por lo tanto, son una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla sin una dimensión excesiva y en instalaciones dispersas.
3. Salvo indicación expresa de estas Normas en sentido contrario, ninguna industria tendrá la consideración de Uso Permitido, debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias para los Usos Autorizables o a las condiciones de planeamiento urbanístico de los Usos Incompatibles según la Norma Primera de las presentes.
4. No se admiten en el ámbito de estas Normas otras actividades industriales diferentes de las descritas en este capítulo. No se precisa reflejar en los planos de zonificación la presencia de las industrias, aunque en parte se han recogido; su existencia es objetiva, y no se precisa de la representación en planos para autorizarlas o desautorizarlas.



Sección 1ª. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.

4.42. Clasificación

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra destinadas a la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
- Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

4.43. Canteras.

1. La explotación de canteras, además de cumplir los requisitos expresados en la Ley de Minas y demás legislación específica que le sea de aplicación, estará sujeta a licencia municipal. Dicha tramitación exigirá un proyecto de explotación redactado por facultativo competente en el que se adjunte un estudio de la situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructura existente, las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a accesos, estabilidad del terreno y régimen de aguas. Estos requisitos y, en general, lo dispuesto en este artículo deberá cumplirse tanto en nuevas explotaciones como en la continuación de las ya existentes.
2. Se presentará también un compromiso de reconstrucción del terreno una vez finalizada la explotación, para lo que se solicitará la presentación de avales o garantías adecuados.
3. El perímetro de toda excavación de cantera, deberá rematarse una vez concluida la extracción en el frente de que se trate, con taludes de una inclinación máxima de 30° (57'74%) y la línea superior de la excavación deberá estar separada al menos tres metros de los límites de terrenos ajenos o de otra utilización. La extracción puede realizarse con cortes en vertical, pero éstos nunca alcanzarán una altura total superior a cinco metros, pasando a formarse escalones de esa altura y al menos 2'5 metros de ancho si la altura total del tajo rebasa de la indicada (bermas). El primer escalón contando desde arriba, en todo caso, no tendrá más de 2'5 metros de altura.
4. Las excavaciones deberán tomar forma cerrada hacia adentro con una boca de entrada, y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser reconstruido posteriormente, una vez la explotación caiga en desuso. Cuando esto ocurra el propietario de los terrenos estará obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no de basuras o residuos orgánicos) bajo control del Ayuntamiento, hasta la recuperación aproximada de la topografía original, siempre que ello sea deseable a juicio del Ayuntamiento. Las operaciones de relleno o perfilado de las canteras en desuso serán causa justificada para imponer servidumbres temporales de paso en las fincas limítrofes si fuera preciso.
5. Se autoriza, en el interior de las explotaciones de canteras, a realizar las edificaciones



precisas para desarrollar el proceso extractivo. Este tipo de instalaciones tendrá, con independencia de su envergadura, carácter precario, y estrictamente vinculado con el desarrollo de la actividad, debiendo de ser desmontadas cuando ésta cese.

4.44. Actividades mineras.

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:
 - Explotaciones subterráneas
 - Explotaciones a cielo abierto
2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio, y modificación de la misma Ley 54/1980 de 5 de noviembre, y demás legislación específica que les afecte, o la que resulte aplicable en su momento.
3. En particular habrá de tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.
4. Por lo demás, estas actividades, con independencia de que se acompañen o no de edificaciones, se incluyen expresamente en estas Normas entre las que precisan licencia municipal, acorde con la legislación de la materia y también con el planeamiento urbanístico; la licencia, en caso de incluirse la realización de edificaciones, necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
5. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales, cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, si bien se encuentra fuera del ámbito de la Ley de Minas de 21 de julio de 1973, precisará licencia municipal conforme a los artículos 178 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y a la declaración expresa que aquí se hace.
6. Las explotaciones a cielo abierto deberán ajustarse, como mínimo, a las condiciones de perímetro que se fijaban en el caso de canteras, y, tanto estas como las subterráneas habrán de resultar compatibles con los usos, clasificación y zonificación de las zonas próximas, variando según su grado de buen acoplamiento la consideración de esta actividad como uso autorizable o incompatible, tal como éstos se definen en la Norma primera de las presentes.

4.45. Extracciones con transformación.

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las canteras o minas y por la normativa propia de las industrias transformadoras.
2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un núcleo rural, salvo que



la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

Sección 2ª. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

4.46. Clasificación.

1. Se consideran las siguientes clases:
 - .- Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a las explotaciones agrarias ya descritas en el capítulo 2.
 - .- Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, puedan emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.
 - .- Talleres de automóviles o maquinaria agrícola. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

4.47. Almacenes o industrias de transformación.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por su legislación específica, según sus fines sean:

| | |
|-------------------------|--|
| .- Forestales | Serrería. |
| .- Ganaderos | Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos. |
| .- Agrícolas | Lagares y almacenes de cosechas y abonos. |
2. La localización de estas instalaciones será, en general, la misma que se exige para las explotaciones a las que estén vinculadas. Las excepciones a esta regla se señalan en la normativa de cada zona, Norma Cuarta.
3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa o pronunciamiento de los colindantes; la reducción de distancia, sin embargo, no será aceptable respecto de edificaciones propias o ajenas, si la actividad está calificada en el Reglamento de Actividades, y conforme a él la distancia no debe ser reducida.
4. Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.
5. La edificación, conjuntamente con las restantes que se sitúen en la misma parcela, no podrá ocupar más del 35% de la superficie del terreno.



4.48. Talleres artesanales.

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera calificada.
2. La superficie construida no superará los 300 m². y podrá estar vinculada a la vivienda del titular de la actividad. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará de un 20% de la del terreno.
3. Si por sus características puede localizarse en Núcleos Rurales, cumplirá, en todo caso, las condiciones de la edificación en dichos núcleos.

4.49. Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.

1. Son actividades calificadas como molestas, y su posible autorización en Suelo No Urbanizable se limita a la zona de Interés Residual y manteniendo, en todo caso, una distancia mínima de 100 metros a la edificación más próxima, excepto que se trate de la vivienda propia salvo autorización o pronunciamiento expreso favorable de los colindantes y demás determinaciones señaladas en el apartado 3 del artículo 4.47..
2. La ocupación máxima del terreno por el conjunto de edificaciones en la parcela será del 40%, mientras que la superficie máxima construida en este uso concreto no será mayor de 300 m².

Sección 3ª. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS**4.50. Condiciones Generales.**

1. Pese a tratarse de actividades inocuas, cumplirán al menos las condiciones establecidas para los talleres de reparación de vehículos y maquinaria en cuanto a distancias a otras edificaciones y ocupación de la parcela, y también al tipo de Suelo, que solo podrá ser el No Urbanizable De Interés Residual. En este caso, además, no existe excepción en la distancia a otras edificaciones, ni siquiera en las de uso propio.
2. La superficie máxima construida para este tipo de actividades será de 500 m², considerándose que una mayor superficie convierte a este uso en incompatible.
3. La edificación, en todas sus partes, guardará como mínimo una distancia de 6 m a todos los linderos, incluido el que separe de la vía pública.

4.51. Depósitos al aire libre y áreas de servicio.

1. Los depósitos de aire libre:
 - a. Se consideran como Usos Autorizables en la categoría de Suelo No Urbanizable De Interés Residual y siempre que se trate de productos inocuos.
 - b. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el



paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los Núcleos.

- c. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 4 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos. Deberá mantenerse una distancia de 100 metros como mínimo a construcciones ajenas o propias.
- d. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, de posibles vertidos residuales.
- e. La superficie destinada a usos de este artículo no rebasará de 2.500 m², pasando en otro caso a la consideración de uso incompatible, de los que precisan Plan Especial.

2. Estaciones de Servicio.

- a. La regulación de las áreas de servicio se refieren a aquellos espacios colindantes con las estaciones de servicio existentes o aquellos espacios que se determinan específicamente por estas Normas.
- b. Como complemento de servicio de carburantes, se podrán instalar edificios anejos de lavado y engrase de vehículos y maquinaria, tienda de accesorios, repuestos, lubricantes, servicios y venta de neumáticos. Cada actividad se adecuará a su normativa específica.
- c) Su instalación requiere la tramitación de un Plan Especial.

Capítulo 4. EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

4.52. Concepto y clasificación.

1. Se consideran como Equipamientos, Servicios e infraestructuras al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.
2. A los efectos de estas Normas, se establecen las siguientes clases:
 - .- Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.
 - .- Infraestructuras, las instalaciones relacionadas con el transporte, comunicaciones y los abastecimientos básicos del sistema de asentamiento de población.
 - .- Comercio, los destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como peluquerías, lavanderías, etc.
 - .- Relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.
 - .- Hotelero, los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.



4.53. Condiciones generales.

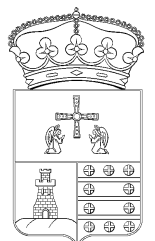
1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, solamente podrán considerarse como Usos Autorizables aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes del Concejo, o, en otro caso, no supongan inconvenientes o interferencias para ellos.
2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.
3. Las instalaciones comprendidas en este capítulo que se desarrollen con carácter público, es decir, dependiendo de la Administración Pública, sólo podrán destinarse a usos de este mismo tipo, si se modificase su destino; salvo que se demostrase la total suficiencia de las instalaciones restantes para el satisfactorio servicio de la población.
4. La máxima ocupación del terreno será del 40%.

Sección 1ª. DOTACIONES**4.54. Categorías.**

1. Se distinguen las siguientes categorías:
 - 1.- Dotaciones a nivel local. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, al servicio directo de la población rural asentada.
 - 2.- Dotaciones municipales o supramunicipales. Con análogo uso, pero de ámbito de servicio superior al de la población del área inmediata.
 - 3.- Dotaciones de ocio. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

4.55. Dotaciones a nivel local

1. Los nuevos equipamientos locales deberán situarse incluidos en los propios Núcleos o en su área de influencia. Los dirigidos al conjunto de una parroquia deberán concentrarse en su Núcleo de cabecera o su área de influencia, procurando obtener una buena accesibilidad para el conjunto servido.
2. Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las de las construcciones circundantes.
3. La ocupación de terreno será análoga a la de la vivienda familiar.



4.56. Dotaciones municipales o supramunicipales.

1. Las del primer tipo deben señalarse de modo análogo a las del artículo anterior, pero sin la necesidad de alojarse dentro de un Núcleo. Las supramunicipales, en cambio, se consideran como Uso Incompatible, por lo que su implantación exigiría los requisitos que para dichos usos regulan las presentes Normas. En este último tipo se encuadra el Centro Penitenciario de Villabona, de dependencia estatal central, y en uso de acuerdo con su propio estatuto.
2. Para su implantación, se exigirá la elaboración de un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento (art. 76.3.a) las siguientes determinaciones:
 - .- Justificación de la necesidad de su emplazamiento.
 - .- Estudio de impacto sobre la Red de Transportes.
 - .- Estudio de impacto sobre el medio físico.
 - .- Estudio de impacto sobre la Red de Infraestructuras Básicas.
 - .- Cesiones obligatorias y gratuitas y vinculación.
 - .- Depuración y vertidos.
 - .- Programación y fases.
 - .- Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
 - .- Gestión del proyecto.

4.57. Cementerios.

1. Este tipo de instalaciones puede contar con carácter local (parroquial) o municipal.
2. Podrán mantenerse las instalaciones actuales, posibilitando tanto su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia correspondiente y conforme a lo dispuesto en el presente artículo. Pero no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima, sin bajar, en todo caso, de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad y Seguridad Social.
3. Los cementerios parroquiales, por su pequeña escala, no plantean especiales problemas de ningún tipo, por lo que es suficiente mantener a las edificaciones ajenas distancias análogas a las actuales, en el supuesto de ampliación de las superficies de enterramiento.
4. Las hipótesis de cementerio de ámbito municipal de nueva implantación o de ampliación de gran importancia de uno de los actuales, parroquial, a mayor ámbito de utilización, que no están previstas, en principio, sino como uso incompatible, deberían plantearse, en su caso, mediante Plan Especial con EPIA; y, de ser aceptadas, a la legislación específica de la materia: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria C.D. de 20 de julio de 1974 y Reglamento de Actividades. En ambos casos, las distancias de otras edificaciones y la nueva instalación serían las señaladas en esos textos.



