



**Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	



**NORMAS**  
**URBANÍSTICAS**



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO I.- PRINCIPIOS GENERALES DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO</b>	<b>11</b>
SECCIÓN 1ª.- NATURALEZA, ÁMBITO, EFECTOS Y VIGENCIA	11
ART. 1.- NATURALEZA	11
ART. 2.- ÁMBITO TERRITORIAL	11
ART. 3.- VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL	11
3.1.- ENTRADA EN VIGOR	11
3.2.- EFECTOS	11
3.3.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE LA OCUPACIÓN	11
ART. 4.- REVISIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO	11
ART. 5.- MODIFICACIONES DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO	12
SECCIÓN 2ª.- DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO	13
ART. 6.- DOCUMENTACIÓN DEL P.G.O.	13
ART. 7.- INTERPRETACIÓN DEL P.G.O.	13
ART. 8.- VARIACIONES INFERIORES AL 5% NO SUPONEN MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO	13
ART. 9.- CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO CONFORME AL ART. 181-ROTU	13
SECCIÓN 3ª.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	14
ART. 10.- EXAMEN Y REPRODUCCIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	14
ART. 11.- CÉDULA Ó CERTIFICADO URBANÍSTICO	14
<b>CAPÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO</b>	<b>14</b>
SECCIÓN 1ª.- DESARROLLO DEL P.G.O.	14
ART. 12.- COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	14
ART. 13.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	14
SECCIÓN 2ª.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO	15
ART. 14.- PLANES ESPECIALES	15
14.1.- PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE TAPIA	15
14.2.- PLAN ESPECIAL DE EL CASAYAL	15
14.3.- OTROS PLANES	15
ART. 15.- PLANES PARCIALES	15
ART. 16.- ESTUDIOS DE DETALLE, ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	15
ART. 17.- EVALUACIONES DE IMPACTO	15
SECCIÓN 3ª.- GESTIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO	15
ART. 18.- FACULTADES Y DEBERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD	15
ART. 19.- MODALIDADES DE GESTIÓN	15
ART. 20.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	16
ART. 21.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE	16
ART. 22.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	16
ART. 23.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN	16
SECCIÓN 4ª.- EJECUCIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO	16
ART. 24.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS	16
ART. 25.- LÍMITES A LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA	16
ART. 26.- DIVISIONES DE FINCAS SIN FINES URBANÍSTICOS: INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN	17
ART. 27.- REPARCELACIÓN URBANÍSTICA	17
ART. 28.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO	17
28.1.- CLASES DE PROYECTOS	17
28.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	17
28.2.1.- Finalidad de los proyectos de urbanización	17
28.3.- PROYECTOS DE OBRAS. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS	18
28.4.- REQUISITOS DE LOS PROYECTOS SEGÚN LOS TIPOS DE OBRAS	18
28.4.1.- Obras de restauración	18
28.4.2.- Obras de mantenimiento, conservación y reparación	18
28.4.3.- Obras de consolidación, rehabilitación, reforma y reestructuración	18
28.4.4.- Obras de reconstrucción	19
28.4.5.- Obras de ampliación	19
28.4.6.- Obras de demolición ó derribo	19
28.4.7.- Obras exteriores	19
28.4.8.- Obras en edificios catalogados	19
28.5.- PROYECTOS DE ACTIVIDAD	19
<b>CAPÍTULO III.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO</b>	<b>19</b>
SECCIÓN 1ª.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO, SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	19
ART. 29.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	19
ART. 30.- SITUACIONES BÁSICAS, CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	19
30.1.- CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO	19
30.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO RURAL	19
30.3.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO	20
ART. 31.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES, DEBERES Y CARGAS	20
SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANO	20
ART. 32.- REGLAS DE CLASIFICACIÓN	20
ART. 33.- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO	21
SECCIÓN 3ª.- SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	21
ART. 34.- SUELO NO URBANIZABLE	21
ART. 35.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	22
ART. 36.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS	22
ART. 37.- SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS	22
ART. 38.- SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS	22
ART. 39.- NÚCLEOS RURALES	23
SECCIÓN 4ª.- SUELO URBANIZABLE	23
ART. 40.- SUELO URBANIZABLE, DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	23
SECCIÓN 5ª.- SUELO DE SISTEMAS GENERALES	23
ART. 41.- SISTEMAS GENERALES	23
SECCIÓN 6ª.- SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	23
ART. 42.- DEFINICIÓN Y MODULACIÓN DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	23
42.1.- DEFINICIÓN	23
42.2.- MODULACIÓN DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	23
42.3.- RÉGIMEN DE LOS INMUEBLES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA POR SER TOTALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN	24
42.4.- RÉGIMEN DE LOS INMUEBLES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN PASIVA POR NO SER TOTALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN	24
42.5.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN POR CAUSA DE LOS USOS A QUE SE DESTINA EL EDIFICIO	25
SECCIÓN 7ª.- EL DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR	25
ART. 43.- DEBER DE EDIFICACIÓN Y REHABILITAR	25



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

<b>SECCIÓN 8ª.-</b>	<b>EL DEBER DE CONSERVACIÓN .....</b>	<b>25</b>
	ART. 44.- DEBERES GENERALES.....	25
	ART. 45.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO .....	25
	45.1.- EN URBANIZACIONES NO RECIBIDAS.....	25
	45.2.- EN CONSTRUCCIONES.....	25
	45.2.1.- Condiciones de seguridad.....	25
	45.2.2.- Condiciones de salubridad.....	25
	45.2.3.- Condiciones de ornato .....	25
	45.3.- EN CARTELES, BANDERINES Y OTRAS INSTALACIONES.....	25
	45.4.- EN FACHADAS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.....	25
	45.5.- EN OBRAS INACABADAS.....	25
	45.6.- EN SOLARES.....	26
	ART. 46.- EN EDIFICIOS CATALOGADOS.....	26
<b>SECCIÓN 9ª.-</b>	<b>RÉGIMEN DE RUINA.....</b>	<b>26</b>
	ART. 47.- PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA.....	26
	ART. 48.- DECLARACIÓN DE RUINA EN INMUEBLES CATALOGADOS.....	26
<b>CAPÍTULO IV.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.....</b>		<b>26</b>
<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA. CLASES DE LICENCIAS.....</b>	<b>26</b>
	ART. 49.- LICENCIA URBANÍSTICA.....	26
	ART. 50.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	26
	ART. 51.- CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	27
	ART. 52.- REGULACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA.....	27
	ART. 53.- ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.....	27
	ART. 54.- CONCURRENCIA CON OTRAS INTERVENCIONES ADMINISTRATIVAS.....	27
	ART. 55.- DOCUMENTACIÓN EN OBRA.....	28
	ART. 56.- COMUNICACIÓN DE INICIO Y TERMINACIÓN.....	28
	ART. 57.- TIRA DE CUERDAS.....	28
	ART. 58.- OBLIGACIONES A LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....	28
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>LICENCIAS DE PARCELACION.....</b>	<b>28</b>
	ART. 59.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN.....	28
	ART. 60.- DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN.....	29
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>LICENCIAS DE OBRAS.....</b>	<b>29</b>
	ART. 61.- LICENCIA DE OBRA MENOR.....	29
	ART. 62.- LICENCIAS DE OBRA MAYOR.....	29
	ART. 63.- LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.....	29
<b>SECCIÓN 4ª.-</b>	<b>LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>30</b>
	ART. 64.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.....	30
	ART. 65.- LICENCIAS DE ACTIVIDAD.....	30
<b>SECCIÓN 5ª.-</b>	<b>DISCIPLINA URBANÍSTICA.....</b>	<b>30</b>
	ART. 66.- PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	30
	ART. 67.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....	30
	ART. 68.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	30
<b>TÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.....</b>		<b>31</b>
<b>CAPÍTULO I.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS COMUNES.....</b>		<b>31</b>
<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>TIPOS DE OBRAS.....</b>	<b>31</b>
	ART. 69.- CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.....	31
	ART. 70.- OBRAS EN LOS INMUEBLES.....	31
	70.1.- DEFINICIÓN.....	31
	70.2.- TIPOS DE OBRAS EN LOS INMUEBLES.....	31
	70.2.1.- Restauración.....	31
	70.2.2.- Mantenimiento, conservación y reparación.....	31
	70.2.3.- Consolidación.....	31
	70.2.4.- Rehabilitación y reforma.....	31
	70.2.5.- Reestructuración.....	31
	70.2.6.- Otras obras.....	31
	ART. 71.- OBRAS DE DEMOLICIÓN.....	31
	ART. 72.- OBRAS DE AMPLIACIÓN.....	31
	ART. 73.- OBRAS DE NUEVA PLANTA.....	31
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD.....</b>	<b>32</b>
	ART. 74.- ZONA.....	32
	ART. 75.- SOLAR.....	32
	ART. 76.- FINCA.....	32
	ART. 77.- PARCELA.....	32
	77.1.- CONCEPTO.....	32
	77.2.- PARCELA NETA.....	32
	77.3.- PARCELA MÍNIMA.....	32
	ART. 78.- MANZANA.....	32
	78.1.- DEFINICIÓN.....	32
	78.2.- MANZANA CERRADA.....	32
	ART. 79.- PLANTAS.....	32
	ART. 80.- DENSIDAD RESIDENCIAL.....	33
	ART. 81.- SUPERFICIES Y SU CÓMPUTO.....	33
	81.1.- SUPERFICIE EDIFICABLE.....	33
	81.2.- SUPERFICIE EDIFICADA Ó CONSTRUIDA.....	33
	81.2.1.- En plantas de sótano y semisótano.....	33
	81.2.2.- en plantas tipo.....	33
	81.2.3.- en Planta de bajocubierta.....	33
	81.2.4.- En planta baja.....	33
	81.2.5.- Total.....	33
	81.2.6.- Excepciones.....	33
	81.3.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICADA.....	33
	81.4.- SUPERFICIE ÚTIL.....	34
	81.5.- SUPERFICIE OCUPADA.....	34
	ART. 82.- LOCALES HABITABLES.....	34
	ART. 83.- EDIFICABILIDAD.....	34
	83.1.- VOLUMEN EDIFICABLE.....	34
	83.2.- ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICABLE.....	34
	83.3.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA Ó SOLAR.....	34
	83.4.- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD.....	34
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....</b>	<b>34</b>
	ART. 84.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	34
	84.2.- EXENTA, AISLADA Ó ABIERTA.....	34
	84.3.- ADOSADA.....	34
	84.4.- AGRUPADA.....	35
	84.5.- CERRADA Ó ENTRE MEDIANERÍAS.....	35
	ART. 85.- EDIFICACIÓN TRADICIONAL.....	35



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

	ART. 86.- CASERÍAS (CASEIRÍOS).....	35
<b>SECCIÓN 4ª.-</b>	<b>ALINEACIONES, EMPLAZAMIENTOS, FRENTE Y FONDOS EDIFICABLES .....</b>	<b>35</b>
	ART. 87.- ALINEACIONES.....	35
	87.1.- CONCEPTO.....	35
	87.2.- ALINEACIONES EXTERIORES.....	35
	87.3.- ALINEACIONES INTERIORES.....	35
	ART. 88.- TIPOS DE EMPLAZAMIENTO.....	35
	88.1.- CONCEPTO.....	35
	88.2.- FIJO.....	35
	88.3.- VARIABLE.....	35
	ART. 89.- PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN.....	35
	ART. 90.- FRENTE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN.....	36
	ART. 91.- COLINDANTES.....	36
	ART. 92.- PARED MEDIANERA Ó MEDIANERÍA.....	36
	ART. 93.- SEPARACIONES, RETIROS Y RETRANQUEOS.....	36
	93.1.- CONCEPTO.....	36
	93.2.- RETRANQUEOS.....	36
	93.3.- LUCES RECTAS.....	36
	93.3.1.- Concepto.....	36
	93.3.2.- Imposibilidad del cumplimiento de luces rectas.....	36
<b>SECCIÓN 5ª.-</b>	<b>ALTURAS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>37</b>
	ART. 94.- ALTURAS.....	37
	94.1.- DEFINICIÓN Y MEDICIÓN.....	37
	94.2.- PLANTA BAJA.....	37
	94.3.- SÓTANOS.....	38
	94.4.- ALTURAS Y SUPERFICIE COMPUTABLE EN LA PLANTA BAJOCUBIERTA.....	38
	94.5.- OTRAS PLANTAS.....	38
	ART. 95.- ENTREPLANTAS.....	38
	ART. 96.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	38
	96.1.- PROHIBICIÓN DE USOS RESIDENCIALES.....	38
	96.2.- SEMISÓTANOS.....	38
	96.3.- SÓTANOS.....	38
	96.4.- OCUPACIÓN DEL TERRENO POR SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	39
	ART. 97.- RASANTES.....	39
	97.1.- CONCEPTO.....	39
	97.2.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS AL INTERIOR DE LAS PARCELAS.....	39
	97.3.- RAMPAS DE ACCESO A GARAJES.....	39
<b>CAPÍTULO II.- CONDICIONES HIGIÉNICAS, ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN .....</b>		<b>39</b>
<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>CONDICIONES HIGIÉNICAS.....</b>	<b>39</b>
	ART. 98.- NORMATIVA DE DISEÑO RELATIVA A LOS USOS.....	39
	98.1.- PREVALENCIA DE LA LEGISLACIÓN BÁSICA Y SECTORIAL.....	39
	98.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA EVACUACIÓN DE VENTILACIONES Y HUMOS EN EDIFICIOS NO INDUSTRIALES.....	39
	ART. 99.- PATIOS.....	40
	99.1.- PATIOS DE EDIFICACIÓN.....	40
	99.1.1.- Concepto.....	40
	99.1.2.- De manzana.....	40
	99.1.3.- De parcela.....	40
	99.1.4.- De parcela mancomunados.....	40
	99.2.- PATIO INGLÉS.....	40
	ART. 100.- CUARTO DE BASURAS.....	41
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA Y VERTIDOS.....</b>	<b>41</b>
	ART. 101.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	41
	101.1.- GARANTÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	41
	101.2.- POZOS.....	41
	ART. 102.- VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.....	41
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LAS PERTURBACIONES POR RUIDOS Y VIBRACIONES.....</b>	<b>41</b>
	ART. 103.- NIVELES DE PERTURBACIÓN POR RUIDOS.....	41
	103.1.- NORMAS GENERALES.....	41
	103.2.- NIVELES MÁXIMOS EN EL AMBIENTE EXTERIOR.....	42
	103.3.- NIVELES MÁXIMOS EN EL AMBIENTE INTERIOR.....	42
<b>SECCIÓN 4ª.-</b>	<b>CONDICIONES ESTÉTICAS.....</b>	<b>42</b>
	ART. 104.- PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO.....	42
	ART. 105.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS CONSTRUCCIONES.....	42
	105.1.- REGLAS GENERALES.....	42
	105.2.- COMPOSICIÓN DE FACHADAS.....	42
	105.3.- MATERIALES DE FACHADAS.....	43
	105.4.- SOPORTALES Y PASADIZOS.....	43
	105.5.- VENTANAS Y HUECOS EN SITUACIONES SINGULARES.....	43
	105.6.- AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.....	43
	105.7.- CARPINTERÍAS EXTERIORES.....	44
	105.8.- CONSTRUCCIONES ABIERTAS.....	44
	ART. 106.- CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.....	44
	ART. 107.- CABAZOS, CABANOIS, POZOS Y OTROS ELEMENTOS DE LA ARQUITECTURA VERNÁCULA.....	44
	107.1.- DE NUEVA PLANTA.....	44
	107.2.- OBRAS EN BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO.....	44
	ART. 108.- ELEMENTOS VISIBLES DE INSTALACIONES.....	44
	ART. 109.- CIERRES DE FINCAS.....	44
	109.1.- RECONSTRUCCIÓN DE VALLADOS DEMOLIDOS.....	44
	109.2.- CIERRES DE FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	44
	109.3.- CIERRES DE PARCELA EN NÚCLEOS RURALES.....	44
	109.4.- APARTADEROS EN LOS CIERRES DE FINCAS EN NÚCLEOS RURALES.....	44
	109.5.- CIERRES EN SUELO URBANO.....	45
	109.6.- MATERIALES AUTORIZADOS PARA CIERRES DE FINCAS.....	45
	109.6.1.- en todas las categorías de suelo.....	45
	109.6.2.- en suelo no urbanizable.....	45
	109.6.3.- en suelo urbano.....	45
	109.7.- MATERIALES PROHIBIDOS.....	45
	ART. 110.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	45
	ART. 111.- AJARDINAMIENTOS.....	46
	111.1.- AJARDINAMIENTO DE PARCELAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	46
	111.2.- AJARDINAMIENTO DE INSTALACIONES TÉCNICAS, GANADERAS Ó INDUSTRIALES.....	46
	111.3.- PROTECCIÓN DE ARBOLADO EN ZONAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES.....	46
	ART. 112.- CUBIERTAS.....	46
	112.1.- PENDIENTES DE LAS CUBIERTAS.....	46
	112.2.- MATERIALES DE COBERTURA.....	46
	112.3.- USOS BAJO CUBIERTA.....	46
	112.3.1.- Destino.....	46
	112.3.2.- Prohibición de áticos.....	46



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

112.4.-	BUHARDILLAS Y LUCERNARIOS .....	47
112.4.1.-	Concepto .....	47
112.4.2.-	Buhardillas y buhardillones en suelo urbano .....	47
112.4.3.-	Buhardillas en Suelo no urbanizable .....	47
112.5.-	CANTO DE LOS ALEROS DE CUBIERTAS .....	47
112.5.1.-	Canto de los aleros en edificación .....	47
112.5.2.-	Canto de los aleros en buhardillas .....	47
112.6.-	TRAZADO DE CUBIERTAS INCLINADAS Y VUELO DE LOS ALEROS .....	47
ART. 113.-	VUELOS EN FACHADAS .....	47
113.1.-	CLASIFICACIÓN .....	47
113.2.-	CERRADOS .....	47
113.3.-	ABIERTOS .....	47
113.4.-	DISPOSICIÓN DE LOS VUELOS .....	48
113.4.1.-	Emplazamiento variable .....	48
113.4.2.-	Emplazamiento fijo .....	48
113.5.-	TERRAZAS .....	48
113.6.-	BALCONES .....	48
113.7.-	CORREDORES .....	48
113.8.-	MIRADORES Y GALERIAS .....	48
ART. 114.-	MARQUESINAS Y TOLDOS .....	48
ART. 115.-	PUBLICIDAD, RÓTULOS Y CARTELES EN INMUEBLES NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO NI EN EL ÁMBITO DE PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN .....	48
115.1.-	DE IDENTIFICACIÓN COMERCIAL .....	49
115.1.1.-	Muestras .....	49
115.1.2.-	Banderines .....	49
115.2.-	CARTELERAS PUBLICITARIAS .....	49
115.3.-	PUBLICIDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....	49
ART. 116.-	PORTALES .....	49
ART. 117.-	ESCALERAS .....	50
ART. 118.-	ASCENSORES .....	50
ART. 119.-	PROTECCIÓN DE BORDE DE HUECOS .....	50
SECCIÓN 5ª.-	ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS .....	50
ART. 120.-	ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS .....	50

### TÍTULO III. REGULACIÓN GENERAL DE USOS ..... 51

#### CAPÍTULO I.- DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN ..... 51

ART. 121.-	CONDICIONES GENERALES .....	51
ART. 122.-	CLASIFICACIÓN DE USOS .....	51
122.1.-	USOS PERMITIDOS .....	51
122.2.-	USOS AUTORIZABLES .....	51
122.3.-	USOS INCOMPATIBLES .....	51
122.4.-	USOS PROHIBIDOS .....	51
ART. 123.-	SIMULTANEIDAD DE USOS .....	51

#### CAPÍTULO II.- USOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ..... 51

ART. 124.-	DEFINICIÓN Y CONDICIONES .....	51
------------	--------------------------------	----

#### CAPÍTULO III.- USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES ..... 51

ART. 125.-	DEFINICIÓN .....	51
------------	------------------	----

##### SECCIÓN 2ª.- USOS AGRÍCOLAS ..... 52

ART. 126.-	DEFINICIÓN Y CLASES .....	52
126.1.-	AGRICULTURA EXTENSIVA .....	52
126.1.1.-	Condiciones generales .....	52
126.1.2.-	Condiciones de ocupación .....	52
126.1.3.-	Condiciones de edificación .....	52
126.2.-	AGRICULTURA INTENSIVA: HORTICULTURA .....	52
126.2.1.-	Concepto y condiciones generales .....	52
126.2.2.-	Condiciones de edificación .....	52
126.3.-	AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS .....	52
126.3.1.-	Concepto y condiciones generales .....	52

##### SECCIÓN 3ª.- USOS FORESTALES ..... 53

ART. 127.-	CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES .....	53
------------	--	----

##### SECCIÓN 4ª.- USOS GANADEROS ..... 53

ART. 128.-	USOS GANADEROS .....	53
128.1.-	DEFINICIÓN .....	53
128.2.-	GANADERÍA INTENSIVA .....	53
128.2.1.-	Condiciones de la ganadería intensiva .....	53
128.3.-	GANADERÍA EXTENSIVA .....	53
128.3.1.-	Ámbito .....	53
128.3.2.-	Condiciones de edificación de la ganadería extensiva .....	53
ART. 129.-	ESTABLOS Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES .....	53
129.1.-	CONDICIONES GENERALES DE LA ESTABULACIÓN .....	53
129.2.-	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN .....	54
129.3.-	CONDICIONES DE PARCELA Y OCUPACIÓN .....	54
129.4.-	ALTURAS DE EDIFICACIÓN .....	54
129.5.-	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICADA .....	54
129.5.1.-	En Régimen de ganadería extensiva .....	54
129.5.2.-	En régimen de ganadería intensiva .....	54

##### SECCIÓN 5ª.- USOS ZOOLOGICOS Y ACUICULTURA ..... 54

ART. 130.-	NÚCLEOS ZOOLOGICOS .....	54
ART. 131.-	PISCIFACTORIAS .....	54

#### CAPÍTULO IV.- USOS RESIDENCIALES ..... 55

ART. 132.-	DEFINICIÓN Y TIPOS .....	55
132.1.-	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	55
132.2.-	VIVIENDA UNIFAMILIAR .....	55
132.2.1.-	Aislada .....	55
132.2.2.-	Agrupada .....	55
132.3.-	VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA Ó EN BLOQUE .....	55
132.4.-	ALOJAMIENTO COLECTIVO .....	55
132.4.1.-	Definición .....	55
132.4.2.-	Grados .....	55
ART. 133.-	VIVIENDA EN CONJUNTOS QUE CONSTITUYAN QUINTANAS TRADICIONALES .....	55
ART. 134.-	CAMBIOS DE USO A VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE .....	55

#### CAPÍTULO V.- USOS DE GARAJE-APARCAMIENTO ..... 55

ART. 135.-	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	55
135.1.-	DEFINICIÓN .....	55
135.2.-	APARCAMIENTO EN USO RESIDENCIAL .....	56
135.3.-	GRADOS .....	56



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

<b>CAPÍTULO VI.- USOS DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS .....</b>		<b>56</b>
	ART. 136.- CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.....	56
<b>CAPÍTULO VII.- USOS INDUSTRIALES. ....</b>		<b>57</b>
<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>57</b>
	ART. 137.- DEFINICIÓN.....	57
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>USOS DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.....</b>	<b>57</b>
	ART. 138.- CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.....	57
	ART. 139.- CANTERAS.....	57
	ART. 140.- ACTIVIDADES MINERAS.....	57
	ART. 141.- EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN.....	57
	ART. 142.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.....	58
	ART. 143.- DOCUMENTACIÓN A APORTAR CON LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.....	58
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.....</b>	<b>58</b>
	ART. 144.- CLASIFICACIÓN.....	58
	ART. 145.- ALMACENES Ó INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRARIOS.....	58
	ART. 146.- TALLERES ARTESANALES.....	58
	ART. 147.- TALLERES DE AUTOMÓVILES.....	58
	ART. 148.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.....	58
<b>SECCIÓN 4ª.-</b>	<b>INDUSTRIAS EN SUELO URBANO.....</b>	<b>59</b>
	ART. 149.- GRADOS Y DEFINICIÓN.....	59
	149.1.- <i>INDUSTRIA COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES</i> .....	59
	149.1.1.- DEFINICIÓN.....	59
	149.1.2.- Grados.....	59
	149.2.- <i>INDUSTRIA MEDIA</i> .....	59
<b>SECCIÓN 5ª.-</b>	<b>GRAN INDUSTRIA.....</b>	<b>59</b>
	ART. 150.- CLASIFICACIÓN.....	59
	ART. 151.- GRAN INDUSTRIA.....	59
	ART. 152.- INDUSTRIAS PELIGROSAS.....	60
	ART. 153.- DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE.....	60
<b>SECCIÓN 6ª.-</b>	<b>INSTALACIONES EÓLICAS.....</b>	<b>60</b>
	ART. 154.- CONDICIONES GENERALES.....	60
<b>CAPÍTULO VIII.- USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO. ....</b>		<b>61</b>
<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>GENERALIDADES.....</b>	<b>61</b>
	ART. 155.- DEFINICIÓN.....	61
	ART. 156.- CONDICIONES GENERALES.....	61
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>DOTACIONES.....</b>	<b>61</b>
	ART. 157.- USOS DOTACIONALES.....	61
	157.1.- <i>DEPORTIVO</i> .....	61
	157.1.1.- <i>Ámbito</i> .....	61
	157.1.2.- <i>Grados</i> .....	61
	157.2.- <i>RELIGIOSO</i> .....	61
	157.3.- <i>CULTURAL</i> .....	62
	157.4.- <i>EDUCATIVO</i> .....	62
	157.4.1.- <i>Ámbito</i> .....	62
	157.4.2.- <i>Grados</i> .....	62
	157.5.- <i>SANITARIO-ASISTENCIAL</i> .....	62
	157.5.1.- <i>Ámbito</i> .....	62
	157.5.2.- <i>Grados</i> .....	62
	157.6.- <i>PÚBLICO-ADMINISTRATIVO</i> .....	62
	157.7.- <i>DE RESERVA</i> .....	62
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.....</b>	<b>62</b>
	ART. 158.- CLASIFICACIÓN.....	62
	158.1.- <i>TIPOS Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN</i> .....	62
	158.2.- <i>CUARTELES Y CÁRCELES</i> .....	62
	158.3.- <i>MATADEROS</i> .....	62
	158.4.- <i>CEMENTERIOS</i> .....	62
	158.5.- <i>VERTEDEROS</i> .....	63
	158.6.- <i>CAMPAMENTOS DE TURISMO</i> .....	63
<b>CAPÍTULO IX.- USOS TERCIARIOS.....</b>		<b>63</b>
	ART. 159.- <i>HOSTELERO</i> .....	63
	159.1.- <i>ÁMBITO DE APLICACIÓN</i> .....	63
	159.2.- <i>GRADOS</i> .....	63
	159.2.1.- <i>grado 1</i> .....	63
	159.2.2.- <i>Grado 2</i> .....	63
	159.2.3.- <i>Grado 3</i> .....	63
	ART. 160.- <i>HOTELERO</i> .....	63
	160.1.- <i>ÁMBITO DE APLICACIÓN</i> .....	63
	160.2.- <i>CONDICIONES</i> .....	63
	160.3.- <i>GRADOS</i> .....	64
	160.3.1.- <i>grado 1</i> .....	64
	160.3.2.- <i>Grado 2</i> .....	64
	ART. 161.- <i>COMERCIAL</i> .....	64
	161.1.- <i>DEFINICIÓN</i> .....	64
	161.2.- <i>CONDICIONES</i> .....	64
	161.3.- <i>GRADOS</i> .....	64
	161.3.1.- <i>grado 1</i> .....	64
	161.3.2.- <i>Grado 2</i> .....	65
	ART. 162.- <i>OFICINAS</i> .....	65
	162.1.- <i>ÁMBITO DE APLICACIÓN</i> .....	65
	162.2.- <i>GRADO 1</i> .....	65
	162.3.- <i>GRADO 2</i> .....	65
	ART. 163.- <i>ESPECTÁCULOS</i> .....	65
<b>CAPÍTULO X.- USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....</b>		<b>65</b>
	ART. 164.- <i>TIPOS Y DEFINICIÓN</i> .....	65
	164.1.- <i>RECREO EXTENSIVO</i> .....	65
	164.2.- <i>ÁREAS DE RECREO</i> .....	65
	164.3.- <i>JARDINES Y ÁREAS DE JUEGOS</i> .....	65
	164.4.- <i>ÁREAS PEATONALES</i> .....	66
<b>CAPÍTULO XI.- OTROS USOS.....</b>		<b>66</b>
	ART. 165.- <i>ESPACIOS LIBRES PRIVADOS Ó AFECTOS A EDIFICACIÓN</i> .....	66
<b>TÍTULO IV. EL DOMINIO PÚBLICO Y SU RÉGIMEN DE PROTECCIÓN .....</b>		<b>67</b>
<b>CAPÍTULO I.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO. ....</b>		<b>67</b>



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

ART. 166.-	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO .....	67
166.1.-	RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN .....	67
166.2.-	LEGISLACIÓN SECTORIAL DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO .....	67

### CAPÍTULO II.- SISTEMAS. 68

<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>68</b>
ART. 167.-	DEFINICIÓN, DESTINO Y CLASES .....	68
167.1.-	DEFINICIÓN .....	68
167.2.-	DESTINO .....	68
167.3.-	CLASES .....	68
ART. 168.-	OBTENCIÓN DE SISTEMAS .....	69
168.1.-	GENERALES .....	69
168.2.-	LOCALES .....	69
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES .....</b>	<b>69</b>
ART. 169.-	SISTEMA GENERAL VIARIO .....	69
169.1.-	DEFINICIÓN .....	69
169.2.-	DELIMITACIÓN .....	69
169.2.1.-	Sistemas generales .....	69
169.2.2.-	Sistemas Locales .....	69
169.3.-	INVENTARIO DEL SISTEMA GENERAL VIARIO .....	69
169.3.1.-	RED DE INTERÉS GENERAL DEL ESTADO .....	69
169.3.2.-	RED DE CARRETERAS DEL PRINCIPADO .....	69
169.3.3.-	Red de carreteras municipal .....	69
169.4.-	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES DE USO EN LAS DISTINTAS ZONAS DE INFLUENCIA .....	71
169.4.1.-	RED DE INTERÉS GENERAL DEL ESTADO .....	71
169.4.2.-	RED DE CARRETERAS DEL PRINCIPADO .....	71
ART. 170.-	SISTEMA GENERAL FERROVIARIO .....	71
ART. 171.-	SISTEMA GENERAL PORTUARIO .....	71
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>71</b>
ART. 172.-	DEFINICIÓN Y ÁMBITO .....	71
ART. 173.-	CONDICIONES DE USO .....	71
173.1.-	USOS PERMITIDOS .....	71
173.2.-	USOS AUTORIZABLES .....	72
173.3.-	USOS PROHIBIDOS .....	72
<b>SECCIÓN 4ª.-</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO .....</b>	<b>72</b>
ART. 174.-	DEFINICIÓN Y USOS .....	72
<b>SECCIÓN 5ª.-</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS .....</b>	<b>72</b>
ART. 175.-	ELEMENTOS QUE COMPOENEN EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS .....	72
ART. 176.-	PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS .....	72
<b>SECCIÓN 6ª.-</b>	<b>SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ESTADO .....</b>	<b>72</b>
ART. 177.-	DEFINICIÓN .....	72
ART. 178.-	PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO .....	72
<b>SECCIÓN 7ª.-</b>	<b>SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE .....</b>	<b>73</b>
ART. 179.-	DEFINICIÓN Y REGULACIÓN .....	73
ART. 180.-	PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE .....	73

### TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN. .... 74

<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>NORMAS GENERALES .....</b>	<b>74</b>
ART. 181.-	CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	74
ART. 182.-	TITULARIDAD DE LAS REDES DE SERVICIO .....	74
ART. 183.-	REGLAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	74
183.1.-	DE PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA .....	74
183.2.-	DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO .....	74
183.3.-	DEL USO RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES .....	74
183.4.-	DE PROTECCIÓN DEL SUELO .....	74
183.5.-	DE CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN .....	75
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>RED VIARIA .....</b>	<b>75</b>
ART. 184.-	CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA .....	75
184.1.-	CONDICIONES DE LAS VÍAS DE NUEVA APERTURA .....	75
184.2.-	ACERAS, PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO .....	76
184.3.-	CARRIL-BICI .....	76
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>RED FERROVIARIA .....</b>	<b>76</b>
ART. 185.-	ÁMBITO Y USOS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO .....	76
<b>SECCIÓN 4ª.-</b>	<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA .....</b>	<b>76</b>
ART. 186.-	DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO .....	76
186.1.-	JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DEL SUMINISTRO .....	76
186.2.-	RED DE DISTRIBUCIÓN .....	77
186.3.-	REDES DE RIEGO E INCENDIOS .....	77
186.4.-	SEPARACIONES ENTRE REDES .....	77
<b>SECCIÓN 5ª.-</b>	<b>SANEAMIENTO Y VERTIDOS .....</b>	<b>77</b>
ART. 187.-	EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES .....	77
187.1.-	GENERALIDADES .....	77
187.2.-	SISTEMAS DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES .....	78
ART. 188.-	ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES. FOSAS SÉPTICAS .....	78
<b>SECCIÓN 6ª.-</b>	<b>INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO .....</b>	<b>78</b>
ART. 189.-	ALUMBRADO PÚBLICO .....	78
<b>SECCIÓN 7ª.-</b>	<b>COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS .....</b>	<b>78</b>
ART. 190.-	TENDIDOS AÉREOS ELÉCTRICOS .....	78
ART. 191.-	CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	79
ART. 192.-	SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS .....	79
ART. 193.-	INSTALACIÓN DE ANTENAS, REPETIDORES, ESTACIONES BASE, ETC. DE TELEFONÍA MÓVIL, RADIO Ó TELEVISIÓN .....	79
<b>SECCIÓN 8ª.-</b>	<b>JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO .....</b>	<b>80</b>
ART. 194.-	JARDINERÍA .....	80
ART. 195.-	MOBILIARIO URBANO .....	81

### TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. .... 82

#### CAPÍTULO I.- NIVELES DE PROTECCIÓN. .... 82

<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>GENERALIDADES .....</b>	<b>82</b>
ART. 196.-	ASIGNACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN .....	82
ART. 197.-	PROTECCIÓN GENÉRICA DE EDIFICACIONES TRADICIONALES .....	82
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>BIENES DE INTERÉS CULTURAL .....</b>	<b>82</b>
ART. 198.-	BIENES DE INTERÉS CULTURAL .....	82
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>PROTECCIÓN INTEGRAL .....</b>	<b>82</b>
ART. 199.-	PROTECCIÓN INTEGRAL .....	82