4.58. Dotaciones de ocio.

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerado como Uso Autorizable.
2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de elaborarse un Plan Especial que contenga entre otras, las siguientes determinaciones:
 - .- Información pormenorizada de usos actuales.
 - .- Impactos de modificaciones del medio físico y sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.
 - .- Estudio de accesos y aparcamientos.
 - .- Régimen de uso y mantenimiento.
 - .- Estudio financiero.
 - .- Programación y fases.
3. La ocupación del terreno por edificaciones no rebasará del 5%.

Sección 2ª. INFRAESTRUCTURAS

4.59. Condiciones comunes

1. Se trata, en todos los casos, de las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población, en aspectos físicos, y no sociales como en el caso de las dotaciones. Como norma general son instalaciones de utilidad pública e interés social; y son, precisamente, las obras públicas citadas en el artículo 85 de la Ley del Suelo y 4 de la Ley Regional 6/90 de 20 de diciembre, pese a lo que no se les atribuye el carácter de Uso Permitido, pues su relación con el medio suele ser conflictiva. Por tanto, se califican como usos Autorizables o Incompatibles, y deben contar, de acuerdo con su envergadura, con las oportunas evaluaciones de impacto. Se tratan separadamente los siguientes paquetes de infraestructuras:
 1. Transporte: vías públicas y ferrocarril.
 2. Tendidos por cable: energía eléctrica, teléfono.
 3. Agua y Saneamiento.
 4. Vertederos.
2. Las servidumbres aeronáuticas no son objeto de tratamiento separado, sino que se regulan en este mismo apartado: los terrenos, construcciones e instalaciones que circundan el aeródromo y sus ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres que se establecen en la legislación vigente sobre aeropuertos y navegación aérea.

4.60. Vías públicas.

1. Las vías públicas son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su



titularidad, explotación o mantenimiento (Ministerio de Fomento, Principado de Asturias o Ayuntamiento) los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable; y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, si deben intervenir varios de ellos, en la forma establecida en la Ley y Reglamento de Carreteras. Este sería el caso del posible enlace de la autopista A-66 con el nuevo trazado de la AS-18, de competencia regional.

2. Las vías de circulación cuya propiedad no es pública, pero que sirven a un colectivo de personas o propiedades, son igualmente inedificables y su explotación, mantenimiento, e hipotética modificación deberán realizarse previo conocimiento y autorización municipal.
3. Dentro del ámbito de estas Normas, se encuentran vías públicas de los siguientes tipos: autopistas, autovías, carretera nacional, carreteras comarcales, carreteras locales, caminos y sendas.

Lo relacionado con las autopistas, autovías y carreteras nacionales, y las afecciones que producen sobre los terrenos circundantes, se regula por medio de la Ley de Carreteras, 25/1.988, de 29 de Julio, y su correspondiente Reglamento, mientras que las restantes y sus propias definiciones se atienen a la Ley 8/2006, de 28 de Noviembre, de carreteras, del Principado de Asturias. Es en esos cuerpos legales donde se deben buscar las regulaciones de cada una de las categorías de vías, con la condición común en todas ellas de la existencia de una serie de franjas paralelas a sus aristas de explanación (dominio público, servidumbre, afección) en las que es preceptiva la intervención de la administración de carreteras, además de la municipal, en los actos que modifican el estado físico de los inmuebles. También habrá de tenerse en cuenta lo determinado en el DL 1/2004, TROTU, del Principado de Asturias.

4. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado. Por el contrario, se establecen las siguientes limitaciones par este tipo de vías públicas:
 - 1ª. Los accesos a la Autovía A-66 se rigen por la Ley 25/1.988, y Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/1.994 y normativa específica: *Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio*, O.M. 16 de diciembre de 1997.
 - 2ª. Carreteras regionales y comarcales; no se autorizarán nuevos accesos desde las propiedades a esta categoría de carreteras, incluso en los tramos señalados como travesía de los núcleos rurales. El acceso de las fincas a las carreteras comarcales, deberá organizarse a través de vías públicas de otro rango y dentro de lo establecido para cada una de ellas; articulándose calzada de servicio o, en todo caso, agrupaciones de accesos, en el caso específico de los núcleos rurales.

La supresión de los accesos actuales, en su caso, deberá hacerse ofreciendo otros alternativos a distinto tipo de vía; la supresión será obligatoria si la finca de que se trate se edifica y antes no lo estaba. Para la reorganización de accesos en tramos que lo precisan se recurrirá a un Plan Especial de esa finalidad. La creación de nuevos accesos a las carreteras nacionales o comarcales desde otras vías, sean o no con cruce al lado opuesto, deberá



hacerse en zonas de visibilidad adecuada.

- 3ª. Carreteras locales: pueden autorizarse nuevos accesos a fincas no edificadas y mantenerse los actuales para edificadas o no. Sin embargo, podrán suprimirse algún acceso a finca edificada, si lo tiene en zona donde produzca problemas, buscándolo alternativamente a otra vía de menor rango. Cuando en una finca con acceso a este tipo de carreteras se edifique de nueva planta, deberá buscarse acceso alternativo por vía de menor rango, incluso el caso de que se sitúe en Núcleo Rural.
5. Las limitaciones señaladas en el punto anterior no son de aplicación si las edificaciones corresponden a usos al servicio de la carretera; pero aún en este caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para garantizar la buena visibilidad en la salida e incorporación de los vehículos, por medio de sobreanchos, carriles especiales, etc.
6. Al tratar de las condiciones para la edificación se señalan las distancias mínimas de construcciones y cierres a los distintos tipos de vías, y según la categoría de Suelo No Urbanizable de la que se trate. Para los restantes aspectos de la relación entre vías públicas y predios se recurrirá a la legislación general de esta materia.
7. En concreto, las distancias de las edificaciones, en carreteras comarcales y locales, respecto de la arista exterior de la calzada explanación, serán, de acuerdo con lo determinado para el caso general por la Ley 8/2006, de 10 y 8 m., respectivamente, en tramos no situados dentro de los Núcleos Rurales; mientras que en el interior de los Núcleos se estará a lo dispuesto en el art. 12 de la citada Ley; y en las carreteras locales, esa regulación se tomará directamente del contenido de estas Normas. También se tendrá en cuenta lo preceptuado por el artículo 137.2 TROTU.
8. Las posibles instalaciones al servicio de las carreteras, contempladas en el art. 127 TROTU, solo serán admisibles en Suelo de la categoría menos restrictiva, Interés Residual, y solamente en las ubicaciones donde no se vulneren los valores propios de esta categoría, y muy particularmente los de paisaje general, debiendo situarse en lugares que tengan escaso impacto de vistas generales o distantes. En cambio, la visibilidad en los accesos de incorporación a las vías deben ser irreprochables.

4.61. Ferrocarriles.

1. Las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierras, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 m. a cada lado de las vías férreas estarán sujetas a la Ley 16/1987 de 20 de julio, de ordenación del Transporte Terrestre, y su correspondiente Reglamento.
2. En una zona de tres metros a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el mismo. En todo caso habrá de estarse a lo que dispone al efecto la normativa sectorial citada.
3. Las distancias se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta, se contarán desde una línea trazada a metro y medio del



carril exterior de la vía.

4.62. Energía eléctrica. Alta tensión.

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión D. 3151/68, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al R. D. 1955/2000.
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar, o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.
3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

$1'5 + U/100$ m., con un mínimo de 2 metros

Edificios o construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas:

$3'3 + U/100$ m., con un mínimo de 5 metros

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$3'3 + U/150$ m., con un mínimo de 4 metros.

(U: Tensión compuesta en KV).

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.
5. Los tendidos de líneas eléctricas deberán compatibilizarse con los Núcleos Rurales y sus zonas de desarrollo, haciéndose en subterráneo; y con el paisaje, evitando las zonas protegidas por conservación del medio natural o los lugares donde su presencia sea notablemente inoportuna, en cualquier tipo de Suelo No Urbanizable.

4.63. Teléfonos.

1. No se establecen otras especificaciones en las relaciones entre las líneas de conducción del servicio telefónico y las edificaciones y plantaciones que las fijadas en la legislación de la materia; excepto en lo que se refiere a la relación de los tendidos con los Núcleos Rurales y el paisaje, aplicándose para ellos idénticas medidas que las señaladas para los de energía eléctrica. En todo caso habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley Regional 6/90 de 20 de Diciembre.



4.64. Agua y saneamiento.

1. Las conducciones de agua y saneamiento relacionadas con el abastecimiento de la población asentada a lo largo del territorio, se consideran dotadas, conforme a esta Norma, con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente, y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate.
2. No se podrán autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto; y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.
3. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.
4. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea particular o público, deberán contar asimismo con sistema de disposición de los vertidos de aguas negras que suponga su tratamiento previo suficiente. No se autorizan, por lo tanto, los simples pozos negros, sino las fosas sépticas, en los casos de vertidos individuales o colectivos de cuantía reducida; ni el vertido de colectores de saneamiento, cuando exista ese tipo de red, sin su previo tratamiento por fosa séptica o estación depuradora. Las instalaciones de tratamiento de aguas negras deberán adaptarse a las Normas Tecnológicas correspondientes y a la legislación vinculante de esa materia.
5. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.
6. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas negras ahora existentes deberán adaptarse a lo establecido en el apartado anterior, por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos los programas y órdenes de ejecución se ajustarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.
7. Pese a suponerse que una fosa séptica depura suficientemente los vertidos si funciona correctamente, los pozos absorbentes que de ella procedan deberán guardar al menos 30 m. de distancia con captaciones de agua potable, y evitar situarse dentro de la zona de formación de los manantiales utilizados para abastecimiento.
8. A su vez el alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no pudiendo situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.
9. Los fines tratados en este artículo son de utilidad pública e interés social, fijándose su obligación y derecho en relación con todos los usos establecidos al amparo de estas Normas; los terrenos necesarios para las instalaciones o las servidumbres necesarias, podrán ser expropiados y repercutidos a sus beneficiarios conforme a la legislación



de Régimen Local. La capacidad coactiva de la Administración en este aspecto podrá utilizarse incluso en la solución de vertidos individuales, y no conectados a las redes municipales o vecinales de conducción, pues las funciones infraestructurales de abastecimiento y depuración de vertidos son independientes de la existencia de estos servicios formalmente centralizados o concentrados.

4.65. Vertederos.

1. Hay dos tipos de vertederos: 1) los de basuras domésticas, industriales y de servicios 2) los de estériles y escombros. Ambos deben cumplir, en su emplazamiento y características los requisitos de la Ley 42/1975 de 19 de noviembre, sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades.
2. No se admiten en el Concejo vertederos de basuras domésticas, por estar este servicio centralizado en las instalaciones de COGERSA, de carácter regional, y cuyas instalaciones se sitúan en parte dentro del Concejo de Llanera.

4.66. Vertederos de escombros

1. Se consideran vertederos de escombros aquellos en que se depositan residuos sólidos, originados por la construcción o movimiento de tierras, de naturaleza no putrescible, pese a lo que puedan presentar niveles variables de agresividad química o mineral respecto de las aguas superficiales o subterráneas, y por tanto, también para riegos, cultivos o plantaciones.
2. Este tipo de vertederos puede ser señalado por el Ayuntamiento o solicitado por los particulares, sea para materiales de derribo de la construcción, o desechos industriales, minerales y estériles. En todo caso, este uso se considera como Autorizable o Incompatible según su envergadura y la naturaleza de los materiales a depositar, debiendo cumplir una u otra vía de trámite en consecuencia; justificándose previamente las medidas a adoptar en todos los aspectos reseñados, y constituyéndose las garantías necesarias para asegurar su cumplimiento.
3. En tamaños grandes, este tipo de uso se considera siempre como Incompatible, y deberá ser planteado a través de Plan Especial, con los correspondientes Proyectos de Restauración, y EPIA.
4. Las canteras o grandes excavaciones en desuso son, en principio, lugares idóneos para constituir vertederos de este tipo, sin que, pese a ello, se pueda prescindir del análisis de posibles filtraciones y, por tanto, selección de los vertidos admisibles.