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

ART. 200.-	CRITERIOS GENERALES .....	82
ART. 201.-	CLASES DE OBRAS EN LOS BIENES INMUEBLES CON PROTECCIÓN INTEGRAL .....	82
	201.1.- PERMITIDAS .....	82
	201.2.- AUTORIZABLES .....	82
	201.3.- PROHIBIDAS .....	83
ART. 202.-	OBRAS PREFERENTES EN ESTOS BIENES .....	83
ART. 203.-	PROTECCIÓN DE LA PARCELA .....	83
<b>SECCIÓN 4ª.-</b>	<b>PROTECCION PARCIAL .....</b>	<b>83</b>
ART. 204.-	PROTECCION PARCIAL .....	83
ART. 205.-	CLASES DE OBRAS EN LOS BIENES INMUEBLES CON PROTECCIÓN PARCIAL .....	83
	205.1.- OBRAS PERMITIDAS .....	83
	205.2.- AUTORIZABLES .....	83
	205.3.- PROHIBIDAS .....	83
<b>SECCIÓN 5ª.-</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>83</b>
ART. 206.-	PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	83
ART. 207.-	CLASES DE OBRAS EN LOS BIENES INMUEBLES CON PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	83
	207.1.- OBRAS PERMITIDAS .....	83
	207.2.- OBRAS AUTORIZABLES .....	83
	207.3.- PROHIBIDAS .....	84
<b>CAPÍTULO II.- DECLARACIÓN DE RUINA DE BIENES CATALOGADOS .....</b>		<b>84</b>
ART. 208.-	RUINA .....	84
<b>CAPÍTULO III.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y REGIMEN SANCIONADOR .....</b>		<b>84</b>
ART. 209.-	LICENCIAS URBANÍSTICAS .....	84
ART. 210.-	SUSPENSIÓN CAUTELAR DE INTERVENCIONES; REPARACIÓN DE DAÑOS CAUSADOS ILÍCITAMENTE Y CAUSAS JUSTIFICATIVAS DE INTERÉS SOCIAL PARA LA EXPROPIACIÓN .....	84
ART. 211.-	DEBER DE COMUNICACIÓN .....	84
ART. 212.-	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, RESTAURACIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA Y RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR .....	84
<b>CAPÍTULO IV.- INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO CULTURAL .....</b>		<b>84</b>
<b>TÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>		<b>85</b>
<b>CAPÍTULO I.- DEFINICIÓN.85</b>		
ART. 213.-	DEFINICIÓN .....	85
<b>CAPÍTULO II.- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN (EP) .....</b>		<b>85</b>
ART. 214.-	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (EP) .....	85
	214.1.- DEFINICIÓN .....	85
	214.2.- ESPECIAL PROTECCIÓN DE CAUCES FLUVIALES .....	85
	214.2.1.- Ámbito .....	85
	214.2.2.- Régimen de protección .....	85
	214.3.- ESPECIAL PROTECCIÓN DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (EPH) .....	85
	214.4.- ESPECIAL PROTECCIÓN DE ÁREAS INUNDABLES (EPI) .....	86
ART. 215.-	CONDICIONES DE USO EN EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN .....	86
	215.1.- USOS PERMITIDOS .....	86
	215.2.- USOS AUTORIZABLES .....	86
	215.3.- USOS INCOMPATIBLES .....	86
	215.4.- USOS PROHIBIDOS .....	86
<b>CAPÍTULO III.- SNU DE COSTAS (C) .....</b>		<b>86</b>
ART. 216.-	DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS (C) .....	86
	216.1.- ÁMBITO TERRITORIAL .....	86
	216.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY DE COSTAS .....	86
	216.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS, DE EDIFICACION, DE AMPLIACIONES Y DE FUERA DE ORDENACIÓN EN EL SNU DE COSTAS .....	86
ART. 217.-	ZONA DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA .....	86
ART. 218.-	CONDICIONES DE USO EN EL SNU DE COSTAS .....	87
	218.1.- PERMITIDOS .....	87
	218.2.- AUTORIZABLES .....	87
	218.3.- INCOMPATIBLES Y PROHIBIDOS .....	87
	218.4.- OTRAS CONDICIONES .....	87
<b>CAPÍTULO IV.- S.N.U. DE INTERÉS .....</b>		<b>87</b>
<b>SECCIÓN 1ª.-</b>	<b>S.N.U. DE INTERÉS AGROPECUARIO (IA) .....</b>	<b>87</b>
ART. 219.-	DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN .....	87
ART. 220.-	CONDICIONES DE USO .....	87
	220.1.- USOS PERMITIDOS .....	87
	220.2.- USOS AUTORIZABLES .....	87
	220.2.1.- Usos generales .....	87
	220.2.2.- uso de vivienda unifamiliar agraria en suelo no urbanizable de interés agropecuario .....	87
	220.3.- USOS INCOMPATIBLES .....	88
	220.4.- USOS PROHIBIDOS .....	88
ART. 221.-	CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE EDIFICACION .....	88
<b>SECCIÓN 2ª.-</b>	<b>S.N.U. DE INTERÉS FORESTAL (IF) .....</b>	<b>88</b>
ART. 222.-	DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN .....	88
ART. 223.-	CONDICIONES DE USO .....	88
	223.2.- USOS PERMITIDOS .....	88
	223.3.- USOS AUTORIZABLES .....	88
	223.4.- USOS INCOMPATIBLES .....	89
	223.5.- USOS PROHIBIDOS .....	89
<b>SECCIÓN 3ª.-</b>	<b>S.N.U. DE INTERÉS DE EQUIPAMIENTO RURAL (SNUIER) .....</b>	<b>89</b>
ART. 224.-	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN .....	89
ART. 225.-	CONDICIONES DE USO .....	89
	225.1.- USOS PERMITIDOS .....	89
	225.2.- USOS AUTORIZABLES .....	89
	225.3.- USOS INCOMPATIBLES .....	89
	225.4.- USOS PROHIBIDOS .....	89
<b>CAPÍTULO V.- S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (SNUIFR) .....</b>		<b>89</b>
ART. 226.-	DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN .....	89
ART. 227.-	CONDICIONES DE USO .....	89
	227.1.- USOS PERMITIDOS .....	89
	227.2.- USOS AUTORIZABLES .....	90
	227.3.- USOS INCOMPATIBLES .....	90
	227.4.- USOS PROHIBIDOS .....	90
<b>CAPÍTULO VI.- NÚCLEO RURAL (SNUNR) .....</b>		<b>90</b>
ART. 228.-	DEFINICIÓN. CATEGORÍAS. DELIMITACIÓN .....	90
	228.1.- CONCEPTO .....	90





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

228.2.-	CATEGORÍAS DE NÚCLEO RURAL (NR, NRA).....	90
228.3.-	CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ART. 146.2-ROTU.....	90
228.3.1.-	Número mínimo de viviendas que definen un Núcleo Rural.....	90
228.3.2.-	VIGENCIA DE LA DELIMITACIÓN DE NÚCLEO RURAL: EVOLUCIÓN DE NÚCLEO RURAL A SUELO URBANO.....	90
228.3.3.-	régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el área de policía de las carreteras de titularidad autonómica ó estatal que discurren a lo largo de LOS NÚCLEOS RURALES.....	90
228.4.-	LIMITACIÓN DE CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS RURALES DEL ART. 147.1-ROTU.....	90
ART. 229.-	RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS EN NÚCLEO RURAL.....	91
229.1.-	USOS PERMITIDOS.....	91
229.2.-	USOS AUTORIZABLES.....	91
229.3.-	USOS INCOMPATIBLES.....	91
229.4.-	USOS PROHIBIDOS.....	92
ART. 230.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES.....	92
230.1.-	PERÍMETRO DEL NÚCLEO Y VIARIO EXISTENTE.....	92
230.2.-	LOCALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DENTRO DEL NÚCLEO RURAL.....	92
230.3.-	ACCESOS A LAS PARCELAS.....	92
230.4.-	PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.....	92
230.4.1.-	EN SNUNR.....	92
230.4.2.-	EN SNUNRA.....	92
230.5.-	FRENTE MÍNIMO DE LA PARCELA EDIFICABLE.....	92
230.6.-	SUPERFICIES EDIFICABLES Y OCUPACIÓN DE PARCELA.....	92
230.6.1.-	Superficies máximas.....	92
230.6.2.-	Ocupación máxima de parcela.....	92
230.6.3.-	Edificaciones auxiliares de la vivienda.....	92
230.6.4.-	Número máximo de viviendas en una única parcela.....	93
230.7.-	TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.....	93
230.7.1.-	PREFERENCIA DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS.....	93
230.7.2.-	EDIFICACIONES AGRUPADAS.....	93
230.8.-	MEDIANERAS.....	93
230.9.-	RETANQUEOS Y RETIROS.....	93
230.9.1.-	a vías no municipales.....	93
230.9.2.-	a vías municipales.....	93
230.10.-	ALTURAS.....	93
230.11.-	CUADRAS Y ESTABLOS EN NÚCLEO RURAL.....	94
230.11.1.-	condiciones generales.....	94
230.11.2.-	Condiciones de localización.....	94
230.11.3.-	Cambio de uso de CUADRA tradicional a vivienda.....	94
230.12.-	DOTACIONES Y SERVICIOS DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES.....	94
230.13.-	APARCAMIENTOS.....	94
230.14.-	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE AUTÓCTONO.....	94
230.15.-	DERRIBO DE EDIFICACIONES EN NÚCLEO RURAL.....	94
230.16.-	DIVISIÓN HORIZONTAL DE LAS EDIFICACIONES EN NÚCLEO RURAL.....	94
230.17.-	APERTURA DE NUEVOS VIALES EN NÚCLEOS RURALES.....	94
ART. 231.-	SEGREGACIONES DE FINCAS EN SNUNR Y SNUNRA.....	95
231.1.-	PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE SEGREGACIÓN.....	95
231.1.1.-	Condiciones generales.....	95
231.1.2.-	parcela mínima en snunr.....	95
231.1.3.-	parcela mínima en snunra.....	95
231.2.-	SEGREGACIONES DE FINCAS INCLUIDAS PARCIALMENTE EN NÚCLEO RURAL.....	95
231.3.-	CONVENIO URBANÍSTICO Y PLAN ESPECIAL.....	95
231.4.-	PARCELACIONES EN FINCAS CON ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO.....	95
ART. 232.-	RELACIÓN DE NÚCLEOS RURALES DELIMITADOS EN EL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.....	97

### TÍTULO VIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE..... 98

#### CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES..... 98

ART. 233.-	DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE.....	98
ART. 234.-	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	98
234.1.-	GARANTÍA DE LA CONTINUIDAD DEL DESARROLLO URBANO.....	98
234.2.-	DIVISIÓN EN POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	98
ART. 235.-	FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	98
235.1.-	DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.....	98
235.2.-	EDIFICABILIDAD REAL DE USOS LUCRATIVOS.....	98
235.3.-	CONTENIDO DE LAS FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES DEL SUB.....	99
ART. 236.-	RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE.....	99
ART. 237.-	CESIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS (SGEA).....	99

### TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO..... 100

#### CAPÍTULO I.- DIVISIÓN DEL SUELO EN ZONAS..... 100

ART. 238.-	ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	100
ART. 239.-	POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	100
ART. 240.-	APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADA EN SUELO URBANO.....	100

#### CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL..... 100

SECCIÓN 1ª.-	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ADOSADA (VU1- VU1*-VU2 -VU2*).....	100
ART. 241.-	DEFINICIÓN.....	100
241.1.-	CONCEPTO.....	100
241.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.....	101
SECCIÓN 2ª.-	EDIFICACIÓN TRADICIONAL (ET).....	101
ART. 242.-	DEFINICIÓN.....	101
242.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.....	101
SECCIÓN 3ª.-	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA (MC).....	102
ART. 243.-	DEFINICIÓN.....	102
243.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.....	102
SECCIÓN 4ª.-	RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO (BA).....	103
ART. 244.-	DEFINICIÓN.....	103
244.2.-	CONDICIONES DE VOLUMEN Y ORDENACIÓN.....	103

#### CAPÍTULO III.- USO DOTACIONAL..... 104

SECCIÓN 1ª.-	CONDICIONES COMUNES A LOS DIFERENTES USOS ROTACIONALES.....	104
SECCIÓN 2ª.-	DOTACIONAL PÚBLICO EDUCATIVO Y CULTURAL (DEC).....	104
ART. 245.-	DEFINICIÓN.....	104
245.1.-	CONDICIONES COMUNES.....	104
245.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.....	104
SECCIÓN 3ª.-	DOTACIONAL SANITARIO Y ASISTENCIAL (DS).....	104
ART. 246.-	DEFINICIÓN Y CONDICIONES.....	104
246.1.-	DEFINICIÓN.....	104
246.2.-	CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.....	104



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

SECCIÓN 4ª.-	DOTACIONAL DEPORTIVO (DD).....	105
	ART. 247.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.....	105
	247.1.- DEFINICIÓN.....	105
	247.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLÚMEN Y USO.....	105
SECCIÓN 5ª.-	DOTACIONAL PUBLICO ADMINISTRATIVO (DPA).....	106
	ART. 248.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.....	106
	248.1.- DEFINICIÓN.....	106
	248.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.....	106
SECCIÓN 6ª.-	DOTACIONAL RELIGIOSO (DR).....	106
	ART. 249.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.....	106
	249.1.- DEFINICIÓN.....	106
	249.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.....	106
SECCIÓN 7ª.-	DOTACIONAL COMERCIAL (DC).....	107
	ART. 250.- DEFINICIÓN, CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.....	107
SECCIÓN 8ª.-	DOTACIONAL HOTELERO (DH).....	107
	ART. 251.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.....	107
	251.1.- DEFINICIÓN.....	107
	251.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.....	108
SECCIÓN 9ª.-	DOTACIONAL APARCAMIENTO (DAP).....	108
	ART. 252.- DEFINICIÓN, CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USOS.....	108
SECCIÓN 10ª.-	DOTACIONAL ZONA VERDE (DZV).....	109
	ART. 253.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.....	109
	253.1.- DEFINICIÓN.....	109
	253.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.....	109
SECCIÓN 11ª.-	DOTACIONAL DE RESERVA (DRS).....	109
<b>CAPÍTULO IV.- USO INDUSTRIAL.....</b>		<b>109</b>
SECCIÓN 1ª.-	INDUSTRIA MEDIA (IM).....	109
	ART. 254.- DEFINICIÓN, CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.....	109
SECCIÓN 2ª.-	INDUSTRIA COMPATIBLE (IC).....	109
	ART. 255.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.....	109
	255.1.- DEFINICIÓN.....	109
	255.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLÚMEN.....	109
<b>CAPÍTULO V.- OTRAS ZONAS.....</b>		<b>109</b>
SECCIÓN 1ª.-	LIBRE AFECTO A EDIFICACIÓN (LAE) Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (ELP).....	109
	ART. 256.- DEFINICIÓN.....	109
	ART. 257.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.....	109
	257.1.- LIBRE AFECTO A EDIFICACIÓN (LAE):.....	109
	257.1.1.- condiciones generales.....	109
	257.1.2.- Aparcamiento bajo rasante.....	110
	257.2.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (ELP).....	110
	257.2.1.- condiciones generales.....	110
	257.2.2.- Aparcamiento bajo rasante.....	110
<b>CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE USO DE LAS DISTINTAS ZONAS.....</b>		<b>111</b>
	ART. 258.- CONDICIONES DE USO EN LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.....	111
<b>TÍTULO X. DISPOSICIONES ADICIONALES.....</b>		<b>112</b>
<b>CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES ADICIONALES.....</b>		<b>112</b>
	ART. 259.- DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.....	112



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

# TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

## CAPÍTULO I.- PRINCIPIOS GENERALES DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

### SECCIÓN 1ª.- NATURALEZA, ÁMBITO, EFECTOS Y VIGENCIA.

#### ART. 1.- NATURALEZA.

- 1.- El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación del término municipal de Tapia de Casariego, con el contenido y el alcance que le atribuye la Legislación Territorial y Urbanística vigente.
- 2.- Su contenido corresponde a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, y la restante legislación estatal y autonómica.
- 3.- Es el resultado de la revisión del anterior documento de planeamiento general, al que sustituye plenamente, el cuál queda derogado expresamente a la entrada en vigor de éste, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas ó los que resultaran procedentes al amparo de la Legislación Territorial y Urbanística.

#### ART. 2.- ÁMBITO TERRITORIAL.

- 1.- Tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos de su estructura general y la clasificación de su suelo, estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

#### ART. 3.- VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

##### 3.1.- ENTRADA EN VIGOR.

- 1.- El Plan General entra en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, lo que conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones, salvo lo señalado para el planeamiento incorporado en estas Normas.
- 2.- El Plan General tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones ó revisiones parciales.

##### 3.2.- EFECTOS.

- 1.- La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la Legislación Territorial y Urbanística. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

##### 3.3.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE LA OCUPACIÓN.

- 1.- La aprobación de este P.G.O. implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y la necesidad de la ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, y a los fines de expropiación ó imposición de servidumbres.

#### ART. 4.- REVISIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

- 1.- Se entiende por Revisión del P.G.O. la alteración de su contenido, cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, que es la integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular, el sistema de núcleos de población, los sistemas generales de comunicaciones, de equipamiento comunitario, de espacios libres y otros, con las limitaciones derivadas del artículo 277 del Decreto 278/2007.
- 2.- En todo caso, el Ayuntamiento de Tapia de Casariego considerará la oportunidad de proceder a la revisión del presente Plan General, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica ó Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa la presente Revisión.
- 2.- Cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio ó de la clasificación del suelo y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, ó por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico ó económico, incidan sustancialmente sobre la ordenación ó produzcan el agotamiento de la capacidad del Plan.
- 3.- En particular, será oportuna la revisión del P.G.O. si en alguno de los Núcleos Rurales delimitados fuese alcanzada una capacidad edificatoria de uso residencial que duplicase la existente a la entrada en vigor del P.G.O., lo que constatará en el momento en el que las Licencias otorgadas al amparo de este P.G.O. duplique el número de viviendas censadas en el momento de su entrada en vigor.
  - a) A tal efecto se considerará el censo oficial más moderno del que se disponga (que obviamente quedará sujeto a la realidad física) cuya actualización en cualquier momento no tendrá la consideración de modificación del P.G.O. en ningún caso.
  - b) A efectos de este documento, se considerará que se produce esta circunstancia de revisión, al menos parcial, cuando en los núcleos de población que se señalan a continuación se haya concedido un número de Licencias para vivienda familiar (sin contar rehabilitación de viviendas en ruinas) igual al que se indican a continuación:



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

<b>Ambito geográfico</b>	Inframunicipal (33070-Tapia de Casariego)
<b>Colectivo</b>	Todas las viviendas familiares
<b>Filas</b>	Municipio de la vivienda, Entidad de población, Núcleo o diseminado
<b>Columnas</b>	
<b>Unidad de medida</b>	Nº viviendas
<b>Filtros</b>	

Municipio de la vivienda	Entidad de población	
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	2574
	03-01-ACEBREIRAL (SERANTES )	1
	03-02-ACEVEDIN (SERANTES )	4
	02-02-ACEVEDO (RODA (LA) )	22
	02-03-ALFONSARES (RODA (LA) )	4
	02-05-BARROSA (LA) (RODA (LA) )	5
	03-04-BRAÑELA (LA) (SERANTES )	5
	03-05-BUENAVISTA (SERANTES )	2
	02-06-BUSTELO (RODA (LA) )	7
	01-24-CAMPOS Y SALAVE (CAMPOS Y SALAVE )	155
	04-02-CASARIEGO (TAPIA DE CASARIEGO )	29
	01-08-CORTAFICIO (CAMPOS Y SALAVE )	7
	04-03-ENTREPLAYAS (TAPIA DE CASARIEGO )	116
	01-09-FOLGUEIRAS (CAMPOS Y SALAVE )	1
	03-18-GRANDELA (LA) (SERANTES )	5
	02-10-JARIAS (RODA (LA) )	9
	02-11-LANTRAPIÑAN (RODA (LA) )	2
	02-13-MATAFOYADA (RODA (LA) )	4
	02-14-MOMEAN (RODA (LA) )	2
	02-15-MONTE (EL) (RODA (LA) )	6
	04-07-MURIA (LA) (TAPIA DE CASARIEGO )	5
	04-08-OL (TAPIA DE CASARIEGO )	6
	02-16-ORJALES (RODA (LA) )	4
	03-23-PENADECABRAS (SERANTES )	6
	04-23-POLEAS (LAS) (TAPIA DE CASARIEGO )	6
	04-11-PONTRAVIZA (TAPIA DE CASARIEGO )	4
	01-20-RABOTE (CAMPOS Y SALAVE )	2
	01-21-REBOLLADA (LA) (CAMPOS Y SALAVE )	1
	02-22-REIRIZ (RODA (LA) )	17
	02-23-RIOCABO (RODA (LA) )	4
	02-24-RODA (LA) (RODA (LA) )	110
	03-29-SAN CRISTOBAL (SERANTES )	1
	03-32-SERANTES (SERANTES )	294
	04-14-TAPIA DE CASARIEGO (TAPIA DE CASARIEGO )	1646
	02-27-VALLE DE SAN AGUSTIN (EL) (RODA (LA) )	36
	02-29-VEGUIÑA (LA) (RODA (LA) )	42
<b>33070-Tapia de Casariego</b>	<b>02-32-VILLARIN (RODA (LA) )</b>	<b>4</b>

- 4.- Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio ó sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia ó excepcional interés público.

### ART. 5.- MODIFICACIONES DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

- 1.- Se considera como modificación del P.G.O. cualquier alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan ó la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio ó a la clasificación del suelo.
- 2.- En cualquier momento se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del presente P.G.O., siempre que con ello no se encubra una revisión del mismo, por lo que no podrán suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio ó de la clasificación del suelo, ni pasar a clasificar como suelo urbano ó urbanizable terrenos hasta entonces clasificados como Núcleo Rural ó suelo no urbanizable sometido a algún régimen especial de protección.
- 3.- No alcanzarán la consideración de modificaciones del Plan General:
  - 1.- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas.
    - En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen una reducción de los sistemas generales ó de los espacios libres mayor del 5%.
    - Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento del presente Plan General.
  - 2.- Los acuerdos singulares de interpretación del P.G.O. y la aprobación de Ordenanzas Especiales para el desarrollo ó aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas ó no en estas Normas, al amparo del artículo 212-ROTU.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 3.- La corrección de los errores materiales, aritméticos ó de hecho, y la subsanación de discrepancias, de conformidad a la legislación aplicable de procedimiento administrativo común.
- 4.- El alcance, procedimiento, contenido, determinaciones y demás circunstancias de la modificación se sujetarán, en todo caso, a las determinaciones de los artículos 279-ROTU y ss.

### SECCIÓN 2ª.- DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

#### ART. 6.- DOCUMENTACIÓN DEL P.G.O.

- 1.- El contenido del P.G.O. se ajusta a las especificaciones del artículo 178-ROTU y ss.
- 2.- Conforme al artículo 181.6 ROTU, en la redacción de las Normas urbanísticas se evita la reproducción de toda normativa legal ó reglamentaria de carácter sectorial al objeto de limitar su contenido a las regulaciones urbanísticas, bastando con referencias precisas a dicha normativa, sin perjuicio de sus posteriores modificaciones.

#### ART. 7.- INTERPRETACIÓN DEL P.G.O..

- 1.- La interpretación del P.G.O. corresponde al Ayuntamiento de Tapia de Casariego en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades supramunicipales del Principado de Asturias, conforme a las leyes vigentes, y del control jurisdiccional del Poder Judicial.
- 2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura, que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen, conforme a lo regulado en el artículo 289-ROTU.
  - a) Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.
  - b) Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones ó contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.
  - c) Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido ó contrario a dicho Plan ó al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.
- 3.- Cuando las consultas del P.G.O. ó el otorgamiento de Licencias entrañen la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su informe requerirá el pronunciamiento previo del Pleno, que emitirá dictamen motivado que constituirá un acuerdo singular interpretativo. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado, incluyendo publicación en BOPA.
- 4.- Conforme al artículo 569-ROTU, cuando la ordenación aplicable presente imprecisiones ó suscite dudas en su interpretación, las decisiones anteriores del Ayuntamiento actuante tendrán fuerza interpretativa vinculante en atención a las exigencias del principio de igualdad

#### ART. 8.- VARIACIONES INFERIORES AL 5% NO SUPONEN MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

- 1.- Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible a escalas 1/2000 ó 1/5000.
- 2.- En el supuesto de que no coincida dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento ó gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo ó disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad y/o aprovechamiento urbanístico definido en la ficha de características correspondiente, sin perjuicio de los procedimientos de subsanación de discrepancias ó de rectificación de cabida hubieran de seguirse ante el Catastro ó el Registro de la Propiedad.
- 3.- No tendrán consideración de modificación del Planeamiento variaciones no superiores al 5% de las contenidas en los distintos documentos del Plan, justificadas documentalmente mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, rectificación de cabida, ó levantamiento al efecto.
- 4.- Divergencias superiores deberán ser tramitadas bien como corrección de errores ó bien como modificaciones del Planeamiento, en los términos establecidos en la legislación territorial y urbanística y de procedimiento administrativo común.

#### ART. 9.- CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO CONFORME AL ART. 181-ROTU.

- 1.- En el suelo urbano (y, en su caso, en el urbanizable ordenado detalladamente):
  - 1.- El régimen pormenorizado de usos.
  - 2.- La normativa relativa a la edificación y a la urbanización, agrupada por zonas de ordenación común.
  - 3.- Fichas urbanísticas para las unidades de normalización de fincas en suelo urbano consolidado donde se recojan los deberes urbanísticos de las fincas que las integran.
  - 4.- Fichas urbanísticas para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado donde se recoja, al menos:
    - a) Su calificación urbanística, es decir, su régimen de usos, intensidad de éstos y tipología edificatoria.
    - b) En su caso, los sistemas generales incluidos ó adscritos al ámbito a efectos de la gestión.
    - c) El aprovechamiento medio.
    - d) Si se considera conveniente para condicionar el planeamiento de desarrollo, la localización y cuantificación de las reservas y cesiones previstas para los sistemas locales.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- e) El sistema de actuación previsto.
  - f) Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
  - g) En su caso, la remisión a un planeamiento de desarrollo posterior.
- 2.- En el resto del suelo urbanizable, las Normas urbanísticas regulan:
- 1.- El suelo urbanizable sectorizado que no se ordena detalladamente, mediante fichas urbanísticas relativas a:
    - a) Usos predominantes, edificabilidad global y, en ámbitos residenciales, tipologías previstas para el mismo.
    - b) En su caso, los sistemas generales incluidos ó adscritos al sector a efectos de la gestión.
    - c) Las reservas y cesiones previstas para los sistemas locales y sus criterios de localización.
    - d) Aprovechamiento medio máximo del sector.
    - e) Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
    - f) Planeamiento de desarrollo previsto y plazos para su elaboración y aprobación.
  - 2.- El suelo urbanizable no sectorizado, para el que se regulan:
    - a) Los criterios de sectorización.
    - b) Las normas para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en particular, los relativos a las necesidades de ampliación y refuerzo de los sistemas generales.
    - c) El régimen provisional de usos.
- 3.- Las determinaciones anteriormente expuestas se detallan en sendos planos de ordenación referidos a las unidades de actuación y al suelo urbanizable, que forman parte inseparable de estas normas urbanísticas.
- 4.- En el suelo no urbanizable, estas Normas urbanísticas reflejan con precisión:
- a) El régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos en cada categoría del mismo.
  - b) Las condiciones mínimas de las parcelas y de edificación que pueda realizarse para los permitidos y autorizables.
  - c) Las normas de protección que se establezcan.
  - d) Las afecciones y servidumbres derivadas de la protección del dominio público y de los sistemas de estructuración territorial, conforme a su normativa sectorial.
  - e) Fichas urbanísticas de los ámbitos remitidos a la posterior redacción de un Plan Especial.
- 5.- Para los demás sistemas generales que no se incluyan ó adscriban a ningún ámbito de planeamiento y que deban gestionarse individualmente, al margen de la normativa reguladora, se elaborarán fichas en las que se exprese:
- a) La clase de suelo en que se sitúan.
  - b) Su obtención por expropiación u ocupación directa y los plazos previstos para ello.
  - c) Exigencias y características técnicas de los mismos.
- 6.- Estas Normas urbanísticas precisan también el régimen jurídico aplicable al planeamiento vigente con anterioridad que se incorpora a este P.G.O. de Tapia de Casariego, así como a la edificación existente, especificando el régimen de usos y edificaciones que se declaran fuera de ordenación y estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio.

### SECCIÓN 3ª.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### ART. 10.- EXAMEN Y REPRODUCCIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

- 1.- Conforme al Artículo 4-TRLS y 15-ROTU, todos los ciudadanos tienen derecho a acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia ó certificación de las disposiciones ó actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

#### ART. 11.- CÉDULA Ó CERTIFICADO URBANÍSTICO.

- 1.- Conforme al Artículo 57 ROTU, toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento respectivo le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno ó edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar por escrito informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta. Los Ayuntamientos evacuarán la solicitud de información, en el caso de que existan cédulas urbanísticas actualizadas, mediante la remisión al Interesado de la correspondiente cédula. En caso contrario, expedirán certificados de estos informes, que serán emitidos en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de Régimen Local (art. 24.2 TROTU).

## CAPÍTULO II.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

### SECCIÓN 1ª.- DESARROLLO DEL P.G.O.

#### ART. 12.- COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

- 1.- El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Tapia de Casariego, con arreglo a las determinaciones de la legislación territorial y urbanística, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones ni de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en dicha legislación y en el propio P.G.O.

#### ART. 13.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

- 1.- El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

de Asturias y la restante legislación emanada del Principado de Asturias y del Gobierno de España, y con la legislación sectorial de aplicación, según la categoría del suelo, y se llevará a cabo mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle e Implantación, ordenanzas urbanísticas y otros instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

### SECCIÓN 2ª.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

#### ART. 14.- PLANES ESPECIALES.

##### 14.1.- PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE TAPIA.

- 1.- El Plan Especial del Puerto de Tapia de Casariego tiene la naturaleza, objeto, contenido, determinaciones y limitaciones establecidas en los artículos 191 y ss. del ROTU, y constituye un instrumento de ordenación de un área de máximo interés urbano, propiciando actuaciones de renovación urbana, la mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas, la rehabilitación, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios y la resolución de problemas de circulación y de infraestructuras.

##### 14.2.- PLAN ESPECIAL DE EL CASCAYAL.

- 1.- El Plan Especial de El Cascayal tiene la naturaleza, objeto, contenido, determinaciones y limitaciones establecidas en los artículos 191 y ss. del ROTU, y constituye un instrumento de ordenación de una actuación de renovación urbana, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios y la resolución de problemas de circulación y de infraestructuras.

##### 14.3.- OTROS PLANES.

- 1.- Podrán formularse otros planes especiales con el contenido y determinaciones que establece la legislación territorial y urbanística.

#### ART. 15.- PLANES PARCIALES.

- 1.- El desarrollo del Plan General de Ordenación en las áreas de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA que cuenten con sectores delimitados se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial, en la forma prevista en la legislación urbanística, que abarcarán sectores completos y se ajustarán a las previsiones establecidas en las fichas específicas.
- 2.- Para la transformación de suelos urbanizables sin sectorizar, sobre los que se hayan delimitado ámbitos a efectos del establecimiento de condiciones de desarrollo, será precisa la previa delimitación de sectores en la forma prevista en la legislación urbanística

#### ART. 16.- ESTUDIOS DE DETALLE, ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- 1.- Podrán formularse, tramitarse y aprobarse los restantes instrumentos de ordenación urbanística contemplados por la legislación territorial y urbanística, con respeto a sus respectivos procedimientos.
- 2.- Los Estudios de Detalle e Implantación que se aprueben en desarrollo del P.G.O. se ajustarán a lo previsto en los artículos 70 y 71 del DL 1/2004 y disposiciones reglamentarias concordantes.

#### ART. 17.- EVALUACIONES DE IMPACTO

- 1.- Son el conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación ó grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado. Dicho ámbito vendrá determinado por el de las actuaciones cuyas consecuencias hayan de evaluarse.
- 2.- Serán necesarias cuando lo exijan estas Normas Urbanísticas y en todos los supuestos previstos en la normativa aplicable (Directriz Comunitaria 85/377/CEE, de 27 de junio de 1985; RD Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, su Reglamento aprobado por RD 1.131/1988 de 13 de septiembre; Ley autonómica 1/87 de Coordinación y Ordenación Territorial; y Decreto 11/91, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias).
- 3.- A los efectos de este P.G.O. se distinguen las siguientes clase de EVALUACIONES DE IMPACTO:
  - a) EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL
  - b) EVALUACIONES DE IMPACTO ESTRUCTURAL
  - c) EVALUACIONES PRELIMINARES DE IMPACTO AMBIENTAL

### SECCIÓN 3ª.- GESTIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

#### ART. 18.- FACULTADES Y DEBERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

- 1.- Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación territorial y urbanística o, en virtud de la misma, en los instrumentos de ordenación urbanística, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.
- 2.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones en la legislación y el planeamiento urbanísticos no conferirá derecho a los propietarios a obtener indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.

#### ART. 19.- MODALIDADES DE GESTIÓN.

- 1.- Conforme al artículo 352-ROTU, la gestión urbanística puede desarrollarse mediante las siguientes modalidades de actuación:
  - 1.- Actuaciones sistemáticas, mediante polígonos ó unidades de actuación, que tienen por objeto ejecutar la urbanización del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable y el cumplimiento de los demás deberes inherentes al estatuto de la propiedad del suelo.
  - 2.- Actuaciones asistemáticas, que tienen por objeto:
    - a) La edificación o, en su caso, rehabilitación de las edificaciones.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- b) Las obras accesorias y de escasa entidad precisas para completar ó terminar la urbanización del suelo urbano consolidado.
- c) La regularización, mediante normalización de fincas, de la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado.
- d) La obtención de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas locales en suelo urbano consolidado mediante expropiación.
- e) La obtención de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas generales, mediante expropiación cuando no estén adscritos a polígonos ó unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- f) La ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales.
- g) La constitución ó ampliación de patrimonios públicos de suelo mediante expropiación, sobre las reservas previamente delimitadas por el planeamiento general.