Sección 3ª. COMERCIO

4.67. Clasificación.

1. Se distinguen los siguientes niveles:
 - .- Local: destinado al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta será proporcionada al ámbito de servicio y no



mayor de 250 metros cuadrados.

- Municipal o supramunicipal: destinado al servicio de un ámbito mayor de población, o cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso comercial local, y no rebase de 500 m² de construcción.
- 2. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda unifamiliar.

4.68. Comercio local.

1. Se considera Uso Autorizable y se registrá por las mismas condiciones ya señaladas para los talleres artesanales (artículo 48 de esta Norma Segunda), excepto en cuanto a la superficie que se indique en la normativa sectorial de este uso.
2. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda familiar.

4.69. Comercio municipal y supramunicipal.

1. Se considera Uso Autorizable, fundamentalmente en la modalidad de almacenaje sin venta al público, rigiéndose por las mismas condiciones que se han señalado para los talleres artesanales (art. 4.48. de este Título); en todo caso, sólo serán admisibles en Suelo No Urbanizable De Interés Residual; y por encima de la dimensión señalada como máxima, se consideran Uso Incompatible, y no se contempla su instalación en Suelo No Urbanizable, pasando una hipotética instalación por las condiciones señaladas en estas Normas para ese caso, con tratamiento de Plan Especial, y cambio de clase de Suelo..
2. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán distanciarse de otras edificaciones, incluso de uso propio, no menos de 100 metros; y la ocupación de parcela no rebasará del 40%.
3. La edificación en todas sus partes guardará como mínimo una distancia de 6 m. a todos los linderos, incluido el que separe de vía pública.
4. La tipología de edificación para este uso puede ser la de nave, si bien respetando las condiciones generales para la edificación de estas Normas, en el sentido de asimilarse a los modelos tradicionales.

Sección 4^a. RELACIÓN

4.70. Clasificación de condiciones

1. Se trata de un caso particular de las actividades comerciales aún cuando se recojan bajo la denominación de hostelería. Se señalan iguales niveles y condiciones que para el comercio, siendo, además, uso potencialmente molesto.
2. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones fijadas para vivienda familiar.



Sección 5ª. HOTELERO

4.71. Clasificación y condiciones.

1. Este uso se clasifica como Autorizable para una capacidad no superior a 30 habitaciones; considerandose, en cambio, para ese tamaño, Permitido dentro de los Núcleos Rurales.
2. Las condiciones de implantación para estas instalaciones son las mismas previstas para los usos comercial y de relación (y su referencia al 4.48), en niveles municipal o supramunicipal, salvo lo aquí establecido en orden al tamaño.
3. Para capacidad superior a la indicada, o, en todo caso, superficie construida superior a 2.000 m², este uso se considera como Incompatible y la posibilidad de implantarlo pasaría por las condiciones señaladas en estas Normas para ese caso, con tratamiento a través de Plan Especial. En Núcleo Rural, hasta 50 habitaciones, se clasifica como Autorizable.
4. Las edificaciones del uso hotelero se adaptarán a las condiciones generales fijadas para la vivienda familiar.

Capítulo 5. VIVIENDA FAMILIAR

4.72. Concepto y clasificación.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.
2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases de viviendas:
 - .- Vivienda agraria: aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
 - .- Quintana tradicional: se entiende como tal al conjunto formado por una Vivienda Agraria, las edificaciones complementarias y auxiliares, la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas anejas de la misma propiedad, en coto redondo.
 - .- Vivienda no agraria: se entiende por tal la que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 109 TROTU, sobre adaptación al entorno.
3. El tema de las viviendas existentes se trata en la Sección 6ª de este capítulo.



4.73. Usos vinculados a la vivienda.

1. Dentro del programa normal de la vivienda familiar se consideran incluidos los usos de almacenaje de enseres domésticos y el encierro de vehículos. Estos usos pueden alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela; si por razones de cabida o acceso estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose esa condición en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 metros.
2. Al analizar los distintos usos posibles, se ha señalado que una serie de ellos pueden convivir con la vivienda sobre la misma parcela. Con independencia de su grado de separación o mezcla, los diferentes usos presentes deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no rebasará de la proporción de ocupación del terreno que en cada caso ha quedado establecida.
3. La ocupación máxima de las construcciones sobre el terreno, se fija en un 50%, incluyéndose indistintamente edificación principal y auxiliar (y todas las fincas vinculadas sobre las que se sitúan las construcciones).

4.74. Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines.

1. Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénicas, sanitarias, etc., exigidas por la legislación vigente, además de las especificaciones concretas recogidas en la Norma Tercera de las presentes.
2. Cumplirán las condiciones de parcela mínima edificable, superficie vinculada, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.
3. Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc. serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.
4. Las nuevas viviendas deberán contar con acceso rodado, de las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas, artículo 4.60.4 de estas Normas.
5. Es obligatorio para la construcción de una nueva vivienda, que el terreno donde se asiente disponga de abastecimiento de agua y energía eléctrica, y que se resuelva satisfactoriamente la eliminación de vertidos. La solución de estos extremos deberá demostrarse antes de la concesión de la licencia.
6. Las nuevas viviendas, en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, no deberán situarse a más de 250 m. de distancia de otras dos viviendas, o de un Núcleo Rural.



4.75. Viviendas vinculadas a explotación agropecuaria, y condiciones de arraigo de residentes.

1. Tanto lo que se denomina como vivienda agraria como la quintana tradicional, tienen en común la vinculación entre el uso residencial y la explotación agropecuaria; y, por lo tanto, la convivencia, en general, junto a la vivienda, de instalaciones clasificadas en los usos denominados como agricultura extensiva y ganadería vinculada al suelo. La ocupación de terreno para este caso de convivencia de los tres usos, o de tan sólo dos de ellos, se fija en un 5% de la explotación vinculada completa (con independencia de que sea en propiedad o en arriendo), no fijándose valor máximo para la ocupación sobre la parcela en la que realmente se asienten las edificaciones debiendo cumplir, de todos modos, los requisitos de retranqueos y luces rectas fijadas en las condiciones de composición e higiene (Norma Tercera).
2. Junto a las instalaciones agropecuarias del tipo determinado en este artículo pueden agruparse varias viviendas y no una sola, siempre que se cumpla, como relación de vinculación de terrenos, la de 5.000 m. por cada una de las viviendas, sin que en este caso se haga diferencia respecto del tipo de Zona de Suelo No Urbanizable donde la vinculación se sitúe. No se determina ninguna condición especial de distancia entre las diferentes viviendas, que pueden llegar a realizarse adosadas entre sí o separadas; la vinculación se realizará en la forma fijada con carácter general en la Norma Primera, pero con la particularidad, en este caso, de que debe afectar precisamente a las fincas que constituyen la explotación, aceptándose, por tanto, la distribución que en la realidad presenten, y no siendo inconveniente que las diferentes parcelas se sitúen de modo disperso o discontinuo. Deberá demostrarse, en todo caso, la existencia de la explotación agrícola para poder acogerse a este tipo de alternativa edificatoria, y la ocupación por edificaciones de la superficie de la explotación debe seguir situándose por debajo del 5%.
3. *Arraigo de residentes.*
 - a). Los titulares de viviendas rurales, quintanas o caserías, con residencia efectiva y acreditable en la zona rural del Concejo de al menos cuarenta años de antigüedad, así como sus familiares en línea recta de consanguinidad o afinidad, tienen derecho a edificar nuevas viviendas en Suelo No Urbanizable de Interés, en su propio favor o en favor de sus familiares consanguíneos o afines en primer grado, siempre que se cumplan las restantes condiciones contempladas en los números siguientes. No se especifica que su carácter sea o no agrario.
 - b). Este derecho de edificación habrá necesariamente de ejercerse sobre finca situada en la misma parroquia donde radique la vivienda rural, quintana o casería o, en su defecto, sobre finca ubicada en parroquias colindantes a una distancia máxima de un kilómetro.
 - c). La superficie mínima para el ejercicio de este derecho comprende 1.250 m² por cada una de las viviendas que finalmente resulten, incluyendo la anterior o anteriores.
 - d). El ejercicio del derecho de edificación comprendido en este artículo lleva implícito la intransmisibilidad del mismo a terceras personas no incluidas en el número 1, durante un periodo de 10 años. La transmisión de las viviendas edificadas en ejercicio de este derecho sin que se cumpla ese plazo constituye una infracción urbanística, a sancionar como tal; quedando la edificación en situación de *fuera de ordenación*.



- e). La antigüedad para el acceso a este derecho se habrá de acreditar a través de los asientos del censo municipal, sin perjuicio de cualesquiera otros medios admitidos en derecho. Las relaciones familiares de los beneficiarios de este derecho deberán constar en los correspondientes libros de familia, o documentación de análogo valor.

Capítulo 6. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

4.76. Condiciones generales

1. En la descripción de condiciones exigidas a cada uno de los usos previstos en esta Norma, se han puntualizado, cuando era procedente, algunas diferencias de tratamiento para el caso de que los usos ya existieran, pero el texto se refería básicamente a condiciones en la creación de nuevos usos.
2. En la zona rural, todas las parcelas *ya edificadas* en términos adecuados a la legalidad de su momento, o, en otro caso, que ahora resultasen legalizables en cuanto a uso y programa, aún cuando no se ajusten a las condiciones que aquí se fijan respecto de calificación de zona, o tamaño de parcela o de vinculación, se declaran *edificables* en cuanto a su actual uso y edificación, admitiéndose su continuidad y aún su ampliación, esta última ajustándose a las condiciones físicas y compositivas de estas Normas; y siempre que no se presenten problemas de incompatibilidad, es decir, básicamente respecto del Reglamento de Actividades; y eso *en todas las categorías de suelo rural aquí establecidas*.
3. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras, son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancia, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad, y que sólo serían aplicables para casos de carencia de licencia y no prescripción de su situación.
4. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos para que se apliquen las medidas correctoras necesarias a las actividades existentes que no las cumplen, pasados los cuales entrarían en la condición de "fuera de ordenación".
5. Las condiciones de parcela edificable, ocupación de terreno y vinculación de superficie, sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en la hipótesis de que se pretenda realizar ampliaciones; las cuales obligarán a adoptar las condiciones exigidas para nueva planta para el conjunto completo de la instalación, si su cuantía supone una proporción de aumento en la superficie construida superior al 50% de la existente; y tan solo respecto de las zonas ampliadas, si la proporción es inferior.

4.77. Ampliación de viviendas existentes.

1. Las viviendas actualmente existentes, como caso particular de lo establecido en el artículo anterior, podrán ser ampliadas sin más limitaciones que la ocupación de suelo y las condiciones de altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la



vinculación de suelo o parcela edificable sean inferiores a las señaladas en estas Normas para nuevas construcciones.

2. Si la ampliación pretendida superase de la ocupación de suelo permitida, dentro de la parcela en la que se edifica, se exigirá la vinculación suplementaria de nuevos terrenos, que sitúen ese porcentaje concreto en el señalado como máximo y cumpliéndose por el terreno a vincular las condiciones de distancia fijadas para cada Zona de Suelo No Urbanizable.
3. En el caso fincas *tradicionalmente edificadas*, es decir, con edificación anterior a 1.940, y que tengan la extensión requerida para una sola vivienda en la zona en que se encuentran (Interés o Núcleo Rural), se establece una condición en favor de la continuidad familiar, consistente en la posibilidad de edificar otra vivienda, para familiar en primer grado, padres o hijos.