### ART. 20.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

- 1.- Se efectuará conforme a las UNIDADES DE ACTUACIÓN que figuran en los planos del P.G.O., que incluyen fichas individuales de cada una de ellas, en las cuáles se delimita su ámbito y se establecen las condiciones particulares para su desarrollo y gestión.

### ART. 21.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.

- 1.- El desarrollo del P.G.O. en esta clase de suelo se realizará mediante PLANES PARCIALES, que ordenarán la totalidad del ámbito de cada sector definido, los cuáles podrán establecer la división de su territorio en Polígonos, que delimitarán expresamente.
- 2.- Señalarán asimismo el sistema de actuación que corresponda a cada uno de ellos, que habrá de ser el de compensación, cuando no establezcan otra cosa y sin perjuicio de su modificación de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.

### ART. 22.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.- A los efectos establecidos en el apartado 2 del artículo 364-ROTU, con excepción del suelo urbanizable prioritario, los sistemas de actuación podrán ser los de Compensación, Cooperación ó Expropiación, señalándose en cada ficha de gestión los previstos en este P.G.O. para cada ámbito.

### ART. 23.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN.

- 1.- El contenido, determinaciones y procedimientos de de los proyectos de actuación y reparcelación se ajustarán a lo establecido en la Legislación Territorial y Urbanística y disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

## SECCIÓN 4ª.- EJECUCIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

### ART. 24.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

- 1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea ó sucesiva de terrenos en dos ó más lotes con fines edificatorios (art. 189.1 TROTU).
- 2.- Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a la legislación ó al planeamiento urbanístico, y en ningún caso se considerarán solares los resultantes de la misma, ni se permitirá edificar en ellos (art. 189.2 TROTU).

### ART. 25.- LÍMITES A LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano si no se ha aprobado previamente un Plan General de Ordenación. En suelo urbanizable, toda parcelación urbanística requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas (art. 189.3 TROTU), sin perjuicio de lo dispuesto para los núcleos rurales.
- 2.- En todo caso, cualquier división de terrenos en suelo urbano se presumirá que tiene fines edificatorios y requerirá licencia de parcelación urbanística. En suelo urbanizable, toda parcelación urbanística requerirá la previa aprobación del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación de detalle del sector correspondiente y del instrumento de gestión que la ejecute.
- 3.- En todo el ámbito del P.G.O., en cada zona de ordenanza zonal en Suelo urbano y en cada categoría de Suelo no urbanizable, serán indivisibles:
  - a) Las parcelas determinadas como mínimas en este P.G.O., a fin de constituir fincas independientes [art. 189.4.a) TROTU].
  - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales ó menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca [art. 189.4.b) TROTU].
  - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el P.G.O., salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior [art. 189.4.c) TROTU].
  - d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen edificable en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior [art. 189.4.d) TROTU]. Por porción de exceso se entenderá la superficie correspondiente al exceso de volumen edificable no materializado.
- 4.- La segregación de fincas en que existiera alguna edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que corresponda a cada una de las nuevas parcelas ya consumida por construcciones según el planeamiento. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá hacerse constar en la licencia de segregación la condición de no edificabilidad adicional de todas ó alguna de las nuevas parcelas.
- 5.- Toda parcelación, segregación ó división con fines urbanísticos requerirá la previa Licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse por un Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, y visado.





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 6.- Los Planes Generales de Ordenación no podrán reclasificar ni recalificar suelo que, siendo no urbanizable, hayan sufrido un proceso irregular de parcelación urbanística ó incendio forestal, mientras no hayan transcurrido veinte y treinta años respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos, salvo en casos excepcionales y por causas de interés público ó social, previa autorización del Consejo de Gobierno, y asegurando la participación ó el control públicos de las plusvalías que eventualmente se generen (art. 58.2 TROTU), en los términos que el mismo Consejo de Gobierno establezca.

### ART. 26.- DIVISIONES DE FINCAS SIN FINES URBANÍSTICOS: INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN.

- 1.- Las segregaciones ó divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil, agraria, ó de la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno, no tendrá la consideración de parcelación urbanística y no requerirán licencia urbanística. Los Notarios y Registradores que autoricen ó inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal aplicable (art. 125.1 TROTU).
- 2.- La división ó segregación sin fines edificatorios de fincas rústicas nunca podrá suponer la constitución de parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, fijada en 50 áreas en el caso general, ó la que se determine en procesos de concentración parcelaria, y la de 10 hectáreas para cultivos forestales, salvo cuando se realice a favor de colindantes y de ella no resulte un mayor número de predios inferiores a dicha unidad mínima de cultivo (art. 99 Ley 4/89 de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias). Y ello sin perjuicio de la facultad que a la Consejería de Medio Rural y Pesca otorgan los Artículos segundo y tercero del Decreto 84/92 de 30 de diciembre, en el sentido de poder autorizar divisiones de fincas de las que resulten predios con superficies inferiores.
- 3.- Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen este P.G.O. y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma (art. 125.2 TROTU).

### ART. 27.- REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono ó Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos (art. 190.1 TROTU). Asimismo, la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones ó compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los interesados.
- 2.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración (art. 190.2 TROTU). A tales efectos:
  - a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística será necesaria siempre que el planeamiento urbanístico asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen ó la superficie edificable, los usos urbanísticos ó las limitaciones y cargas de la propiedad.
  - b) La regularización de las fincas necesaria para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- 3.- Cualquiera de las finalidades del apartado anterior justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.
- 4.- Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización (art. 190.3 TROTU). En suelo urbanizable prioritario se actuará de esta manera, cuando se intervenga mediante un urbanizador distinto de los propietarios y éstos opten por pagar dichos costes mediante terrenos urbanizados de valor equivalente.
- 5.- No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación (art. 190.4 TROTU).
- 6.- No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono ó Unidad de Actuación (art. 190.4 TROTU).

### ART. 28.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

#### 28.1.- CLASES DE PROYECTOS.

- 1.- La ejecución material de las determinaciones del P.G.O. y de sus instrumentos de desarrollo se realizará a través de proyectos técnicos (los cuáles habrán de reunir las condiciones del artículo 573-ROTU y concordantes), los cuales se incluyen en algunos de los siguientes tipos:
  - 1.- Proyectos de urbanización. Su contenido y determinaciones se ajustarán a lo previsto en el artículo 381-ROTU. Sin carácter exhaustivo, la obras a incluir y desarrollar mediante estos proyectos, serán las siguientes:
    - a) Pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y espacios libres.
    - b) Redes de distribución de agua potable, riego y contra incendios, distribución de energía eléctrica, de gas, telefonía y de servicios urbanos en general.
    - c) Red de saneamiento para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
    - d) Red de alumbrado público.
    - e) Jardinería y mobiliario urbano.
  - 2.- Proyectos de edificación.
  - 3.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.
  - 4.- Proyectos de actividades e instalaciones.

#### 28.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

##### 28.2.1.- FINALIDAD DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- a) Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones de urbanización contenidas en este P.G.O. y en los planes parciales y especiales. En un proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, se contemplarán las soluciones



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento ó para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización mínimos serán los previstos por el planeamiento vigente. Los proyectos de urbanización de espacios de dominio y uso privados incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y viales que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

- b) También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación territorial y urbanística, a la de régimen local, y a la normativa municipal, proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.
- c) Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación ó vertido que se establezcan. Justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc. necesarias para garantizar los suministros ó evacuaciones proyectados.

### 28.3.- PROYECTOS DE OBRAS. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

- 1.- Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico ó técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.
- 2.- Sus características se ajustarán al artículo 573-ROTU, e incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas ó edificios a los que se refieren; detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos del proyectista, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.
- 3.- Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento oficial y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor a todos los efectos (art. 229.4-TROTU) que procedan legalmente.
- 4.- En particular, los proyectos contendrán las indicaciones precisas para deducir las servidumbres públicas (líneas de alta tensión, sistema viario, policía de aguas, etc.) y privadas a que las actuaciones solicitadas puedan quedar sujetas por razón de la legislación sectorial ó por pactos privados y que pudieran tener incidencia en la resolución del procedimiento.

### 28.4.- REQUISITOS DE LOS PROYECTOS SEGÚN LOS TIPOS DE OBRAS.

#### 28.4.1.- OBRAS DE RESTAURACIÓN.

- a) Levantamiento del edificio ó de la parte afectada en su situación actual, con detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación ó sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en el edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas ó instalaciones que requieren reparación.
- c) Descripción de aquellos elementos que ayuden al conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con el proyecto de restauración.
- e) Descripción de las obras proyectadas.
- f) Detalles de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- g) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos.

#### 28.4.2.- OBRAS DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN.

- a) Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán, como anexos, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como el resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 28.4.3.- OBRAS DE CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN, REFORMA Y REESTRUCTURACIÓN.

- a) Levantamiento del edificio ó de la parte afectada en su situación actual, con detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación ó sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en el edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción del estado de la edificación y de sus elementos más característicos, con planos y fotografías, en los que se señalen los elementos, zonas ó instalaciones que requieren reparación ó consolidación y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle de los usos actuales afectados por la obra.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- e) Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada y la pongan en comparación con la de partida.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### 28.4.4.- OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN.

- Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte de la que se integra.

### 28.4.5.- OBRAS DE AMPLIACIÓN.

- Levantamiento de edificio en su situación actual.
- Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

### 28.4.6.- OBRAS DE DEMOLICIÓN Ó DERRIBO.

- Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad ó conveniencia de la misma y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio ó parte del mismo a demoler.
- Cuando no se trate de demoliciones por causa urgente de seguridad, ruina ó inadecuación al planeamiento, la presentación del proyecto de demolición deberá ser simultánea a la del proyecto de la nueva planta que le haya de sustituir, y no podrá concederse la licencia de demolición hasta tanto no se informe favorablemente el proyecto de la nueva edificación.
- La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos ó empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar ó en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.
- La solicitud de licencia de derribo irá acompañada de documentación gráfica donde se señale el punto de depósito de los escombros resultantes del mismo, que deberá hacerse dentro de alguno de los lugares de depósito autorizados, siempre de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición.

### 28.4.7.- OBRAS EXTERIORES.

- Descripción fotográfica de la configuración y aspectos exteriores del edificio.
- Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra ó instalación proyectada.
- Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

### 28.4.8.- OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

- Para la realización de obras de cualquier clase en edificios catalogados se estará a lo previsto en el Catálogo urbanístico.

### 28.5.- PROYECTOS DE ACTIVIDAD.

- Son los documentos en el que se refleja un reconocimiento de que tanto el establecimiento, las instalaciones previstas, el diseño, así como el desarrollo de la actividad se ajustan a la normativa y a las reglamentaciones correspondientes, justificando el cumplimiento de toda la normativa que le es de aplicación, dependiendo del uso: Código Técnico de la Edificación, Accesibilidad, Incendios, Instalación Eléctrica, etc.
- Su tramitación debe ser previa ó simultánea al Proyecto de Obras.

## CAPÍTULO III.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

### SECCIÓN 1ª.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO, SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

#### ART. 29.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Conforme al artículo 7-TRLS, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
- La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda.
- Conforme al Artículo 296-ROTU, el régimen urbanístico del suelo será el establecido, en el marco de la legislación estatal y de acuerdo con ella, en la normativa urbanística y de ordenación del territorio del Principado de Asturias, así como en el planeamiento, en función de la clasificación y la calificación urbanística de los predios (art. 111-TROTU).

#### ART. 30.- SITUACIONES BÁSICAS, CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.

##### 30.1.- CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

- Conforme a los artículos 12-TRLS y 297-ROTU, todo el suelo del municipio de Tapia de Casariego, se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural ó de suelo urbanizado, adscribiéndolo, de conformidad con el artículo 112-TROTU, a todos ó algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (art. 112 TROTU).
- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina el contenido específico del derecho de propiedad.

##### 30.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO RURAL.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

1.- Es el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección ó policía del dominio público, de la naturaleza ó del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales ó tecnológicos, incluidos los de inundación ó de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial ó urbanística, como son los siguientes:

a) Suelo no urbanizable, diferenciando entre las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. EP
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Hábitats Prioritarios.EPH*
  - *Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Cauces*
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Áreas Inundables. EPI*
- Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario IA
- Suelo No Urbanizable de Interés Forestal IF
- Suelo No Urbanizable de Interés de Equipamiento Rural IER
- Suelo No Urbanizable de Costas C
- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras. IFR
- Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural. NR
- Suelo No Urbanizable de ampliación de Núcleo Rural NRA

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean ó permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente, como son los que se refieren a continuación:

- Suelo urbano no consolidado (art. 114.1 TROTU).
- Suelo urbanizable, diferenciando entre las siguientes categorías:
  - *Suelo urbanizable sectorizado.*
  - *Suelo urbanizable no sectorizado.*

### 30.3.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO

- 1.- Es el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén ó no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística ó puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
- 2.- En el municipio de Tapia de Casariego se encuentra en esta situación el Suelo Urbano consolidado de la propia villa de Tapia; de La Reburdia y de El Cortaficio (art. 114.1 TROTU).

### ART. 31.- CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES, DEBERES Y CARGAS.

- 1.- En los términos del artículo 8-TRLR, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas.
- 2.- En los términos del artículo 9-TRLR, el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos ó culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

### SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANO.

#### ART. 32.- REGLAS DE CLASIFICACIÓN.

1.- Conforme al artículo 299, ROTU, constituirán suelo urbano:

- 1.- Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
  - a) La existencia de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica sólo dará lugar a la inclusión de un predio en el suelo urbano cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista ó se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean ó lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado ó con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.
  - b) Se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- c) Los servicios construidos en ejecución de un sector ó unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes [art. 113.a) TROTU].
  - d) Tanto el acceso como los otros servicios deben existir en el momento de la aprobación del instrumento que clasifique los terrenos como suelo urbano, con independencia de que hayan existido en el pasado ó de que se prevea su existencia futura. Igualmente, el acceso y los servicios han de encontrarse disponibles al borde de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía de dominio y uso público y transitable por vehículos automóviles.
- 2.- Terrenos que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el Plan General de Ordenación determine [art. 113.b) TROTU], atendiendo a la morfología de las parcelas y las tipologías edificatorias características del ámbito.
  - 3.- Los terrenos que en ejecución de planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo [art. 113.c) TROTU].
- 2.- No podrán clasificarse como suelo urbano, además de los supuestos a que se hace referencia en el apartado 1 anterior:
- 1.- Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas ó algunas de las parcelas colindantes.
  - 2.- Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia ó en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal ó impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento ó almacenamiento de aguas ó residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción ó transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias ó cualesquiera otros elementos análogos.

### ART. 33.- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

- 1.- Constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 de artículo 114, TROTU, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos ó precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia (art. 114.2 TROTU). A tales efectos, se entenderá que precisan completar la urbanización los terrenos que carezcan de algunos de los servicios urbanos señalados en el artículo anterior.
- 2.- Constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que, a efectos de su consolidación, se agruparán en polígonos ó unidades de actuación. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente (art. 114.3 TROTU). A tal fin, se entenderá por ordenación sustancialmente diferente de la existente, entre otros:
  - 1.- El cambio del uso predominante previsto.
  - 2.- El aumento del número de viviendas ó de la superficie ó volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente para el ámbito de ordenación.
  - 3.- La nueva organización del sistema de vías públicas, en concurrencia con alguna de las dos anteriores circunstancias.
- 3.- Se incluirán también en esta categoría:
  - 1.- Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan condición de solar.
  - 2.- Los demás terrenos que tengan la condición de suelo urbano y que no cumplan los requisitos para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

### SECCIÓN 3ª.- SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

#### ART. 34.- SUELO NO URBANIZABLE.

- 1.- Conforme al artículo 303-ROTU, constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que deban preservarse del proceso urbanizador:
  - 1.- Los terrenos que estén ó deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en planes ó normas sectoriales, ó en el planeamiento territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales ó culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren, de su sujeción a limitaciones ó servidumbres para la protección del dominio público [art. 115.1.a) TROTU].
    - Asimismo, esa protección podrá derivarse de la adopción de una ordenación territorial y urbanística basada en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, ó de la protección de los sistemas tradicionales de asentamiento de la población en el territorio del Principado de Asturias.
  - 2.- Los terrenos que el planeamiento urbanístico general considere necesario preservar, por los valores y demás circunstancias a que se ha hecho referencia en la letra a) anterior, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero, ó por sus riquezas naturales [art. 115.1.b) TROTU].
  - 3.- Constituyen suelo no urbanizable de ocupación residencial los núcleos rurales integrados por los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en los términos que señale el P.G.O. de Tapia de Casariego. Se incluirán en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana (art. 115.2 TROTU).
- 2.- Conforme al Artículo 309 ROTU, cuando, por aplicación de los criterios y reglas de clasificación del suelo no urbanizable, un terreno presente características y condiciones para ser incluido al mismo tiempo en varias categorías, el instrumento de planeamiento que establezca la clasificación de suelo deberá incluirlo en la que le otorgue una mayor protección.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 3.- En este P.G.O. se definen las siguientes subdivisiones del Suelo No Urbanizable:
- |   |     |
|---|-----|
| 1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.                            | EP  |
| a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Hábitats Prioritarios.EPH |     |
| b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Cauces                    |     |
| c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Áreas Inundables.EPI      |     |
| 2.- Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario                            | IA  |
| 3.- Suelo No Urbanizable de Interés Forestal                                | IF  |
| 4.- Suelo No Urbanizable de Interés de Equipamiento Rural                   | IER |
| 5.- Suelo No Urbanizable de Costas C  |     |
| 6.- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.                               | IFR |
| 7.- Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.                                   | NR  |
| 8.- Suelo No Urbanizable de ampliación de Núcleo Rural                      | NRa |

### ART. 35.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

- 1.- Se incluyen en esta categoría aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección (art. 122.1.a) TROTU), como son:
- 1.- Los terrenos que tengan la consideración de zona de reserva ecológica, de alta montaña ó de uso restringido según los Planes Rectores de Uso y Gestión ó los Planes Protectores, los que determinen otros planes que se aprueben en desarrollo de la normativa sobre especies y espacios naturales, así como las zonas húmedas de especial interés y aquellos otros que cuenten con excepcionales valores naturales, ecológicos, ambientales ó paisajísticos.
  - 2.- Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
  - 3.- Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano ó urbanizable.
  - 4.- Los terrenos que, conforme a la normativa de patrimonio cultural, cuenten con excepcionales valores tradicionales, etnológicos, históricos, arqueológicos ó culturales.
  - 5.- Los terrenos que tengan un alto valor forestal.
  - 6.- En general, aquellos terrenos en los que se aprecien otros excepcionales valores, tales como los geológicos, litológicos, científicos, históricos, artísticos, arqueológicos, paleontológicos y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales
- 2.- Podrán incluirse en esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que, por su contigüidad ó vinculación, debidamente justificada, con los citados en el apartado anterior se considere necesario para la protección de los excepcionales valores y circunstancias de aquellos.