NORMA TERCERA - CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES

Capítulo 1. DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.78. Condiciones generales.

4. La disposición de las edificaciones se regula por medio de una serie de condiciones que determinan su forma, alturas, separaciones, y en general, sus relaciones con el terreno y con otras propiedades y entre sí.

4.79 Medida de la construcción.

1. La superficie de las construcciones se expresa por la suma de sus superficies construidas entre todas las plantas, en metros cuadrados, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluyen todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hace a caras exteriores de los muros; o a bordes de cubiertas en las abiertas; o en todo el contorno que presente más de 1'80 de altura libre, en plantas bajo cubierta con el techo inclinado.
2. La ocupación de terreno se mide por el porcentaje que representa la superficie construida en planta baja de todas las edificaciones de la parcela, respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas pero abiertas se contabilizan en la mitad de su valor.
3. La altura de la edificación se mide, en cada fachada, por la distancia entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no rebasará, en ningún punto del contorno de cada fachada, de la dimensión que se fija en cada caso como máxima.

4.80. Diseño y habitabilidad.

1. Todos los temas relacionados con estas cuestiones se regulan de igual modo que los de vivienda unifamiliar en Suelo Urbano, Sección II del Título II, aunque ajustándose al uso de que se trate.

4.81. Retranqueos y luces rectas; locales habitables.

1. Retranqueos y luces rectas se regulan como en las edificaciones de emplazamiento variable en Suelo Urbano, arts. 2.79 y 2.80.
2. La definición y condiciones de los locales habitables son igual que en Suelo Urbano,



arts. 2.81. y 2.82.

4.82. Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.

1. Al igual que en el cómputo de superficies, a efectos de la consideración de los locales como habitables, es indiferente su situación dentro de la edificación. Por lo tanto, a efectos de estas Normas, los sótanos o semisótanos no presentan diferencia con las restantes plantas, excepto en lo que afecta al cumplimiento de las condiciones de altura máxima, que son las únicas que se relacionan con la rasante del terreno. Para ser habitable un local precisa tan sólo cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en anteriores artículos, y no presentar humedades, periódicas o permanentes en ninguno de los parámetros que lo limitan.

4.83. Alturas y distribución interior de la edificación.

1. Los locales o piezas habitables deberán contar con una altura interior libre mínima de 2'5 metros.
2. No se fija altura máxima interior para los locales, salvo la resultante de aplicar la de los edificios completos exteriormente.
3. Respetando los mínimos señalados interiormente para los locales y el máximo general, la distribución interior de niveles es libre. El nivel de alero, en concreto, no tiene porqué coincidir con suelo o techo de planta, o con forjado horizontal.
4. Las plantas que se sitúen bajo rasante se limitarán a ocupar el espacio situado bajo la proyección vertical de los muros exteriores de las plantas superiores.

4.84. Cubiertas.

1. Las cubiertas se regulan como en Suelo Urbano, en la variante de vivienda unifamiliar, art. 2.69. Además, se especifica que ningún faldón de cubierta puede superar el nivel marcado por el conjunto de todos los demás planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de todas las demás fachadas, no admitiéndose por encima del conjunto de todos ellos más elementos sobresalientes que las chimeneas y las buhardillas. No se admiten soluciones de antepecho o similar, en el perímetro de la cubierta, que simulen la existencia de una cubierta plana.
2. Una de las buhardillas en la fachada principal puede alcanzar 2'5 metros de ancho, sin variar el resto de dimensiones ni la separación con otras; pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.
3. La línea de alero, que sirve para determinar la altura de las edificaciones, se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente. En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los



trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas. La disposición de aguadas de la cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto el caso en que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

4.85. Alturas totales.

1. En todo el ámbito de estas Normas, la altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será de 7 metros, para el caso de división interior en varias plantas, en tipología residencial.
2. Para edificaciones de una sola planta, esa dimensión se fija 3'6 metros para la tipología residencial.
3. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 4'5 metros, salvo determinación específica, con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

4.86. Tipologías de la edificación.

1. Se establecen dos tipologías básicas para las posibles edificaciones:
 - Residencial
 - Nave
2. La tipología aquí denominada residencial se caracteriza por la división en plantas superpuestas, o, en caso de presentar una sola, el contar con altura generalmente inferior a 3'6 m. Por lo demás se presenta dividida interiormente en locales o piezas independientes, y esa división se acusa en la distribución de huecos en fachada; y en general, en la escala relativamente reducida de paños de fachada y faldones de cubierta.
3. La tipología de nave se caracteriza por estar constituida básicamente por un local único o dominante, sin compartimentación interior permanente, y con altura general equivalente al de más de una planta en uso residencial. La distribución de huecos y cubiertas responden a esa falta de compartimentación interior, con distribución repetitiva de los huecos o iluminaciones cenitales, y cubiertas de faldones simples y extensos.
4. La tipología denominada residencial no necesariamente se refiere o limita a ese tipo de uso. De hecho, deberá utilizarse ese modelo obligatoriamente en los siguientes usos: dotaciones, comercio y relación de nivel local, y hotelero en todos los casos. En talleres artesanales ésta será también la tipología preferentemente aplicada.
5. La tipología de nave será la preferentemente utilizada en las actividades agrarias e industriales en general, y puede ser adecuada en dotaciones, comercio y relación de nivel municipal o supramunicipal.



4.87. Relación entre las edificaciones.

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en:
 - 1.- Exentas, las que estando en una sola propiedad no están en contacto con ninguna de las propiedades adyacentes.
 - 2.- Adosadas, las que tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación de acceso independiente o en distinta parcela, siendo en el resto de su perímetro exentas.
 - 3.- En fila, las que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, o, en todo caso, a frentes contrarios.
2. El adosamiento entre edificaciones (siempre que sus utilizaciones no estén incursas en incompatibilidades o distancias mutuas obligatorias) es tema libre; y sujeto, simplemente, a pacto entre colindantes, en el caso de que se produzca sobre los linderos. Cuando las edificaciones de una parcela se sitúan adosadas a algún lindero, el colindante puede adosarse a ellas sin necesidad de permiso del anterior, siempre que la superficie de superposición mutua no baje de dos terceras partes de la total del muro propio; y supuesto que la anterior no contara con servidumbre de luces, en cuyo caso deberán respetarse éstas de cualquier modo.

4.88. Edificación tradicional.

1. Se consideran como edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

Capítulo 2. TRATAMIENTO DE LA PARCELA**4.89. Movimientos de tierras.**

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de tres tipos:
 - Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de usos.
 - Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se tratan de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo No Urbanizable de Especial



Protección es la prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente el mejoramiento de los valores que allí se trata de proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

- Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, suele ser conveniente la realización simultánea de movimientos de tierra. Sea esta u otra la causa que motiva la operación, los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terrenos en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57'74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

2. Al interior de las parcelas, y para el tipo de movimientos de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.
- En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%.
- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- Los movimientos de tierra motivados por realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.

4.90. Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas, deberán hacerse por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente: con una altura que no rebase de dos metros sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre separe de un camino o vía pública y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras nacionales, regionales, comarcales y locales, cuando transcurren por tramos de media ladera, y afecta al cierre situado en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco.

2. En fincas edificadas, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas (análogo a la corrada tradicional), que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa; del modo siguiente:

- Siempre que el cierre no se sitúe a más de quince metros de distancia de algún punto de la construcción principal en plantas normales por encima del terreno.
- Con una altura máxima de 1'50 metros sobre el terreno a cualquiera de sus



- dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior.
- Con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente (del lado contrario a la edificación), con seto vivo. Para lo que se preciso retirar el cierre del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella, cuando el cierre vaya siguiendo el límite de la propiedad.
 - Por encima de la altura de 1'5 puede disponerse, hasta 2'50 metros de altura en conjunto, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso. No autorizándose, en cambio, el uso de celosía de hormigón o cerámica.
3. Cuando la edificación forma parte de un Núcleo Rural, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute en los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que lo recubra.
4. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar las siguientes distancias (retiros) de los elementos de la vía:
- En carreteras regionales y comarcales, la mayor de las dimensiones siguientes: 10 m. al eje de la vía o 5 m. al borde de la pavimentación, sea del tipo calzada o arcén.
 - En carreteras locales, la mayor entre 4'5 m. al eje de la vía o 1 m. al borde de la zona pavimentada. Podrán ampliarse estas dimensiones en curvas cerradas, por razón de mejorar la visibilidad.
 - En caminos, la mayor entre 3 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento.
 - Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 metros de radio.
 - Todo el contenido de este punto se aplicará simultáneamente con lo establecido en la Ley 13/86, de ordenación y defensa de las carreteras del Principado, y en particular de sus artículos 12 y 13, debiendo aplicarse la regulación que resulte más exigente entre ambos conjuntos normativos, cumpliéndose, por tanto, ambos.
5. En travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales los retiros de cierres se regulan de modo especial, que se especifica al tratar de ese tipo de Suelo No Urbanizable. En todo caso, dentro de los Núcleos Rurales toda vía pública se considera al menos como camino, y nunca como senda; aplicándose, por tanto, los retiros propios de camino en todas las vías no señaladas como carreteras.
6. En los tramos de cualquiera de las vías públicas citadas donde se señala la necesidad de crear una calzada de servicio, los cierres se retrasan hasta 19 metros del eje.
7. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, del nivel del terreno en su lado más alto. La contención de tierras se producirá tan solo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales. Los movimientos de tierras autorizados en estas



Normas nunca dan lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

8. En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m., y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.
9. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos tres metros del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras, que interrumpa la normal circulación de las aguas.

4.91. Edificaciones auxiliares.

1. Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, éstas se contabilizan de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas reglas, en cuanto a disposición; mientras que en el tratamiento estético puede utilizarse el lenguaje adecuado a su condición utilitaria y secundaria.
2. Las construcciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella. Si se pretende situar alguna en distinta parcela, se cumplirán las mismas condiciones ya expresadas para el caso de la vivienda, respecto de sus usos auxiliares: vinculación registral de ambas parcelas de forma indivisible, distancia no inferior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo del uso principal y su edificación. La única excepción a esta regla general es el caso de los hórreos y paneras, para los que la construcción o emplazamiento en diferente parcela que la edificación principal sólo se admitirá si ambas son colindantes.

Capítulo 3. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.92. Composición arquitectónica.

1. El marco general de las condiciones estéticas de las construcciones lo constituye el art. 109 TROTU, sobre adaptación al entorno.
2. Las nuevas construcciones, sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares, en la totalidad del ámbito de estas Normas, se ajustarán a la composición básica y proporciones de las mismas tipologías en sus modelos tradicionales. El ajuste será más exigente en el interior de Núcleos Rurales en que aún predomine la arquitectura tradicional, mientras que en los formados o con predominio de edificación reciente, o en disperso, es suficiente la referencia general volumétrica y de proporciones.
3. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su



buena relación con ese modelo por medio de la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones más próximas.

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

4.93. Fachadas.

1. El tratamiento más apropiado de las fachadas es el de revestimientos continuos coloreados, y de los materiales de la fábrica vistos, excepto el acabado en ladrillo visto. Mientras que la piedra no debe utilizarse como aplacado imitando fábrica. Los colores de los revestimientos, aplicados por pintura o propios en el caso de las plaquetas, deberán ser lisos y de la gama habitualmente empleada en la zona. No se admite el acabado en ladrillo visto, ni en disperso ni en Núcleo, salvo en estos últimos cuando carecen por completo de arquitectura tradicional.
2. Sea en tipología residencial o de nave, las fachadas mantendrán formas de composición y distribución de huecos análogos a las dominantes en los edificios tradicionales de análoga tipología presentes en la zona.
3. Las medianeras o paredes ciegas que quedan al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas. Aún cuando precisen de tratamientos especiales de protección por estar expuestas a vientos dominantes, deben igualmente tratarse en los colores habituales de la zona, no admitiéndose como acabado el asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.
4. Se señalan como soluciones adecuadas en fachada las antojanas y corredores (estos últimos abiertos o acristalados). Y se prohíben las terrazas en plantas superiores, de tipología urbana o ajena al clima de la región.

4.94. Cubiertas.

1. Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional, en relación con continuidad de faldones, aleros, etc, lo que se aplicará estrictamente en cuanto a las pendientes.
2. Aparte de la condición de ser inclinadas y de las pendientes y composición ya señaladas con anterioridad, los materiales de cubierta deberán mantener la referencia del color tradicional de la zona, o sea el de la teja árabe cerámica. Dentro de esa condición básica, los materiales podrán variar de calidad, de modo que pueden ser cerámicos, de hormigón u otros.
2. Se admiten los materiales transparentes o traslúcidos formando claraboyas o lucernarios dentro del plano de los faldones de cubiertas, con la única condición de no ser coloreados.



4.95. Ampliación de edificios existentes.

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.
2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:
 - .- Mantener una referencia intencionada a las líneas generales de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporción de huecos, etc.
 - .- Utilizar análogos acabados de fachada, guardando textura y color armónicos con el edificio principal.
 - .- La cubierta, mantendrá, en trazado, pendientes y material, los criterios del edificio principal.
 - .- Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, deberán guardar buena relación con los anteriores.
 - .- Pese a todo lo indicado, deberá dejarse claramente patente qué parte de la edificación es la anterior y cual es la ampliada.

4.96. Construcciones prefabricadas.

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades, deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas.
2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse; y, además, toda edificación prefabricada, deberá contar con la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

4.97. Publicidad.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio y referirse tan solo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.
2. De conformidad con la normativa urbanística (artículos 105.2, 109, 110 y 228 del TROTU) y de seguridad vial, no se permitirá, en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general, vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.
3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.
4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas, si cuentan con ellas, y la obligación de retirarlas o



desmontarlas.

4.98. Emplazamientos de las edificaciones.

1. Además de cumplir las condiciones generales ya expresadas en el resto de este Título IV, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones de uso y edificación, la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, si con ello se producen efectos negativos sobre el escenario general.

4.99. Generalidad de las Condiciones Estéticas.

1. Todos los actos sujetos a licencia son objeto de las presentes Condiciones Estéticas.
2. Las autorizaciones que, con sujeción al artículo 17 y 18, en relación con el 108, del TROTU, soliciten los órganos del Estado, Comunidad Autónoma o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.



NORMA CUARTA - DIVISIÓN EN ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE, Y CONDICIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE ELLAS.

Capítulo 1 - DIVISIÓN EN ZONAS

4.100. Zonas en el Suelo No Urbanizable

1. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes Zonas de Suelo No Urbanizable:
 - Suelo No Urbanizable de Protección.
 - Suelo No Urbanizable de Interés.
 - Suelo No Urbanizable No Edificable.
 - Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.
 - Núcleo Rural.

2. La presente división en Zonas, que se desarrolla en los siguientes artículos, responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que los definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de preservación de los valores de la zona.

Capítulo 2 - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

4.101. Concepto y definición de las áreas de protección

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección a los efectos de estas Normas, las zonas que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

2. Se incluyen en esta categoría de Suelo No Urbanizable las zonas de Vega, compuestas por la parte baja de los valles fluviales, que forman parte del cauce a efectos subálveos, y que deben garantizar la separación de las construcciones y la preservación de los recursos hidrológicos básicos. Dentro de esta zona específica se trata de potenciar el mantenimiento de corredores bióticos, que conectan los sistemas naturales autorregulados de vegetación y fauna de ribera.

3. Las autovías suponen el más potente impacto, no solo sobre el medio natural, sino también sobre los propios asentamientos humanos, ya que crean barreras separando zonas entre sí, y producen polución atmosférica, sonora y lumínica. En torno a ellas se trata de crear un sistema de corredores, en el sentido ya mencionado, conectando cuencas fluviales y espacios naturales de cierta envergadura, y combinando su función de conexión entre zonas con otra de barrera, pero en este caso defensiva, mediante la plantación de arbolado adaptado al medio que a su vez forme pantallas frente al ruido y los demás efectos agresivos del tráfico masivo de vehículos.



4. Quedan sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan a continuación; su situación y extensión quedan reflejadas en los planos de zonificación.

4.102. Normas de utilización.

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que debe, en cada caso, protegerse, sea natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.
 - .- Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas. Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.
 - .- Usos prohibidos. Se prohíbe en estas áreas todo otro uso diferente de los citados.
2. No podrán tampoco realizarse obras de infraestructura ajenas a los usos tradicionales agrarios, movimientos de tierras, etc. ni extracciones, ni canteras. Se prohíben expresamente los vertidos y rellenos en este tipo de Suelo.
3. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de Suelo No Urbanizable de Protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

4.103. Especificaciones.

1. A continuación se desarrollan una serie de instrucciones concretas para la protección de los valores que se han enumerado, con independencia de que se sitúen o no dentro de la Zona específica de Protección.
 - a.- Protección Paisajística:
 - .- Se establece la prohibición de edificación en las zonas de relieve dominante, por el desproporcionado efecto paisajístico a que daría lugar; con la excepción de los Núcleos Rurales existentes dentro de ellas.
 - .- Igualmente se prohíbe en estas zonas la colocación de tendidos o infraestructuras de energía o telecomunicación, excepto en casos de funcionalidad extrema, debidamente justificados, y tomando las medidas posibles para aminorar el impacto visual.



b) Protección Ecológica.

- .- Incluye este grupo de zonas tanto a los cursos de agua que tengan asociado vegetación de ribera, las cabeceras de arroyos, las comunidades vegetales muy frágiles por las condiciones del medio (conservación forestal y de cauces) y los rodales de bosque autóctono.
- .- Se recomienda el favorecimiento sin restricciones de la vegetación propia de las riberas de los cursos de agua, especialmente en los tramos de cabecera, por la trascendencia que tienen en la defensa contra la erosión y la diversidad que confieren a un paisaje cada vez más desprovisto de vegetación arbórea.
- .- Los usos permitidos en estas zonas son la agricultura, la ganadería y los forestales, aplicándose a estos últimos las previsiones del art. 4.24.
- .- Se recalca la prohibición de efectuar vertidos y rellenos en todas las zonas de ribera o vega.

c) Recursos Hídricos.

- .- Se incluyen en este apartado de protección los cauces públicos, en este caso de los no contenidos en la zona de protección ecológica del apartado anterior y, por lo tanto, situados en otras zonas de Suelo No Urbanizable.
- .- Las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúan a una distancia de protección inferior a las de 100 m. en proyección horizontal a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos, lagos y lagunas, serán actos sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable (art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística).
- .- Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la Ley de 18 de Octubre de 1941, sobre repoblaciones de ribera y arroyos.
- .- Se prohíbe extraer de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, salvo autorización conforme a la legislación específica y previo estudio del impacto a producir que demuestre su carácter irrelevante. No se admiten vertidos ni rellenos.

f) Corredores bióticos en torno a las autovías.

- .- La afinidad con los arbolados adaptados existentes, y con los cauces de irrigación superficiales favorecerán tanto el fortalecimiento de las especies vegetales, como de su fauna habitante asociada, permitiendo su reproducción y supervivencia.
- .- Las franjas continuas de terreno de Especial Protección que se crean alrededor de las autovías, envolviendo las vías circulatorias y sus espacios vallados, (los cuales son ya una primera línea de terrenos carentes de usos artificiales, y que, en ocasiones han sido ya objeto de repoblación arbórea), alcanzan una dimensión conjunta suficiente para mantener un sistema natural lineal autosuficiente. La nueva franja de protección (doble, de la naturaleza, y de los asentamientos en relación con las autovías) se extiende hasta los cursos fluviales próximos a ella.
- .- El destino de esa franja es de conservación del arbolado adaptado de gran porte, con plantación complementaria del mismo tipo, siendo el



conjunto maderable sólo por entresaca, y susceptible de ser adquirido por la Administración en caso de actuación pública sistemática; mientras que en su interior deberían suprimirse todos los vallados y barreras longitudinales capaces de impedir la circulación libre de la fauna silvestre, aves y mamíferos de tamaños medios.

- En el caso de la autovía AS-II no se ha diferenciado gráficamente la franja de terrenos de Especial protección de los que cuentan con la condición de Sistema General viario, debido a que se carece de datos sobre los límites de este último; conservando plenamente sus propias características urbanísticas, referidas a su extensión real sobre el terreno.

2. En edificaciones y usos existentes, aplicación de lo contenido en los arts. 4.76 y 4.77.

Capítulo 3 - SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.

4.104. Concepto y definición de las áreas del Suelo No Urbanizable de Interés.

1. La Ley 6/90 *sobre edificaciones y usos en el medio rural*, del Principado de Asturias, establecía, dentro del Suelo No Urbanizable, una categoría *residual*, el *genérico*, que fue suprimido por la posterior *3/2002, de Régimen del Suelo y ordenación urbanística*, debido a que, la nacional 6/98, de suelo, hacía que el suelo *residual*, dentro de lo *No Urbano*, fuera el *urbanizable*, mutilando la acertada graduación de categorías del suelo rural asturiano.
2. Ahora la nueva Ley nacional 8/2007, devuelve al suelo urbanizable la naturaleza de *clasificación intencionada* (art. 10 a)), y es posible recuperar el régimen de un suelo no urbanizable residual (art.12.2.b)), lo que mejora la defensa del que no lo es, y permite diversificar lo que es diverso: proteger todo indiscriminadamente, reduce el nivel de protección de lo que sí lo merece.
3. En atención a todo ello, este Plan General crea dos subcategorías dentro de la de Interés (art. 122.1.b) TROTU), que retoman las anteriores categorías rurales asturianas: Interés Destacado, para el suelo con valores identificables a preservar, e Interés Residual, el resto de Suelo No Urbanizable que carece de los valores del anterior.

Sección 1ª.- Suelo No Urbanizable de Interés Destacado.

4.105. Suelo No Urbanizable de Interés Destacado.

1. Es aquél que por sus características de productividad actual o potencial, por su valor ambiental o paisajístico, o por su posición delicada respecto del desarrollo urbanístico de las poblaciones, debe protegerse de las edificaciones y de cualquier otra utilización que degrade su valor.



2. Además de los aspectos relativos a la explotación agrícola, el interés del medio agrario en Llanera incorpora siempre un factor ambiental o paisajístico, debido, a la espectacularidad de las formaciones naturales y de los contrastes entre ellas, y a la abundancia de perspectivas generales medias y remotas.
 - a.- Zonas forestales no incluidas en el Suelo de Protección, por ser especies de menos interés, pero caracterizadas en esa utilización.
 - b.- Zonas de vegetación arbustiva y altura media, como representación de su medio natural residual, de bajo rendimiento agrario, pero interesante para la preservación del sistema ecológico de vegetación y fauna silvestres.
 - c.- Zonas con buenas aptitudes para el cultivo y la ganadería, y utilizadas para esas finalidades.

4.106. Normas de utilización.

1. Dado el carácter básicamente productivo, o, alternativamente, de reserva, de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de su naturaleza agraria extensiva, ajena a otros usos.
2. Prohibición de vertidos y rellenos que alteren la configuración general del paisaje.

4.107. Especificación.

1. Usos permitidos.
 - .- Actividades agrícolas: en las modalidades compatibles con los sistemas de uso actuales.
 - .- Forestales: en todas sus categorías, aplicandose las previsiones del art. 4.24.
 - .- Ganaderos y piscícolas: ganadería vinculada a la explotación del suelo.
2. Usos autorizables.
 - .- Actividades al servicio de las obras públicas: sólo cuando no exista posibilidad de utilizar otro Suelo No Urbanizable de inferior categoría.
 - .- Industrias extractivas, canteras y actividades mineras, restringido a las existentes actualmente.
 - .- Industrias vinculadas al medio rural: las de acompañamiento a las explotaciones agrícolas existentes.
 - .- Vivienda familiar de carácter agrario: sobre superficie de terreno único o vinculado en las condiciones del art. 4.10., con extensión de una Hectárea al menos. Salvo que pertenezcan a una explotación agraria real y presenten dependencia de sus instalaciones, las viviendas nuevas no podrán situarse a más de 250 m. de otras dos, o de un Núcleo Rural.
 - .- Las viviendas vinculadas a explotación agraria se regulan por lo establecido en el art. 4.75.
 - .- En edificación y usos existentes, aplicación de lo establecido en los arts. 4.76 y 4.77.