### ART. 36.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.

- 1.- Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que, sin estar incluidos en ninguna otra de las categorías de suelo no urbanizable, deban quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección por disponerlo así el planeamiento territorial, urbanístico ó sectorial, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales ó culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales ó ganaderas, ó para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones ó servidumbres para la protección del dominio público.
- 2.- Se clasifican también los terrenos situados alrededor de los núcleos rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin necesidad de que dichos terrenos sean objeto, en el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal ó ganadero (art. 122.1.b) TROTU).
- 3.- Se incluyen en esta categoría los terrenos afectados por riesgos naturales y tecnológicos debidamente acreditados, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación ó cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente ó de la seguridad y salud públicas, los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por ser ésta incompatible con las exigencias de la Defensa Nacional, y la presencia de otras circunstancias que hagan a los terrenos incompatibles con el proceso urbanizador tales como:
- 1.- Presentar características topográficas, geológicas, geotécnicas ó mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas ó existencia de depósitos ó corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
  - 2.- Haber sustentado anteriormente usos extractivos, de depósito ó tratamiento de residuos u otros análogos.

### ART. 37.- SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS.

- 1.- El P.G.O. de Tapia de Casariego incluye en la categoría de suelo no urbanizable de costas los terrenos calificados como tales por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano (POLA), exceptuando la banda litoral que se corresponde con figuras de protección más específica derivadas de la Red Natura 2000.

### ART. 38.- SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS.

- 1.- El suelo no urbanizable de infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas ó de transporte [art. 122.1.d) TROTU], incluye:
- 1.- Los terrenos ya ocupados ó afectados por obras públicas y otras infraestructuras básicas de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, ó de telecomunicaciones, de transportes que conformen los sistemas de estructuración territorial, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas ó que sean



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre ó denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

- 2.- Los terrenos que, conforme a lo previsto en los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y de planeamiento sectorial, vayan a ser ocupados ó afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre ó denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización, siempre que no impliquen cambio de la clasificación del suelo.

### ART. 39.- NÚCLEOS RURALES.

- 1.- Los núcleos rurales, como categoría de suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial [art. 122.1.e) TROTU], comprende los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población, de carácter rural y tradicional, que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.
- 2.- Conforme a la normativa sectorial de cada servicio y al objeto de la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza ó denominación.
- 3.- El hecho de que un asentamiento clasificado por el planeamiento urbanístico general como núcleo rural, ó algún terreno dentro del mismo, disponga, ó pase a disponer en un momento determinado de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes, para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará su conversión en suelo urbano ni obligará al Ayuntamiento a modificar el P.G.O. de Tapia de Casariego en tal sentido.

### SECCIÓN 4ª.- SUELO URBANIZABLE

#### ART. 40.- SUELO URBANIZABLE, DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

- 1.- Conforme al Artículo 310-ROTU, tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que el P.G.O. de Tapia de Casariego no clasifique como suelo urbano ni como suelo no urbanizable y que, además, conforme al Art. 10-TRLR, tengan atribuido en la ordenación un destino que comporte ó posibilite su paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, por resultar precisos para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con ellos y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.
- 2.- Se divide en las siguientes categorías
  - 1.- Suelo urbanizable sectorizado,
    - a) Comprende los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera más adecuada a los criterios y previsiones de la ordenación urbanística y para atender a las necesidades de suelo detectadas, incluyendo los que se consideran necesarios para la expansión urbana y para el modelo territorial que se pretende para el municipio.
  - 2.- Suelo urbanizable no sectorizado.
    - a) Los terrenos de suelo urbanizable que no se incluyan en sectores tendrán la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

### SECCIÓN 5ª.- SUELO DE SISTEMAS GENERALES.

#### ART. 41.- SISTEMAS GENERALES.

- 1.- Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de su situación básica ni de la clasificación ó calificación del suelo, son destinadas por este P.G.O. al establecimiento de los elementos de viario e infraestructuras generales, espacios libres y dotaciones públicas determinantes del desarrollo urbano que configuran especialmente la estructura general y orgánica del territorio.
- 2.- El P.G.O. de Tapia de Casariego adscribe, en su caso, a las distintas clases de suelo los sistemas generales previstos.

### SECCIÓN 6ª.- SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

#### ART. 42.- DEFINICIÓN Y MODULACIÓN DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

##### 42.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Se encuentran en situación de fuera de ordenación los inmuebles, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de este P.G.O. que resultaren disconformes con el mismo, bien por ser sus condiciones de edificación ó bien por resultar el uso al que están destinados total ó parcialmente disconformes con sus determinaciones.

##### 42.2.- MODULACIÓN DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN:

- 1.- Se encuentran en situación de fuera de ordenación EXPRESA -y se declaran en tal situación- los inmuebles, instalaciones y construcciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación por alguna de las causas siguientes:
  - a) Los que ocupen suelo calificado como viario ó espacios libres públicos ó como suelo dotacional, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General ó sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo ó en parte, con la nueva ordenación.
  - b) Estar prevista su expropiación en el planeamiento general, de desarrollo ó especial.
  - c) Encontrarse incluidas en actuaciones de transformación de cualquier naturaleza, salvo que del planeamiento en vigor se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, ó que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales ó Especiales correspondientes
  - d) Imposibilitar la realización de otras nuevas edificaciones, construcciones ó instalaciones, acordes con el planeamiento en vigor, en terrenos ajenos a aquellos en que se sitúen (caso de



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

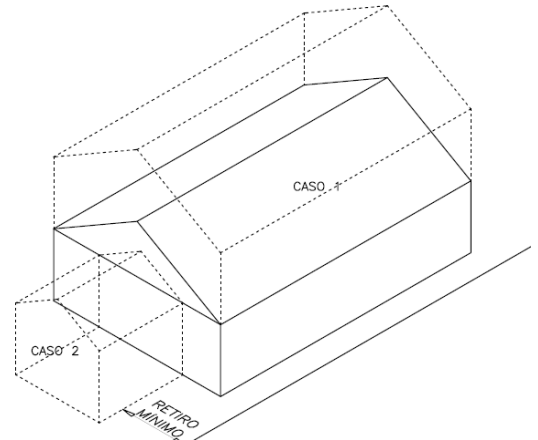
edificación conjunta de varias parcelas, impuesta en el proceso de planeamiento ó en el de reparcelación).

- e) Imposibilitar una eventual normalización de fincas que permita la edificación con arreglo al planeamiento en vigor, aún cuando fuera en régimen de cotitularidad.
- f) Albergar ó constituir usos cuya repercusión ambiental rebasa gravemente la admitida, en perjuicio de los usos implantados de acuerdo con el planeamiento en vigor, con las Ordenanzas Municipales específicas ó por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad ó protección del medio ambiente.
- g) Tener su origen su existencia ó uso en una infracción urbanística, respecto de las cuales la Administración no pueda adoptar ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística, por haber transcurrido los plazos legales. El incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia urbanística ó de actividad se equiparará, a estos efectos, a la ausencia de dicho requisito.
- h) No ser tolerados por la legislación sectorial de rango superior.
- i) Ser declaradas expresamente por cualquiera de los documentos del planeamiento en vigor, textos ó planos.
- j) En el ámbito del Suelo No Urbanizable se declaran fuera de ordenación los cierres disconformes con el planeamiento en vigor y las construcciones e instalaciones que alberguen usos incompatibles en Suelos de Especial Protección ó Interés.

2.- Se encuentran en situación de fuera de ordenación PASIVA los inmuebles, instalaciones y construcciones tradicionales ó ejecutadas conforme a planeamientos anteriores que, aunque no concuerdan total ó parcialmente con la nueva ordenación porque no respetan las alineaciones exteriores ó retranqueos a vías públicas, las alturas, edificabilidad, volumen u ocupación máximas ó mínimas, ó la parcela mínima y cuya sustitución no está prevista en un plazo de quince años, por lo que no están incluidas en los casos enumerados en el artículo anterior y no quedan señalados de forma expresa en el planeamiento.

#### 42.3.- RÉGIMEN DE LOS INMUEBLES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA POR SER TOTALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN.

- 1.- En esta situación los elementos quedan señalados expresamente y los documentos de gestión del planeamiento han de prever las medidas necesarias para llegar su desaparición. Entretanto, quedan sometidas a las condiciones fijadas en el Art. 107 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
- 2.- No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización ó incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- 3.- Se mantendrán los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del Plan, que no se podrán cambiar y, si no estuvieran destinadas a ninguna actividad ó uso en particular, no podrán implantarse nuevos usos.
- 4.- Se podrá autorizar la utilización provisional de los edificios y las instalaciones que estén en esta situación de fuera de ordenación expresa para instalar en ellos oficinas y para desarrollar actividades comerciales, en los términos y con las limitaciones que se señalan en el artículo 290-ROTU.



#### 42.4.- RÉGIMEN DE LOS INMUEBLES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN PASIVA POR NO SER TOTALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN.

- 1.- Se permitirán todas las obras, incluidas las de ampliación hasta los límites permitidos en el planeamiento en vigor, distinguiéndose tres situaciones:
  - a) CASO 1.- Obras de reforma y/ó ampliación en altura, sin ampliación en planta: podrán efectuarse obras de reforma, rehabilitación ó reestructuración, etc., parciales ó totales, y de ampliación, pero no las de nueva edificación, excepto para adaptar la edificación al planeamiento en vigor. Para mantener el aspecto de la edificación tradicional, sin necesidad de soluciones compositivas extraordinarias, se permite la ejecución de estas obras sobre la planta existente, incumpliendo incluso las distancias mínimas a viales ó alineaciones, salvo que lo prohíba la legislación sectorial.
  - b) CASO 2.- Obras de ampliación en planta: dicha ampliación sí ha de adaptarse íntegramente al planeamiento en vigor, es decir, que deberá cumplir, en cualquier punto y en cualquier planta las condiciones (retranqueos, alineaciones, alturas, etc.) que sitúan al inmueble, edificación ó instalación existentes en situación de fuera de ordenación.
  - c) CASO 3.- Obras de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras y de las condiciones higiénicas de las viviendas existentes. Se permiten en todos los casos.
- 2.- En Suelo No Urbanizable, estas obras quedan sujetas al régimen de autorización previa establecido en el Art.- 130.2 TROTU.
- 3.- Se podrán implantar, cambiar ó modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el número anterior, y se ajusten en lo demás a las condiciones establecidas por la norma zonal de aplicación y la legislación aplicable, especialmente en materia de seguridad y salud laboral.
- 4.- La acreditación de que la sustitución no está prevista en un plazo de quince años deberá ser probada, justificada y asumida suficientemente por sus titulares, eximiendo en todo caso al Ayuntamiento de Tapia de Casariego de





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

cualquier responsabilidad, incluso patrimonial, que se derive de su incumplimiento y renunciado expresamente al incremento del valor de expropiación que se derive de las obras a las que se otorga Licencia.

### 42.5.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN POR CAUSA DE LOS USOS A QUE SE DESTINA EL EDIFICIO.

- 1.- Se permitirán todas excepto las de nueva edificación, reestructuración y restauración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al uso establecido por el presente Plan.
- 2.- Se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las obras señaladas en el número anterior. Se podrán implantar ó cambiar los usos y actividades, siempre que se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.
- 2.- Podrán otorgarse Licencias de apertura ó actividad y autorizarse toda clase de transmisiones ó cambios de titularidad de Licencias en vigor a locales de trabajo que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, siempre que no provengan de infracciones urbanísticas y que cumplan, además, todas las normas exigibles en materia de seguridad y salud laboral.
- 3.- Las reglas anteriores, lógicamente, no serán de aplicación en áreas del concejo sujetas a instrumentos de ordenación territorial ó urbanística de superior jerarquía normativa, como el POLA, siendo el régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación en su ámbito la que resulte de tales instrumentos ó planes.

## SECCIÓN 7ª.- EL DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR

### ART. 43.- DEBER DE EDIFICACIÓN Y REHABILITAR.

- 1.- Los deberes, límites, excepciones, plazos y consecuencias del incumplimiento de este deber serán los definidos en los artículos 509-ROTU y ss.

## SECCIÓN 8ª.- EL DEBER DE CONSERVACIÓN

### ART. 44.- DEBERES GENERALES.

- 1.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, conforme a lo establecido en la legislación territorial y urbanística.

### ART. 45.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

#### 45.1.- EN URBANIZACIONES NO RECIBIDAS.

- 1.- Correrá de cuenta de sus propietarios ó promotores la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

#### 45.2.- EN CONSTRUCCIONES.

##### 45.2.1.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

- a) Las edificaciones deberán mantener todos sus elementos, fachadas, cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas y desprendimientos.
- b) La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.
- c) Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no produzcan riesgo para las personas y los bienes.

##### 45.2.2.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

- a) Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.
- b) Tanto el inmueble como sus espacios libres mantendrán un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección ó peligro para las personas.
- c) Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de ondas, humos y partículas.

##### 45.2.3.- CONDICIONES DE ORNATO

- a) Los elementos visibles exteriores, fachadas, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación ó reposición de sus materiales de revestimiento.

#### 45.3.- EN CARTELES, BANDERINES Y OTRAS INSTALACIONES.

- 1.- Todas las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles, banderines y cualesquiera otras instalaciones, construcciones ó edificaciones.

#### 45.4.- EN FACHADAS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA,

- 1.- Ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante ó por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto, podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores ó cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

#### 45.5.- EN OBRAS INACABADAS.

- 1.- También podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés estético ó turístico en el caso de permanecer inacabadas las obras una vez transcurrido el plazo de ejecución otorgado en la licencia ó en la propia orden de ejecución que se dicte, si la licencia no contuviera ninguno. En estos supuestos, se ordenará la finalización de las obras conforme a la licencia otorgada, y, si el propietario no cumpliera la orden en el plazo que se señale, se acordará la demolición de la parte construida.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### 45.6.- EN SOLARES.

- 1.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:
  - a) Todo solar deberá estar cerrado.
  - b) Se protegerán ó eliminarán los pozos ó desniveles que puedan ser causa de accidentes por caídas al mismo ó distinto nivel.
  - c) Deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin restos orgánicos ó minerales que puedan alimentar ó albergar animales ó plantas portadoras ó transmisoras de enfermedades, ó producir malos olores.
- 2.- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar provisionalmente al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, en los términos del artículo 290 ROTU.

### ART. 46.- EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

- 1.- La inclusión de bienes en el Catálogo Urbanístico implica su adscripción expresa al régimen jurídico general establecido por los artículos 28, 29, 30, 31, 32 y 33 de la Ley 1/2001 de Patrimonio cultural en cuanto se refiere al deber de conservación y uso; al incumplimiento del deber de conservación; al incumplimiento de requerimientos; a la ejecución subsidiaria; a la declaración de causa de interés social de la expropiación por incumplimiento del deber de conservación y la utilización inadecuada de los bienes.

## SECCIÓN 9ª.- RÉGIMEN DE RUINA.

### ART. 47.- PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

- 1.- Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 589-ROTU.
- 2.- El procedimiento, resolución y efectos de la declaración de ruina serán los previstos en la legislación urbanística.

### ART. 48.- DECLARACIÓN DE RUINA EN INMUEBLES CATALOGADOS.

- 1.- Los bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico quedan sujetos al régimen jurídico de ruina establecido en el artículo 34 de la Ley 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural y en los apartados 3, 4, 5, último inciso del artículo 234 y artículo 235 del Decreto legislativo 1/2004, del 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales vigentes, en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

## CAPÍTULO IV.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO.

## SECCIÓN 1ª.- ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA. CLASES DE LICENCIAS.

### ART. 49.- LICENCIA URBANÍSTICA.

- 1.- La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter reglado mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento ó uso urbanístico relativos a un suelo ó subsuelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planeamiento y demás normativa territorial y urbanística (art. 228.1 TROTU).