Sección 2ª.- Suelo No Urbanizable de Interés Residual.

4.108. Suelo No Urbanizable de Interés Residual.

1. No contando con los valores destacados de la otra subcategoría del Suelo No Urbanizable de Interés, y menos del de especial protección, el Residual constituye el espacio y soporte de fondo del sistema de ciudades, villas, y núcleos rurales que caracterizan la ocupación normal del suelo en el Área Central de Asturias.
2. Su régimen de usos responde a ese cometido, no siendo en este caso el factor más relevante la explotación agrícola, sino la función intersticial y complementaria de los asentamientos de población.

4.109. Normas de utilización.

1. En este tipo de Suelo cabe toda la variedad de usos descritos en la Norma Segunda, capítulos 3, y 4, con la clasificación de uso allí señalada y sus condiciones y limitaciones inherentes, siempre mediante procedimientos individuales de autorización o implantación si rebasan de la condición de Permitidos.

4.110. Especificaciones.

1. Cada uno de los usos posibles presentan distintas exigencias de distancias mínimas o máximas a otras instalaciones o usos.
2. Las edificaciones y usos existentes se regulan del modo establecido en los arts. 4.76 y 4.77.

Capítulo 4 - SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

4.111. Concepto y descripción de la Zona.

1. Los usos caracterizados como Infraestructuras en la Sección 2ª del Capítulo 4 de la Norma Segunda no tiene porqué aparecer aquí como Suelo de esa naturaleza, pues su entidad territorial no es significativa, y su definición y regulación como uso es suficiente.



Capítulo 5 - SUELO NO URBANIZABLE NO EDIFICABLE

4.112. Concepto.

1. La condición de suelo no edificable, cuando responde a circunstancias aisladas y no a las que caracterizan al territorio de forma más extensa o uniforme, no da lugar a una categoría, tipo o zona delimitada de Suelo No Urbanizable, ni, en general, se representa en los planos, por rebasar ese nivel de detalle del que puede alcanzarse en éste documento urbanístico. De cualquier manera, se trata de circunstancias objetivas de común conocimiento, que, simplemente deberán ser reconocidas e impuestas por el Ayuntamiento, si, pese a todo, se pretendiera por alguien ejecutar construcciones en esas condiciones. Las circunstancias que motivan la condición objetiva de suelo no edificable son las siguientes: pendientes topográficas excesivas, áreas inundables tanto periódicamente como por crecidas; lugares en los que exista peligro de desprendimientos de cualquier tipo y sus áreas anejas.

Capítulo 6 - NÚCLEO RURAL

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES

4.113. Definición.

1. A los efectos de este Plan General se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, sobre la que se produce un asentamiento de población, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los que caracterizan al medio urbano.
2. El número mínimo de viviendas para que se estime que existe agrupación y, por tanto, Núcleo Rural, se fija en torno a 10 viviendas y dispuestas de tal modo que se produzca una densidad de ocupación del territorio inferior a las 15 viviendas por Hectárea.
3. No se considera Núcleo Rural a los conjuntos de viviendas (entre tres y seis), cuadras y hórreos de varias caserías que normalmente se encuentran en el territorio rural asturiano, configurando una "Quintana" de varias caserías.
4. En la determinación de los Núcleos Rurales que se delimitan en este Plan General, se condicionan las tramas ya existente de modo intencionado para dirigir el crecimiento del asentamiento en una dirección determinada, que es la prolongación de los ejes viarios principales del asentamiento, en los que se deben centralizar los accesos a fincas edificadas y las redes de revisión de infraestructura. Estos ejes, por otro lado, suelen buscar trazados de igual pendiente, evitando los desniveles abruptos de terreno que en ocasiones rodean a los Núcleos.
5. Se establecen tres tipologías diferentes para el Núcleo Rural, con la siguiente referencia objetiva:



- a) Núcleo Rural Denso, cuya densidad de población oscila entre 6 y 15 viviendas por Ha., con una distancia media entre edificaciones de 30 m. y oscilación máxima entre 10 m y 50 m.
 - b) Núcleo Rural Medio. La densidad de población oscila entre 3 y 6 viviendas por Ha. y la distancia peculiar entre edificaciones es del orden de 50 m. con límites entre 30 m. y 70 m.
 - c) Núcleo Rural Disperso. La densidad de población no supera las 3 viviendas por Ha. y la distancia peculiar entre edificaciones es del orden de 75 m. con límites entre 50 m. y 100 m.
6. La adscripción a uno y otro tipo, de todos modos, queda señalada para cada uno de los Núcleos en los planos y listados de estas Normas (con predominancia de los últimos) y es esa calificación la que realmente opera; su obtención no ha sido exclusivamente mecánica, sino incorporando además factores intencionales, tal como queda expuesto. Es más significativa la cadencia de distancia entre edificaciones, o grupos de ellas, que la densidad de ocupación del territorio definido.
7. Se introduce en este Plan General una figura evolucionada desde el Núcleo Rural, pero que adquiere Régimen Urbano; que se regula dentro de la Sección II -Unifamiliar, del Ordenanza VI, Título II.
8. En cuanto a tipología del asentamiento, tanto en el aspecto de la disposición física como en cuanto a uso, se produce otro modelo más, denominado *corredor*, que aparece como asentamiento lineal sobre los márgenes de la carretera AS-18, entre Oviedo y Gijón. La ordenación urbanística debe compatibilizar el carácter de eje principal del conjunto que la carretera conserva, con su protección circulatoria, mediante la creación de accesos alternativos a las instalaciones, sea por vías rurales alternativas o por calzadas de servicio sobre la propia traza principal. En cuanto a usos, existen instalaciones de tipo terciario, comerciales, de gestión administrativa, de hotelería y hostelería, que es razonable que pervivan, y aún que se reproduzcan en alguna medida, en las zonas que se señalan como aptas para esos efectos, sin salir por ello del régimen de Suelo No Urbanizable. Estas zonas se señalan con la letra C añadida a su designación como Núcleo Rural, y se distinguen como destinadas a *Actividades y Equipamientos Privados*.

4.114. Infraestructuras.

1. En los Núcleos Rurales, las edificaciones y sus correspondientes usos deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general, en la Sección 2ª del Capítulo 4, y en el Capítulo 5, de la Norma Segunda; y, en el caso de viviendas, las señaladas con carácter general para toda clase de Suelos en estas Normas.
2. Deberán establecerse servicios de suministro, evacuación y depuración colectivos, que serán realizados por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de edificaciones, proporcionalmente a factores que reflejen la intensidad del uso, a través de contribuciones especiales con valor del 90 % del costo total como máximo.
3. El valor de los servicios ya existentes se contabilizará junto con las obras que se



vayan haciendo y el total se supondrá abonado por las fincas edificadas existentes (o de otro modo, si consta como fueron costeadas).

4. La construcción de nuevas edificaciones dentro del mismo núcleo llevará aparejado el pago de una cuantía al menos igual por unidad de la medida de utilización a la que se haya contabilizado para las edificaciones ya existentes, cantidades que se irán empleando semestral o anualmente en mejoras o ampliaciones de los servicios indicados.

4.115. Adquisición de terrenos para nuevos espacios públicos o de Equipamiento, o ampliación de los existentes.

1. La creación de nuevos espacios públicos, sean destinados a circulación o estancia, o la obtención de terrenos para Dotaciones de Equipamiento Público de Nivel Local, se realizarán por el procedimiento general de expropiación, o por vía de adquisición directa si se produce avenencia de forma inmediata; en ambos casos, el coste de su adquisición podrá costearse por medio de contribuciones especiales, con análogo sistema al fijado al tratar de las Infraestructuras, y afectando a los propietarios de edificaciones del Núcleo de que se trate.
2. Si se trata de Dotaciones de Nivel Municipal, su costo podrá igualmente ser repercutido a los propietarios de edificaciones, dentro del ámbito en que se produzca especial beneficio para ellos y siguiendo las regulaciones al respecto de la legislación de Régimen Local.
3. No se establece diferencia alguna si la obtención de los terrenos se destina a ampliar espacios públicos o equipamientos, en lugar de crearlos nuevos. Y se conceptuarán igual que en éste último caso en cuanto a la escala de las contribuciones especiales, pues no se tratará, en tal caso, de reformar, sino de ampliar los servicios, y la adquisición de terrenos ajenos es hecho nuevo en todo caso.

Sección 2ª. Condiciones de la vivienda.

4.116. Condiciones generales.

1. Las edificaciones destinadas a vivienda deberán sujetarse a las condiciones establecidas para ellas en la Norma Tercera.
2. En viviendas que no formen parte de una explotación agropecuaria, los terrenos precisos para realizar las edificaciones pueden estar constituidos por un máximo de dos parcelas, en cuyo caso deberán vincularse de modo indivisible, tal como se describe en la Norma Primera. Ambos terrenos, en ese caso, deben de situarse dentro del mismo Núcleo Rural.
3. La parcela mínima edificable es cualquiera existente, no dividida, cuyas dimensiones permitan cumplir las condiciones de edificación y ocupación; pero, por si misma o con la vinculación del punto anterior, debe alcanzar la superficie de 600, 1.250, o 2.500



m², según se trate de Núcleo Denso, Medio o Disperso.

4. Las parcelas que rebasen de las superficies indicadas en el punto anterior se considerarán suficientes para edificar, aún cuando la parte situada dentro de la delimitación del Núcleo no alcance esa extensión, y el resto se sitúe fuera, y en cualquier otra categoría de Suelo No Urbanizable.

4.117. Vinculación

1. El área vinculada por vivienda, dentro de cada Núcleo, incluyendo la parcela edificable, será de las cuantías que han quedado expuestas. De esta condición se excluyen las viviendas que sustituyen a otras existentes o se incluyen entre medianeras formadas antes de la aprobación de estas Normas. En el caso de viviendas con explotación agropecuaria, tal como quedan descritas en la regulación del uso residencial, podrá obtenerse la vinculación necesaria de fincas exteriores al Núcleo y situadas en cualquier clase de Suelo No Urbanizable, siendo la superficie a vincular en esos Suelos exteriores de 5.000 m² por vivienda. Para utilizar esta alternativa deberá demostrarse la existencia de explotación agrícola y su titularidad por el solicitante.
2. La vinculación dentro del Núcleo Rural se puede hacer, en los demás casos, con parcela que no esté colindante, siempre que esté dentro del mismo Núcleo.
3. La superficie vinculada necesaria para edificar una vivienda se ha fijado en el artículo anterior, para el caso general, de edificación de una sola vivienda. Esa magnitud varía en el caso de viviendas agrupadas, que se expone en el siguiente artículo.

4.118. Parcelación y realización de viviendas agrupadas

1. Dentro de los Núcleos Rurales, de forma alternativa y en las condiciones que, para cada caso, seguidamente se señalan, se admite:
 - a) La parcelación de fincas.
 - b) La realización de varias viviendas agrupadas dentro de la misma parcela, de acuerdo con el art.138, apartados 6, 7 y 8 TROTU. En esta hipótesis, se produce dentro de la parcela una copropiedad, que se rige por las condiciones de *complejo inmobiliario privado*, conforme al art. 396 del Código Civil, y al art. 24 de la Ley 49/1960, de Propiedad horizontal.
2. La referencia a parcela mínima que figura en los distintos apartados de este artículo, se ha de entender hecha a cabida total de superficie bruta, pudiendo incluirse en tal concepto los espacios necesarios para equipamientos, dotaciones y cesiones, sin que la existencia de los mismos limite el número de parcelas resultantes.
3. *Requisitos y condiciones de la parcelación.*
 - a) La parcela mínima a efectos de parcelación se fija en la superficie de 1.000, 1.500 o 2.500 metros cuadrados, según se trate de Núcleo Denso, Medio o



Disperso. Además, se incluirá, dentro del proyecto de parcelación, un Esquema de Conjunto, con las características y efectos que se establecen en los siguientes apartados.