### ART. 50.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

- 1.- Conforme al artículo 564-ROTU, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica que resulte aplicable, estarán supeditados a la obtención de licencia previa, a los efectos de la legislación urbanística, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura ó aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes, normas y ordenanzas urbanísticas, excepto cuando se lleven a cabo en cumplimiento de órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, con independencia de las autorizaciones ó concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público (art. 228.2 primer párrafo TROTU). La falta de autorización ó concesión ó su denegación impedirá al particular obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla.
- 2.- En particular, están sometidos a la obtención de previa licencia los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretendan realizar:
  - a) Las parcelaciones urbanísticas.
  - b) Los movimientos de tierras significativos en cualquier clase de suelo, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vales y, en general, las obras puntuales de urbanización, excepto cuando estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado ó de edificación que disponga de licencia otorgada.
  - c) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta entre las que se incluirán igualmente las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, embalses, balsas, puertos, diques, defensa y corrección de cauces públicos, viario público y privado, etc.
  - d) Las obras de construcción ó instalación de cerramientos, muros y vallado de fincas.
  - e) Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional.
  - f) Las obras y usos industriales ó terciarios que se hayan de realizar anticipadamente.
  - g) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- h) La instalación ó ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales ó permanentes.
- i) Las obras de ampliación, reforma, modificación ó rehabilitación que afecten a la estructura, el aspecto exterior ó la disposición interior de edificios, construcciones e instalaciones de toda clase ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- j) La primera utilización u ocupación, y la modificación ó cambio de uso de los edificios e instalaciones en general.
- k) La demolición total ó parcial de las edificaciones y construcciones.
- l) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- m) Las actividades extractivas de minerales, líquidos ó de cualquier otra índole.
- n) Las actividades de vertidos en el subsuelo y de depósito de residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a las características del terreno ó de su explotación natural, salvo las previstas en los Proyectos de Urbanización.
- o) El uso del vuelo sobre las edificaciones, construcciones e instalaciones de toda clase existentes.
- p) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles ó profesionales, servicios públicos ó cualquier otro uso ó actividad que afecte al subsuelo.
- q) Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda ó parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico ó ambiental y estén singularmente incluidos en el planeamiento.
- r) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras similares y la colocación de antenas ó dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo.
- s) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable.
- t) En general, todos los demás actos de uso del suelo ó del subsuelo en que lo exijan el planeamiento territorial ó urbanístico ó las ordenanzas municipales, por suponer una mayor intensidad de uso, un uso privativo, ó una utilización anormal ó diferente del destino agrícola ó forestal de los terrenos.

### ART. 51.- CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- A los efectos de aplicación de las condiciones establecidas en el presente título se consideran los siguientes:

- 1.- Licencias de parcelación.
- 2.- Licencias de Obras, que podrán ser Mayores ó Menores.
- 3.- Licencias de actividad.
- 4.- Licencias de primera ocupación.

2.- Otras Licencias (ocupación de vía pública, andamios, etc.) con incidencia urbanística vendrán reguladas por ordenanzas específicas.

### ART. 52.- REGULACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA.

1.- Para todas las cuestiones relativas a la competencia para su otorgamiento, procedimiento, subsanación de deficiencias, aplicación del silencio administrativo; caducidad, acumulación de licencias, etc., se estará a lo establecido en la legislación de régimen local; en el Título VII, ROTU, Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo; en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en las ordenanzas municipales correspondientes.

### ART. 53.- ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

1.- La intervención municipal (Art. 569.4-ROTU) se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la solicitud presentada, incluida la documentación que la acompañe y con arreglo a la cual deba ser desarrollado el acto sujeto a licencia, así como de la habilitación ó competencia profesional del autor ó los autores del proyecto técnico que resulte, en su caso, exigible, y de la conformidad ó no de lo proyectado ó pretendido a la normativa de pertinente aplicación. La intervención municipal no alcanza a la garantía de la seguridad y calidad de la obra, que se ajustará a las previsiones de la legislación de ordenación de la edificación.

### ART. 54.- CONCURRENCIA CON OTRAS INTERVENCIÓNES ADMINISTRATIVAS.

1.- Conforme al Artículo 567, ROTU, cuando por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística sea necesaria autorización sectorial de organismos distintos al ente ante el que se solicite, que deban tramitarse en expedientes y procedimientos separados, el otorgamiento de la primera será independiente de la segunda. El Ayuntamiento no estará obligado a exigir su previo otorgamiento, condicionando la licencia a la obtención de dichas autorizaciones sectoriales, salvo que así lo imponga la legislación sectorial ó se trate de autorizaciones en materia medioambiental ó de protección del patrimonio cultural, en cuyo caso la licencia urbanística sólo podrá solicitarse con posterioridad a que haya sido otorgada.

2.- Cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística, sean necesarios los informes ó las autorizaciones de organismos distintos al ente ante el que se solicite, pero que deban obrar en el único expediente de su otorgamiento, no podrá otorgarse licencia si estos informes ó autorizaciones no se han incorporado al expediente de solicitud ó no se entienda que han sido emitidos en sentido favorable.

3.- En particular, se tendrá en cuenta:

- 1.- La necesidad de autorización previa de uso en suelo no urbanizable.
- 2.- Que no se podrá otorgar la licencia con anterioridad a la declaración de impacto dictada por el órgano ambiental ó territorial competente cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística, sea necesario el sometimiento a algún trámite ambiental ó declaración de impacto estructural. Tampoco se podrá otorgar licencia urbanística cuando los pronunciamientos ambientales ó la declaración de impacto estructural hubieran sido negativos ó cuando no resulte acreditado el cumplimiento de las medidas correctoras determinadas en los



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

misimos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, en este último caso, las garantías que considere precisas a tales efectos.

### ART. 55.- DOCUMENTACIÓN EN OBRA.

- 1.- Conforme al Artículo 579-ROTU, en todas las obras de urbanización y edificación debe de disponerse, a pie de obra, de una copia autorizada de la licencia urbanística, ó cuando la misma no sea exigible, del acto de aprobación del proyecto o, en su caso, de la documentación acreditativa de la obtención por silencio administrativo.
- 2.- En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de un proyecto técnico, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo que duren las obras, en la forma y dimensiones que sean establecidas por el Ayuntamiento, respetando las siguientes reglas:
  - a) Debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y ejecución y del coordinador de seguridad y salud, en su caso. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.
  - b) Deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial ó para terceros.

### ART. 56.- COMUNICACIÓN DE INICIO Y TERMINACIÓN.

- 1.- Conforme al Artículo 632-ROTU, concedida una licencia y como medida preventiva de defensa de la legalidad, las obras que se realicen a su amparo serán visitadas por la inspección municipal al menos dos veces, una de ellas con motivo del inicio ó acta de replanteo y la otra como consecuencia de la terminación
- 2.- A tal fin, los titulares de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento de forma fehaciente con una antelación mínima de veinte días:
  - 1.- La fecha exacta para el inicio de las obras, solicitando la comprobación pertinente, que se hará coincidir con la ejecución del primer forjado ó solera, ó de la cimentación de los pilares ó muros de sostenimiento, si las obras no dispusieran de aquellos. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere a lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el Interesado ó posterior incumplimiento.
  - 2.- La fecha prevista para la terminación de las obras ó de las fases de construcción sujetas a plazo, con la misma antelación, en la cuál, los Servicios Técnicos Municipales realizarán su inspección final en presencia del promotor, empresario ó técnico director. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general.

### ART. 57.- TIRA DE CUERDAS.

- 1.- Al señalamiento de alineaciones y rasantes asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico que designe.
- 2.- El técnico municipal procederá a comprobar las marcas efectuadas sobre el terreno, mediante clavos ó estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.
- 3.- La rasante se fijará indicando la cota exacta de la misma en el eje de la fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada ó cualquier otro punto que se considere adecuado.
- 4.- El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis ó plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

### ART. 58.- OBLIGACIONES A LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

- 1.- Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, ó en su defecto, en los del artículo 581, ROTU.
- 2.- A la finalización de las obras, sus titulares deberán:
  - a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
  - b) Reponer ó reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
  - c) Colocar la placa indicadora del número de la finca.
  - d) Solicitar la Licencia de Primera Ocupación.

## SECCIÓN 2ª.- LICENCIAS DE PARCELACION

### ART. 59.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

- 1.- Las solicitudes de licencias de parcelación urbanística se acompañarán de un Proyecto de Parcelación, suscrito por técnico competente y visado, que contendrá:
  - a) Memoria justificada y descriptiva de la parcelación y de su relación con el planeamiento, que incluirá la descripción de la parcela original y de las resultantes, demostrando que son aptas para la edificación.
  - b) Planos de estado actual, con señalamiento de usos, edificación, arbolado y parcelario existente, recogiendo expresamente las servidumbres civiles ó administrativas existentes, como las derivadas de líneas de alta tensión, paso, etc.
  - c) Plano de parcelación, con identificación de los lotes resultantes, con señalamiento de idénticos elementos.
  - d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- e) Si la parcela figurara inscrita en el Registro de la Propiedad, certificación registral de la finca matriz o, en otro caso, escritura de compraventa ó documento público ó privado en el que se describa.
  - f) Certificación catastral descriptiva y gráfica.
- 2.- La licencia de parcelación autoriza al deslinde y amojonamiento de las parcelas resultantes, considerándose infracción urbanística la división y cerramiento de fincas sin mediar la oportuna licencia.
  - 3.- El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad el otorgamiento de licencias de parcelación, y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirá copia autorizada de los planos y las cédulas urbanísticas.

### ART. 60.- DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

- 1.- La declaración acreditativa de la innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:
  - a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran.
  - b) En el caso de que sobre la matriz exista algún edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.
  - c) Certificación catastral de titularidad.
  - d) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la división pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.
  - e) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones ó divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.
- 2.- La declaración advertirá expresamente que los Notarios y Registradores que autoricen ó inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal aplicable (art. 125.1 TROTU)
- 3.- Igualmente advertirá sobre las dimensiones de la unidad mínima de cultivo en el municipio de Tapia de Casariego de acuerdo con la legislación agraria.

### SECCIÓN 3ª.- LICENCIAS DE OBRAS.

#### ART. 61.- LICENCIA DE OBRA MENOR.

- 1.- Únicamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común ó del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura ó a las condiciones de habitabilidad ó seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.
- 2.- En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado (art. 228.2, segundo párrafo).
- 3.- Se incluyen en este concepto obras tales como:
  - Revoco y enlucido de tabiques interiores.
  - Sustitución de pavimentos.
  - Retejado, sin afectar estructura.
  - Reparación de cubiertas y azoteas.
  - Reposiciones de pavimento de la vía pública derivadas de la ejecución de servicios urbanos.
- 4.- En ningún caso las obras menores suponen alteración del volumen ó de la superficie construida, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad ó seguridad de los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas ó locales que lo integran, su diseño exterior ó sus características arquitectónicas
- 5.- La solicitud de licencia de obra menor se realizará mediante presentación de la documentación requerida en la correspondiente ordenanza fiscal ó, como mínimo, incluirá una memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia, en la que se definan y describan con exactitud los usos en sus características urbanísticas y condiciones de seguridad, salubridad y ornato adecuadas a su emplazamiento. El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de la licencia responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

#### ART. 62.- LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

- 1.- La solicitud de licencia de obra mayor se realizará mediante presentación de la documentación exigida en la correspondiente ordenanza fiscal ó, como mínimo, la exigida por el artículo 572-ROTU.

#### ART. 63.- LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.

- 1.- Salvo las obras de demolición contenidas en el capítulo de obras menores, que se acogen a su propio trámite, toda obra de demolición necesitara de su correspondiente Licencia.
- 2.- Si el derribo se hace para la construcción posterior de una nueva edificación se podrá solicitar conjuntamente con la Licencia de Edificación.
- 3.- La solicitud ira acompañada de un Proyecto de Demolición.
- 4.- No podrá otorgarse Licencia de demolición a bienes catalogados sin autorización expresa de la Consejería competente y en los términos que establezca el Catálogo Urbanístico.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### SECCIÓN 4ª.- LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

#### ART. 64.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.

- 1.- La licencia de primera ocupación tiene por finalidad la comprobación de que la edificación ha sido realizada con sujeción estricta a los proyectos de obras que hubieren obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que la obras hayan sido terminadas totalmente, siendo su obtención un requisito previo indispensable para poder destinar los edificios al uso proyectado, debiendo, en consecuencia, ser obtenidas para su utilización.
- 2.- Conforme al Artículo 568-ROTU, la licencia de primera ocupación presupone la licencia de obras. Se exigirá para la primera ocupación de los edificios de nueva construcción ó que hayan sido objeto de ampliación ó modificaciones sustanciales.
- 3.- Para el otorgamiento de licencia de primera ocupación se requerirá certificación del facultativo Director de las obras en el que conste que las mismas están completamente terminadas, así como la acreditación del cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia de obras, y la previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales. En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar en suelo urbano consolidado, se certificará igualmente la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización.
- 4.- Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas ó documento que regule la legislación de viviendas protegidas, emitida por el órgano competente.

#### ART. 65.- LICENCIAS DE ACTIVIDAD.

- 1.- Constituye la actividad municipal, tanto técnica como administrativa, tendente a verificar si los establecimientos destinados al ejercicio de actividades comerciales, industriales ó profesionales, los destinados a la organización de espectáculos públicos y actividades recreativas reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de carácter eventual, y los destinados a actividades privadas afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, reúnen las condiciones de sanidad y salubridad y cualesquiera otras exigidas por las correspondientes Ordenanzas y Reglamentos municipales ó generales para su normal funcionamiento, como presupuesto necesario y previo para el otorgamiento por este Ayuntamiento de la licencia de apertura ó actividad.
- 2.- Se entenderá por establecimiento a tal efecto todo local ó instalación que, no teniendo destino específico de vivienda, se dedique al ejercicio en él de actividades de carácter comercial, industrial, ganaderas ó profesionales, bien sea con despacho ó acceso directo al público ó bien como elemento complementario ó accesorio de otro establecimiento ó actividad principal.
- 3.- Tendrá la consideración de apertura:
  - a) La instalación, por primera vez, del establecimiento para dar comienzo a sus actividades.
  - b) La variación ó ampliación de la actividad desarrollada en el establecimiento, aunque continúe con el mismo titular.
  - c) La ampliación del establecimiento y cualquier alteración que se lleve a cabo en éste y que afecte a las condiciones señaladas en el número 1 de este artículo, exigiendo nueva verificación de las mismas.

### SECCIÓN 5ª.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.

#### ART. 66.- PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

- 1.- El Ayuntamiento de Tapia de Casariego velará por la protección y defensa de la legalidad urbanística, de conformidad con las medidas previstas en el Título VIII-ROTU.

#### ART. 67.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

- 1.- El Ayuntamiento de Tapia de Casariego ejercerá la inspección urbanística dentro de sus competencias y de acuerdo con legislación vigente, comprobando el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### ART. 68.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

- 1.- Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.
- 2.- Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas referidas en estas Normas.
- 3.- El Ayuntamiento de Tapia de Casariego adoptará las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, ó reponer los bienes afectados al estado anterior de la producción de la situación ilegal.
  - 1.- Iniciando los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
  - 2.- Imponiendo las sanciones a los responsables, previa tramitación del procedimiento sancionador.
  - 3.- Obligando al resarcimiento de los daños y perjuicios a quienes sean declarados responsables.



## TITULO II. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

### CAPÍTULO I.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS COMUNES.

#### SECCIÓN 1ª.- TIPOS DE OBRAS

##### ART. 69.- CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.

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

- 1.- Obras en los inmuebles.
- 2.- Obras de demolición.
- 3.- Obras de ampliación.
- 4.- Obras de nueva planta.

##### ART. 70.- OBRAS EN LOS INMUEBLES.

###### 70.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Son aquellas que se efectúan en edificios existentes, exceptuando las de ampliación. Según afecten al conjunto ó a parte del edificio, tienen carácter total ó parcial.
- 2.- Sin perjuicio de la definición de los tipos de obras que afecten a bienes incluidos en el CU, se definen los siguientes:

###### 70.2.- TIPOS DE OBRAS EN LOS INMUEBLES.

###### 70.2.1.- RESTAURACIÓN.

- a) Obras en las que se pretende, mediante la reparación de los elementos del edificio restituir sus condiciones originales, pudiendo admitirse en el proceso nuevo diseño de algunos elementos, en los términos establecidos por la Legislación de Patrimonio Cultural.
- b) La reposición ó reproducción de las condiciones originales, podrá incluir la reparación ó incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades y usos a que sea destinado.

###### 70.2.2.- MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN.

- a) Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en condiciones adecuadas de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo ó sustitución de elementos estructurales ó aquellas cuya finalidad es la de cumplir con el deber legal de conservación.
- b) Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se encuentren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación ó reposición de solados, revocos, pintura, instalaciones, etc.

###### 70.2.3.- CONSOLIDACIÓN,

- a) Las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales ó constructivos incluyendo su eventual sustitución parcial, manteniendo los elementos tipológicos de organización interna (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

###### 70.2.4.- REHABILITACIÓN Y REFORMA.

- a) Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución del espacio interior, sin alterar los muros ó huecos exteriores, la posición de patios, ni la posición de elementos comunes de circulación vertical, manteniendo, en todo caso, las características estructurales del edificio.
- b) Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo las cubiertas actuales ó los que completen a éstos; la modificación de patios interiores ó de huecos que no sean de fachada; la apertura de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de los forjados, ó la ocupación de patios interiores de parcela.