- b) El proyecto de parcelación, necesario para otorgar la correspondiente autorización, incorporará un Esquema de Conjunto, con la disposición de todas las viviendas que se vayan a realizar, al cual, después de aprobado, deberán de sujetarse las sucesivas construcciones, debiendo figurar en las solicitudes individuales de licencia de cada una de ellas. Todas las viviendas se dispondrán, necesariamente, dentro de la mitad de la finca matriz de que se trate, siendo la línea divisoria de las dos mitades trazada a voluntad del que solicita la licencia de parcelación, con la única condición de ser una sola línea continua, que deje iguales superficies a ambos lados. Si la finca presenta una forma compleja, o desniveles notables, o cuenta con varios accesos independientes, podrá realizarse ese Esquema sobre dos fragmentos parciales, independizados a esos efectos.
- c) La disposición de las viviendas en el Esquema de Conjunto (y, a su servicio, la de las parcelas) se ajustará a la pauta característica en el Núcleo Rural de que se trate; evitándose, por ejemplo, las alineaciones rectas continuas, y trazándolas con directriz curva, si esta es la más frecuente. La totalidad de la edificación adosada no podrá rebasar de la dimensión absoluta de 30 metros en cualquier dirección y, tal como se desprende de todo el resto de esta normativa, y de la propia la Ley del Suelo, se evitará, además, crear la imagen de bloque, de "viviendas adosadas" o de construcción urbana, asimilándose a la tipología tradicional del Núcleo de que se trate.
- d) El proyecto de parcelación se ocupará de materializar las cesiones de espacio viario derivadas de situar los cierres de las fincas en las posiciones que, para el caso de fincas edificadas, se señalan en el art. 4.127, haciéndose efectivas las cesiones en el acto de su aprobación. Asimismo se ocupará de especificar la dotación de servicios de pavimentación e infraestructuras que deban realizarse *fuera* de la parcela matriz, con análisis de los existentes y detalle de mejoras, complementaciones o nuevos servicios necesarios en función del incremento residencial que se produzca, a costear por los promotores de la actuación. Su realización física se materializará al realizarse la primera de las edificaciones resultantes.
- e) Si se producen nuevos trazados viarios para el servicio de las parcelas resultantes, se acometerá la actuación completa mediante un único documento, con el carácter de Plan Especial, que resuelva todos los aspectos de la tramitación necesaria, distintos del proyecto de edificación, debiéndose incorporar, por lo tanto, en ese documento, el proyecto de parcelación, tal como se ha definido en los puntos anteriores (conteniendo el Esquema de Conjunto), así como el proyecto (diseño y evaluación completos) de las obras de infraestructura, viaria y de servicios, que se deriven de sus previsiones de edificación. Su realización física se materializará al realizarse la primera de las edificaciones resultantes. Sobre los viarios de servicio *interiores*, que tendrán carácter privado, y con su mantenimiento a cargo de los propietarios de las parcelas, se podrá establecer una servidumbre de uso público, y contarán con la condición de vía de acceso, conforme al art. 4.126.4.
- f) El número máximo de parcelas y viviendas que pueden producirse mediante la parcelación de una mayor preexistente es de seis, no admitiéndose posteriores subdivisiones de las resultantes de la única parcelación admisible.



La cabida máxima de cada parcela resultante es de una sola vivienda.

4. *Requisitos y condiciones de la agrupación de viviendas.*

- a) Pueden hacerse viviendas agrupadas, o en una parcela única preexistente, o en la resultante de agregar, notarial y registralmente, varias *colindantes* distintas. Agrupación no significa contacto, en este caso; que solo se producirá en forma de adosamiento, si ya existe esa situación en la edificación tradicional del mismo Núcleo y nunca bajo el modelo urbano de repetición del mismo prototipo de edificio.
- b) La realización de viviendas agrupadas sólo es aplicable hasta alcanzar un número máximo de nueve viviendas, lo que se traduce en una diferente extensión en cada una de las tipologías de Núcleo Rural, al tener que cumplirse los módulos de superficie por vivienda establecido para cada una de ellas en el precedente punto 2 letra a). Dentro del módulo se incluyen los viarios que se precisen al interior de la finca, que, junto con las infraestructuras internas, tendrán el carácter de privados, constituyendo las partes comunes del *complejo inmobiliario privado*; y se respetarán las demás condiciones que corresponden a la edificación en Núcleos Rurales, tanto de edificación, de infraestructuras, accesos, etcétera, como estéticas. Esta posibilidad se ajusta a lo establecido para ella en el punto 1 y debe desarrollarse, en su ordenación, mediante un Esquema de Conjunto en las mismas condiciones fijadas para las parcelaciones en el punto 2 letras b, c, d y e. Para el desarrollo de las propuestas de agrupación de viviendas se adoptará la forma de Normalización, conveniente para formalizar las cesiones y, de paso, la configuración interna del *complejo inmobiliario privado*, ateniéndose a las condiciones citadas. Dicho documento se ocupará de materializar las cesiones de espacio viario derivadas de situar los cierres de la finca en las posiciones que se señalan en el art. 4.127, y, en su caso, los suelos para dotaciones, cesiones que se harán efectivas las en el acto de su aprobación, adscribiéndose al apartado de bienes de dominio público.
- c) Las parcelas situadas en Núcleo Rural no son susceptibles de acoger un desarrollo mediante viviendas agrupadas superior a nueve viviendas; pero si por su tamaño y la tipología del Núcleo Rural, fueran susceptibles de mayor cabida, y *siempre que se sitúen en zona con posibilidad de conexión a la red de alcantarillado del sistema de depuración del río Nora*, se establece aquí la posibilidad de su transformación a Suelo Urbanizable, destinado a vivienda unifamiliar, y densidad de viviendas por Hectárea de 9 en Denso, 6 en Medio, y 3'6 en Disperso. El cambio de clasificación, y su ordenación de desarrollo, se acogerían a la figura de Plan Especial, con el simultáneo carácter de Modificación Puntual, aunque en este caso ajustándose a *esta previsión expresa* del Planeamiento Municipal.

5. *Cesiones.*

Cuando resulte un número igual o superior a 4 viviendas, tanto en el caso de parcelaciones como en el de realización de viviendas agrupadas, deberá hacerse aportación de suelo de extensión no menor al 10% de la finca matriz de que se trate, con destino a dotación pública de equipamiento de ámbito local. En función de las condiciones de cada caso, esta aportación se realizará sobre terreno de la propia actuación, o mediante la adquisición de otros idóneos para el mismo fin, (cuyo



contenido se describe en el art. 200 TROTU), agrupados con otros de la misma naturaleza; pudiendo también monetarizarse, como modo alternativo de alcanzar idéntica finalidad. Este proceso de cesión deberá formalizarse mediante Convenio Urbanístico, en el que quede razonada la elección concreta sobre el lugar y modo de realizarse la cesión.

Sección 3ª. OTROS USOS

4.119. Régimen particular de usos.

1. Aparte de la vivienda, que es el uso predominante, se consideran usos Permitidos o Autorizables, según su propia categoría, dentro de los Núcleos Rurales, los siguientes (no admitiéndose, aparte de ellos, ningún otro uso):
 - .- Actividades Agraria. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.
 - .- Industrias. Las vinculadas al medio rural, bien sean Almacenes o Industrias de Transformación o Talleres artesanales, según sus niveles de compatibilidad con las viviendas, conforme al tipo de actividad de que se trate.
 - .- Dotaciones, Comercio, Relación y Hotelero, permitidos, Infraestructuras, autorizable, todos en los niveles para los que no se han fijado distancias mínimas a otras edificaciones o Núcleos.
2. A todos los efectos, tanto de condiciones de régimen de suelo como de edificación, para los que el uso de que se trate carezca de determinaciones propias, se tomará la equivalencia con las fijadas para la vivienda, utilizando para ello un módulo de 300 m² como equivalente a una vivienda.
3. En los Núcleos denominados de corredor, y dentro de las zonas que en ellos se señalan como de Actividades y Equipamientos Privados, se establece el mismo régimen de usos que se ha señalado en la tipología de ese destino en el Suelo Urbano (art. 2.144.3), aunque con exclusión de los Centros Comerciales de venta directa al por menor; y ajustándose, en este caso, a las tipologías de la edificación establecidas para este Suelo No Urbanizable, si bien sin que se exija el ajuste de las edificaciones a los modelos de la arquitectura tradicional; y con un ocupación del terreno no mayor del 20 %. Su implantación, pese a tratarse de un uso permitido, requiere la redacción de Plan Especial, según el acuerdo del Pleno de la CUOTA de 10 de noviembre de 2003.

Sección 4ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.120. Parcela mínima edificable

1. La extensión mínima de la parcela, dentro de las vinculadas, en la que efectivamente va a situarse la edificación, se determina en función de la ocupación del terreno; la superficie de la parcela que se edifica deberá ser tal que se guarde en ella la



proporción de parte ocupada y parte libre que ha quedado establecida para cada uso o combinación de ellos.

2. Sólo en el caso de ampliación o añadido sobre las edificaciones existentes se admite superar los porcentajes máximos de ocupación del terreno, fijados en la Norma Segunda; sujetándose esa operación, no obstante, a la necesidad de crear vinculación con otras parcelas hasta alcanzar el porcentaje obligatorio para el conjunto de ellas; y esto aún cuando la vinculación existente fuera suficiente desde el punto de superficie vinculada, siempre que no lo sea bajo el de superficie ocupada por las edificaciones.

4.121. Relación entre las edificaciones y entre las viviendas.

1. La relación entre edificaciones en cuanto a su grado de adosamiento o separación, es libre bajo los supuestos del artículo 4.89. de este Título IV.
2. La vivienda se encuadra en el concepto de familiar (art.4.73) que supone un uso *unifamiliar*, prohibiéndose la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque; es decir no se admite la superposición de viviendas distintas en distintos pisos, sino que cada una debe estar separada de las restantes por planos verticales.
3. Esta condición no supone que las viviendas que ahora existen con disposición distinta a la indicada queden "fuera de ordenación"; pero no se podrán crear viviendas nuevas con superposición entre ellas, ni siquiera por reforma de edificios existentes.

4.122. Alturas de la edificación

1. La altura máxima de las edificaciones es la fijada con carácter general en la Norma Tercera.

4.123. Condiciones estéticas.

1. La edificación en los Núcleos Rurales extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales. A efectos de la justificación del cumplimiento de las condiciones de estética, las solicitudes deberán acompañar fotografías de, al menos, dos edificios tradicionales del Núcleo en el entorno inmediato.
2. En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá representar conjuntamente con el que se proyecta, el edificio o edificios colindantes.

4.124. Retranqueos y retiros a vías públicas.

1. Los retranqueos de los edificios a las vías públicas no se miden directamente, sino con relación a su línea de cierre exterior, que si es la que viene obligada a retiros determinados según los diferentes tipos de vía pública, según las condiciones generales



de composición.

2. No será de aplicación la anterior regulación en tramos de edificación entre medianerías, en los que se mantendrá la línea de edificación actual, aunque sin extenderse más allá de las dos edificaciones extremas de la fila.
3. La excepción por medianería afecta tanto a los edificios existentes como a los que rellenen huecos dentro de la línea general, o a las ampliaciones de los primeros, en su caso.

4.125. Accesos a las vías.

1. El contacto de las fincas con vías públicas no presupone que puedan tener acceso directo de vehículos a ellas, sea por limitación para no interferir en el tráfico de carretera de carácter prioritario, o, por el contrario, por ser inconveniente elevar el nivel de utilización de caminos secundarios.
2. Las fincas incluidas en un Núcleo Rural que se edifiquen, deberán tener su acceso de vehículos a las vías señaladas como principales del asentamiento en los planos de escala 1: 5.000, salvo que no tengan contacto alguno con ellas; y además deben materializar los retiros de cerramientos recogidos en el siguiente artículo 4.127 en todos sus frentes a vías públicas.
3. Especialmente se evitarán los accesos a carretera local o comarcal, debiendo obtenerse los accesos de vehículos a través de otras vías o caminos, o, en último caso, creando tramos de calzada de servicio.
4. En cambio, todas las nuevas vías que se creen para acceso a las diferentes parcelas, mediante Plan Especial, sea como consecuencia de segregaciones o por consolidación o ampliación de servidumbres de paso a fincas, contarán con el carácter de vías públicas (aún cuando puedan ser mantenidos y conservados por los que las compartan, a efectos de dar acceso a las nuevas construcciones), siendo esta condición la que garantiza que se pueda ejercer la capacidad de edificar. Sus accesos a las vías ya existentes se sujetarán a las condiciones establecidas en los puntos anteriores de este artículo.

4.126. Cierre de las fincas.

1. Los cierres de fincas edificadas, deberán retirarse, en su caso, a una distancia de 10 metros del eje de carreteras comarcales, de 6 metros del eje de las carreteras locales, y de 3 metros al eje o medio metro al borde en caminos. Estos retiros se realizarán aún cuando el resto de los cierres existentes no los guarden, pues las ampliaciones del gálibo viario, aún cuando sean aisladas, tienen utilidad dentro de los Núcleos. La corrección o retiro del cierre de la finca se incluirá formando parte del proyecto sometido a licencia y su ejecución vinculará al conjunto de lo edificado.
2. En las filas de edificios medianeros consolidadas, podrá suprimirse el retranqueo entre



edificación y cierre, si este espacio intermedio no existe con anterioridad.

3. En fincas no edificadas, los tipos de cierre se ajustarán a lo establecido con carácter general en la Norma Tercera, Capítulo 2, es decir, a las condiciones genéricas del Suelo No Urbanizable, sin variación alguna por tratarse de Núcleo Rural. En cambio, sus distancias a ejes o bordes de las vías se atenderán a lo establecido en los números anteriores de éste artículo.

4.127. Tipologías de la edificación

1. En los Núcleos Rurales, las edificaciones para usos o actividades Permitidos o Autorizables, se ejecutarán en las tipologías residencial o nave según su funcionalidad y respetando la adscripción obligatoria a uno de los dos tipos si así está determinado en las Condiciones Generales de Composición, Norma Tercera.
2. Cuando la tipología es residencial el tratamiento será análogo al que ya se ha descrito para el caso de la vivienda, tomándose como módulo de equivalencia con la unidad de vivienda la superficie de 250 metros cuadrados construidos para los usos incluidos en este Capítulo.
3. Cuando la tipología es de nave, se cuidará y demostrará de modo especialmente riguroso su adaptación a los modelos de esta misma tipología dentro de la arquitectura tradicional, pues este aspecto es esencial, en este caso, para lograr una buena asimilación del uso de que se trate en la trama del Núcleo. El módulo de equivalencia con una vivienda es, en este caso, también de 250 m².
4. En los casos en que la vivienda se acompaña de otros usos compatibles y asociados, desarrollados por el mismo titular, todo el conjunto de usos se engloba dentro del módulo de vinculación correspondiente a la vivienda, sin más limitación que la resultante de los porcentajes de ocupación del terreno.



Anejo: Listado de los Núcleos Rurales delimitados

| Parroquia | nº | nombre | Superficie | tipología | otras condiciones |
|-----------|-----------|-----------------|------------------|---------------|-------------------|
| ABLES | 1.1A | ABLES | 165.727 | disperso | |
| | 1.1B | ABLES | 814.091 | medio | |
| | 1.1C | ABLES | 276.729 | disperso | |
| | | | 1.256.547 | | |
| ARLOS | 2.1 | CARBAYAL | 29.083 | medio | |
| | 2.2A | BARREDO | 29.913 | denso | |
| | 2.2B | BARREDO | 176.906 | medio | |
| | 2.3 | MIYERES | 53.531 | denso | |
| | 2.4A | LAVARES | 253.156 | medio | |
| | 2.4B | LAVARES | 52.909 | denso | |
| | 2.5 | LA CARRIL | 70.151 | medio | |
| | | | 665.649 | | |
| BONIELLES | 3.1 | BONIELLES | 107.392 | medio | |
| | 3.2A | CARBAJAL | 103.667 | medio | |
| | 3.2B | CARBAJAL | 97.991 | denso | |
| | 3.3 | VIDRIERA | 116.172 | medio | |
| | | 425.222 | | | |
| CAYES | 4.1A | CAYES | 198.311 | denso | |
| | 4.1B | CAYES | 155.735 | <i>urbano</i> | |
| | 4.1C | CAYES | 112.222 | medio | |
| | 4.1D | VENTA DEL GALLO | 13.337 | <i>urbano</i> | |
| | 4.2 | LA PARTE | 70.137 | disperso | |
| | | 549.742 | | | |
| FERRONES | 5.1 | NOVAL | 220.227 | disperso | |
| | 5.2 | FERRONES | 223.761 | medio | |
| | 5.3 | LES AREÑES | 87.457 | medio | |
| | | 531.445 | | | |
| LUGO | 6.1 | MUNDIN | 202.350 | disperso | |
| | 6.2A | ROBLEDO | 94.686 | medio | |
| | 6.2B | ROBLEDO | 333.596 | disperso | |
| | 6.3 | CARAVIES | 255.834 | disperso | |
| | 6.4A | LA BERVOLA | 58.968 | <i>urbano</i> | |
| | 6.4B | LA BERVOLA | 72.635 | <i>urbano</i> | |
| | 6.4C | LA BERVOLA | 17.082 | <i>urbano</i> | |
| | 6.5A | CASTAÑERA | 120.552 | <i>urbano</i> | |
| | 6.5B | CASTAÑERA | 28.162 | <i>urbano</i> | |
| | 6.6A | CASTIELLO | 76.158 | denso | |
| 6.6B | CASTIELLO | 188.725 | medio | | |



| | | | | | |
|--------------|-------|--------------------|------------------|---------------|-----------|
| | 6.6C | CASTIELLO | 187.900 | disperso | |
| | 6.7A | SANTA ROSA | 139.398 | medio | |
| | 6.7B | SANTA ROSA | 171.062 | disperso | |
| | 6.8 | LAS CABAÑAS | 283.127 | medio | |
| | 6.9A | FONCIELLO | 160.560 | medio | comercial |
| | 6.9B | FONCIELLO | 39.283 | medio | comercial |
| | 6.10A | COBERTORIA | 37.877 | denso | |
| | 6.10B | COBERTORIA | 112.816 | medio | comercial |
| | 6.10C | COBERTORIA | 86.801 | disperso | |
| | | | 2.667.571 | | |
| PRUVIA | 7.1A | REMORIA | 69.518 | medio | |
| | 7.1B | REMORIA | 55.565 | medio | |
| | 7.2 | OTERO | 104.145 | disperso | |
| | 7.3 | LA LLOMBA | 302.784 | medio | |
| | 7.4A | PRUVIA DE ARRIBA | 272.964 | medio | |
| | 7.4B | PRUVIA DE ARRIBA | 305.659 | disperso | |
| | 7.4C | PRUVIA DE ARRIBA | 144.183 | disperso | comercial |
| | 7.4D | PRUVIA DE ARRIBA | 84.824 | disperso | |
| | 7.4E | PRUVIA DE ARRIBA | 64.225 | disperso | |
| | 7.4F | PRUVIA DE ARRIBA | 69.954 | disperso | |
| | 7.5A | LA CAMPANA | 483.630 | medio | |
| | 7.5B | LA CAMPANA | 352.405 | disperso | comercial |
| | 7.6 | SANTA EULALIA | 450.935 | disperso | |
| | 7.7A | PRUVIA | 68.320 | medio | |
| | 7.7B | PRUVIA | 112.864 | disperso | comercial |
| | 7.8A | FOZALGUERA | 357.811 | medio | |
| | 7.8B | FOZALGUERA | 364.815 | disperso | |
| | | | 3.664.602 | | |
| RONDIELLA | 8.1A | SEVERIES | 239.346 | disperso | |
| | 8.1B | SEVERIES | 176.472 | medio | |
| | 8.1C | SEVERIES | 59.797 | <i>urbano</i> | |
| | | | 475.615 | | |
| SAN CUCUFATE | 9.1 | BAURO | 156.121 | medio | |
| | 9.2A | SAN CUCAO | 130.613 | disperso | |
| | 9.2B | SAN CUCAO | 226.412 | disperso | |
| | 9.2C | SAN CUCAO | 365.001 | medio | |
| | 9.2D | SAN CUCAO | 90.677 | disperso | |
| | 9.2E | SAN CUCAO | 133.806 | disperso | |
| | 9.3A | GUYAME | 78.307 | medio | |
| | 9.3B | GUYAME | 25.951 | denso | |
| | 9.3C | GUYAME | 100.100 | medio | |
| | 9.4 | TUERNES EL PEQUEÑO | 418.786 | disperso | |
| | 9.5 | TUERNES EL GRANDE | 203.468 | medio | |
| | 9.6 | AGÜERA | 118.408 | medio | |
| | | | 2.047.649 | | |



| | | | | | |
|--------------|-------|----------------|-------------------|----------|--|
| SANTA CRUZ | 10.1A | VILLAYO | 60.561 | medio | |
| | 10.1B | VILLAYO | 26.701 | medio | |
| | 10.1C | VILLAYO | 15.793 | medio | |
| | 10.1D | VILLAYO | 40.235 | medio | |
| | 10.2 | FANES | 27.394 | denso | |
| | 10.3 | LA CRUZ | 109.292 | medio | |
| | 10.4A | SANTA CRUZ | 125.272 | denso | |
| | 10.4B | SANTA CRUZ | 94.550 | medio | |
| | 10.5 | LA GRANDA | 206.958 | medio | |
| | | | 706.756 | | |
| VILLARDEVEYO | 11.2 | LA MIRANDA | 183.752 | medio | |
| | 11.3 | CASTIELLO | 32.212 | medio | |
| | 11.4A | TABLADIELLO | 117.543 | medio | |
| | 11.4B | TABLADIELLO | 103.694 | medio | |
| | 11.5 | VEYO | 64.022 | denso | |
| | 11.6 | LA CIGONA | 11.987 | denso | |
| | 11.7A | LA VEGA | 52.619 | disperso | |
| | 11.7B | LA VEGA | 88.104 | disperso | |
| | 11.8 | LAS CABAÑAS | 61.207 | denso | |
| | | | 715.140 | | |
| | | | 13.705.938 | | |
| | | | | | |
| | | total denso | 862.523 | | |
| | | total medio | 6.912.413 | | |
| | | total disperso | 5.404.735 | | |
| | | | 13.179.671 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | total urbano | 526.268 | | |



Anejo - Condiciones particulares

- El régimen establecido para las fincas edificadas en el art. 4.76 se aplica conforme a su situación objetiva. Casos concretos dentro del informe de alegaciones son las situadas en el polígono 4, parcelas 409 y 413, y en el 18, parcelas 574 y 575.
- En Santa Rosa, NR de nueva delimitación, se marca una parcela con *, indicando la obligación de respetar el arbolado existente, sin perjuicio de hacer uso de las posibilidades de edificar.
- En Ables el paso entre dos barrios del arroyo Tarabica, debe acompañarse de la separación de las posibles nuevas edificaciones de la zona de vega, y del respeto del arbolado de ribera.
- En Caravies, en su borde oeste, se impone la obligación de respetar el arbolado que forma el límite de las fincas y el propio Núcleo