###### 70.2.5.- REESTRUCTURACIÓN.

- a) Son aquellas que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar, excepcionalmente, a la completa demolición interior (vaciado).

###### 70.2.6.- OTRAS OBRAS.

- a) Incluyen todas aquellas sobre edificaciones existentes no contempladas en los apartados anteriores.

##### ART. 71.- OBRAS DE DEMOLICIÓN.

1.- Son aquellas que contemplan la desaparición total ó parcial de la edificación existente.

##### ART. 72.- OBRAS DE AMPLIACIÓN.

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

##### ART. 73.- OBRAS DE NUEVA PLANTA.

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



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### SECCIÓN 2ª.- CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

#### ART. 74.- ZONA.

- 1.- En Suelo Urbano se entiende por zona una superficie de terrenos de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación.

#### ART. 75.- SOLAR.

- 1.- Conforme al Artículo 302-ROTU, tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
  - a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el P.G.O. de Tapia de Casariego, precisándose que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras [art. 114.4.a) TROTU].
  - b) Que las vías de acceso tengan señaladas alineaciones y rasantes en este P.G.O., ó que al menos fueran claramente determinables en base al mismo [art. 114.4.b) TROTU].
- 2.- El requisito de acceso rodado podrá ser eximido por este P.G.O. de Tapia de Casariego:
  - a) Cuando la especial configuración de la trama urbana histórica lo impida.
  - b) Cuando se prevea la peatonalización de vías públicas y sin perjuicio de las medidas de organización y regulación del tráfico.
- 3.- No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el Suelo Urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval bancario con los requisitos exigibles por la Legislación Territorial y Urbanística y las exigidas en este P.G.O.

#### ART. 76.- FINCA.

- 1.- Es la unidad de suelo ó de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario ó varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo ó en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

#### ART. 77.- PARCELA.

##### 77.1.- CONCEPTO.

- 1.- Es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo ó el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso ó sólo uso urbanístico independiente (Art. 17.1.b-TRLS).

##### 77.2.- PARCELA NETA.

- 1.- Se refiere al espacio resultante de la parcela una vez excluidas las cesiones a las que venga obligada a realizar su propietario en ejecución de las determinaciones de este P.G.O. ó de la legislación urbanística.

##### 77.3.- PARCELA MÍNIMA.

- 1.- Es la establecida por este P.G.O. sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan determinadas dimensiones ó forma conducen a soluciones urbanísticas no adecuadas. En éstas Normas se definen en algunos casos las condiciones mínimas de forma, en función del ancho y largo de la misma, ó del tamaño de parcela, quedando sujeta la edificación sobre la misma al cumplimiento de todas las condiciones simultáneamente.
- 2.- Las parcelas mínimas, y todas aquellas que se vean afectadas por las condiciones del Art. 465.2-ROTU, serán indivisibles, hecho que deberá figurar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- 3.- En las zonas en las que así se establezca expresamente en su ordenanza específica podrán otorgarse licencias de construcción en parcelas con superficie inferior a la establecida como mínima cuando se acredite debidamente que dicha parcela responde al parcelario tradicional existente anterior a la entrada en vigor de este P.G.O. ó constituya la parte de una parcela que éste hubiera incluido sólo parcialmente dentro de una determinada zonificación, y siempre que se cumpla el resto de requisitos jurídico-urbanísticos del uso de que se trate, incluidos los de naturaleza civil.

#### ART. 78.- MANZANA.

##### 78.1.- DEFINICIÓN.

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

##### 78.2.- MANZANA CERRADA.

- 1.- Es aquella cuya ordenación de volúmenes puede realizarse, por su forma ó dimensiones, sin patios de manzana, ventilándose los locales vivideros mediante patios de parcela y/o conductos de ventilación.
- 2.- En éstas manzanas será necesario cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Deberán tenerse en cuenta todos los patios interiores de edificaciones preexistentes que abran sobre la línea de medianería, continuando los nuevos patios que se realicen las alineaciones de los ya existentes. Las dimensiones de los nuevos patios serán tales que permitan asignar el total resultante a alguno de los tipos señalados como patios de parcela, considerándose el resultante a todo los efectos como patio de parcela de alguno de los tipos señalados.
  - b) Si además existen huecos en las edificaciones preexistentes sobre la línea de medianería, deberán organizarse los patios de las nuevas edificaciones alrededor de los mismos, de manera que se puedan adscribir a alguno de los tipos señalados.

#### ART. 79.- PLANTAS.

- 1.- Se denomina planta a cada uno de los niveles horizontales de la edificación, reúnan ó no condiciones de habitabilidad.
- 2.- Se distinguen los siguientes:





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 1.- Planta baja ó inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno siempre que, si está por debajo, la distancia a la rasante del plano superior de su pavimento acabado sea menor de 0,50 m.
- 2.- Planta semisótano es aquella que tiene todo ó parte de su suelo bajo la rasante del terreno, del que toma luces y el pavimento acabado de su forjado de techo no sobrepasa 1,20 m. sobre dicha rasante, en el punto mas desfavorable.
- 3.- Planta sótano es la situada debajo de la planta baja ó semisótano, si la hubiere.
- 4.- Planta bajocubierta es la comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta inclinada.
- 5.- Planta de pisos, cualquiera de las restantes de la edificación.

### ART. 80.- DENSIDAD RESIDENCIAL.

- 1.- Se refiere a la intensidad de uso residencial medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada Hectárea de terreno.
- 2.- La densidad se califica con los conceptos relativos de bruta ó neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición. A los efectos exclusivos de estas Normas, se entenderá lo siguiente:
  - a) Se denomina densidad bruta a la medida sobre la superficie total de una zona, sector ó polígono, descontando en su caso la superficie afectada por los sistemas generales, pero no así la correspondiente a los sistemas locales ó interiores del área.
  - b) Se denomina neta a la densidad medida sobre cada parcela, incluyendo el espacio libre de uso privado y, en su caso, los espacios libres ó de aparcamiento de uso comunitario de una unidad elemental de viviendas.
- 3.- En este P.G.O., en general, se trata de un parámetro meramente indicativo ó estadístico.

### ART. 81.- SUPERFICIES Y SU CÓMPUTO.

#### 81.1.- SUPERFICIE EDIFICABLE

- 1.- Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las dimensiones que en cada caso se fijen.

#### 81.2.- SUPERFICIE EDIFICADA Ó CONSTRUIDA

##### 81.2.1.- EN PLANTAS DE SÓTANO Y SEMISÓTANO.

- a) De los semisótanos y sótanos sólo computará la superficie ocupada por el volumen de esas plantas que, medido a la cara superior del pavimento terminado de la planta baja, emerja del terreno en su estado original, sin considerar los movimientos de tierras previstos para la parcela como consecuencia de la edificación sobre la misma ó para la ocultación parcial de esas plantas bajo rasante, más de 1,20 metros, incluso aun cuando se destinase a garajes, trasteros ó cuartos de instalaciones. En caso de duda ó discrepancia sobre la situación original del terreno, se aportará levantamiento topográfico certificado por técnico competente.

##### 81.2.2.- EN PLANTAS TIPO.

- a) Es la comprendida por la envolvente exterior correspondiente a cada una de ellas, incluidos tendedores cubiertos y cuerpos volados. Se mide en m<sup>2</sup> de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.
- b) Los vuelos cerrados, galerías y miradores computarán al 100% de su superficie construida real; los porches, corredores, miradores y terrazas cubiertas computan al 50% de su superficie construida real, los balcones y terrazas descubiertas al 25%, las terrazas en ático retranqueado, cuando resulten permitidas, no computan.

##### 81.2.3.- EN PLANTA DE BAJOCUBIERTA.

- a) La correspondiente a la planta bajo la cubierta cuando la altura libre sea al menos de 1'20 m.
- b) La planta bajocubierta no será computable a efectos de superficies construidas cuando se destine a trasteros ó instalaciones comunes del edificio (ascensores, cuartos de basura, calderas ó contadores, etc.), sin que puedan éstas áreas reunir requisitos de habitabilidad, por lo cuál solo podrán disponer de un hueco de iluminación ó ventilación en cada fachada ó faldón de cubierta, con una superficie no mayor de 0,30 m<sup>2</sup>.
- c) En otros casos, será computable si así se establece en las condiciones particulares de cada ordenanza de edificación.

##### 81.2.4.- EN PLANTA BAJA.

- a) Es el área de la proyección del edificio sobre el terreno.

##### 81.2.5.- TOTAL.

- a) Es la suma de las anteriores.

##### 81.2.6.- EXCEPCIONES

- a) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas los primeros 3'50 m<sup>2</sup> de terraza-tendedero en cada vivienda.
- b) Las superficies edificadas totalmente bajo rasante del terreno original no computan a efectos de edificabilidad (es decir, que no emerjan por encima de una cota menor que +1.00 m), pero sí a efectos del cálculo de los grados ó niveles (con sus correspondientes superficies máximas) de los usos que en ellos puedan autorizarse de acuerdo con las determinaciones de este P.G.O.

#### 81.3.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICADA.

- 1.- Será la superficie edificada total computable que estas Normas autorizan a construir.
- 2.- Este máximo podrá ser definido de tres maneras:



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones geométricas de la profundidad y frente de la edificación, separaciones y máximo número de plantas, que se completan en una envolvente máxima edificable, siendo ésta la que definirá la máxima superficie (y el máximo volumen) que se puede construir.
- Asignando un índice de edificabilidad por cada metro cuadrado de superficie de la parcela ó zona.
- Asignando a cada parcela una superficie máxima edificable.

### 81.4.- SUPERFICIE ÚTIL.

- Se entiende por superficie útil de un predio ó local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta ó de un edificio la suma de las superficies útiles de los locales que los integran. La medición se realizará siempre a cara interior de paramentos terminados.

### 81.5.- SUPERFICIE OCUPADA.

- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada cuando no estén edificados en planta baja.

## ART. 82.- LOCALES HABITABLES.

- Se consideran como locales habitables los que se destinan de forma permanente ó temporal a residencia ó trabajo.
- En viviendas, los únicos locales que quedan excluidos de la consideración de habitables son los cuartos de baño y aseos, los trasteros ó despensas ó locales de almacenaje de utensilios, y los pasillos y vestíbulos. En los restantes usos residenciales la clasificación se hará por analogía con la vivienda.
- En lugares de trabajo de los definidos en estas Normas, y excluyendo los propiamente industriales, se consideran como piezas habitables todas aquéllas en las que se realiza el trabajo de modo habitual y no ocasional, quedando, por tanto, excluidas de esa conceptualización los aseos, vestuarios, almacenes, etc.
- En los usos del tipo de dotaciones colectivas los locales habitables se seleccionarán utilizando criterios de analogía con los dos anteriormente expuestos.
- En los restantes usos, la conceptualización de los locales y sus correspondientes condiciones se obtendrá de la legislación general de seguridad y salud en el trabajo, y complementariamente, de la analogía con las situaciones aquí descritas.

## ART. 83.- EDIFICABILIDAD.

### 83.1.- VOLUMEN EDIFICABLE.

- Estas Normas no definen en ningún caso volúmenes edificables en m<sup>3</sup>, ya que se trata de valores imprecisos si se quiere definir la superficie realmente construida, al no ser siempre iguales las alturas entre plantas. La única referencia se realiza siempre respecto a la superficie cubierta construida.
- En cualquier caso resulta posible hacer la equivalencia en m<sup>3</sup>, si ello puede ser útil como referencia, multiplicando cada superficie construida por la altura que la separa de la de cubierta ó planta superior.

### 83.2.- ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICABLE.

- Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma a un volumen geométrico.
- La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que pueda contener en su interior el volumen de la edificación correspondiente a la edificabilidad asignada a la parcela, respetando todas las limitaciones que regulan la ordenación de volúmenes, tales como alineaciones exteriores e interiores, la máxima profundidad edificable, el retranqueo si se realiza, la máxima altura edificable, separaciones a lindes de parcela y toda otra que condicione el desarrollo y forma del volumen edificado.
- La envolvente máxima de una manzana será el conjunto de envolventes máximas resultantes de la aplicación genérica de la edificabilidad por parcela y los condicionantes que regulan la ordenación de volúmenes en cada una.

### 83.3.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA Ó SOLAR.

- Será la superficie máxima edificada que sea posible asignar a una parcela ó solar, según alguno de los sistemas de asignación señalados en estas Normas. No es un valor que se defina siempre directamente, sino que, en general, deberá obtenerse en cada caso, ya sea a partir del conjunto de condiciones de volumen que se concretan en la máxima envolvente edificable, ya sea a partir del índice de edificabilidad aplicado a la superficie del solar ó parcela de que se trate.

### 83.4.- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD.

- Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificada que estas Normas autorizan construir por cada m<sup>2</sup> de superficie de zona, solar ó parcela que tenga asignado un uso ó usos edificables.
- El índice de edificabilidad viene señalado en estas Normas según las distintas zonas ó subzonas, y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas ó netas, como se definen en el artículo correspondiente.

## SECCIÓN 3ª.- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

## ART. 84.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

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

### 84.2.- EXENTA, AISLADA Ó ABIERTA.

- La que estando en una sola propiedad, no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.

### 84.3.- ADOSADA.

- La que estando en una sola propiedad, tiene al menos una superficie medianera de contacto con la edificación situada en una propiedad adyacente, siendo exenta en todas las demás.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

2.- Al caso de ser dos edificaciones en propiedades diversas con una sola medianera de contacto, se referirán estas Normas como de edificación pareada.

### 84.4.- AGRUPADA.

1.- La que presenta la condición de exenta al menos a una de las parcelas adyacentes.

### 84.5.- CERRADA Ó ENTRE MEDIANERÍAS

1.- La que sólo mantiene fachadas libres a viarios y fondos de terreno dando lugar a:

- Conjuntos con dos fachadas dispuestas en la forma que señalen sus alineaciones exteriores e interiores, dando lugar a patios de manzana.
- Conjuntos en que las alineaciones configuran la ocupación de la edificación sin necesidad de dar lugar a patio de manzana por cerrarse la edificación, ó sea, conjuntos en manzana cuajada con patios de parcela.

### ART. 85.- EDIFICACIÓN TRADICIONAL.

1.- Se considera edificación tradicional toda construcción de carácter rural, tanto de vivienda como edificaciones complementarias ó al servicio de las explotaciones del campo realizadas antes de 1940, fecha en que empezaron a introducirse tipos edificatorios y materiales exógenos. En Suelo No Urbanizable se considerarán las ruinas de suficiente entidad como edificaciones tradicionales existentes para hacer posible su recuperación con las condiciones que para estas edificaciones tradicionales se establezcan en cada ordenanza concreta. A estos efectos se consideraran como "ruinas con suficiente entidad" aquellas que presenten un grado de consolidación equivalente a los muros completos de la planta baja.

### ART. 86.- CASERÍAS (CASEIRÍOS).

1.- Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda -tradicional ó no-, las edificaciones complementarias y auxiliares destinadas a un uso agropecuario, así como la corrada -espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones- y las parcelas colindantes de la misma propiedad destinadas inequívocamente a actividades agropecuarias.

## SECCIÓN 4ª.- ALINEACIONES, EMPLAZAMIENTOS, FRENTE Y FONDOS EDIFICABLES

### ART. 87.- ALINEACIONES.

#### 87.1.- CONCEPTO.

1.- Se considera como alineación la línea de fachada que sirve de límite a la construcción de edificios al borde de la vía pública.

#### 87.2.- ALINEACIONES EXTERIORES.

1.- Son las que se fijan como límite exterior de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres de dominio y uso público.

#### 87.3.- ALINEACIONES INTERIORES.

- Por extensión, son las que las Normas establecen al interior de las parcelas, para deslindar las partes de las mismas que sean edificables, salvo en los casos previstos por estas Normas.
- Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, serán consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva del Plan, y su definición puede hallarse bien en la normativa, bien en los planos de Ordenación ó bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Norma sobre el plano.
- La aprobación o, en su caso, la fijación de alineaciones por parte de los servicios municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación en suelo urbano.

### ART. 88.- TIPOS DE EMPLAZAMIENTO.

#### 88.1.- CONCEPTO.

1.- Se considera como emplazamiento la posición que deben adoptar los edificios dentro de los terrenos determinada por su representación gráfica en planos ó mediante la combinación de reglas escritas.

#### 88.2.- FIJO.

1.- Si el emplazamiento se debe fijar gráficamente con anterioridad a las licencias de edificación, sea directamente por la Norma, ó por medio de Estudio de Detalle, se trata de un caso de emplazamiento fijo.

#### 88.3.- VARIABLE.

- En todos los casos restantes, el emplazamiento no es obligatorio, pudiéndose tomar uno cualquiera que cumpla con las condiciones higiénicas de los locales y con las normas de retranqueo que aquí se fijan. Se denomina a esta situación como emplazamiento variable. Para estos casos de emplazamiento variable, lo determinante será con más frecuencia la regulación de luces rectas por condiciones higiénicas que las normas de retranqueo que aquí se fijan. No obstante, ambos juegos de reglas deben ser comprobados para garantizar el emplazamiento correcto.
- Con gran frecuencia la determinación de emplazamientos se producirá de un modo mixto, es decir, siendo en parte fijo y en parte variable. En todo caso, en los proyectos de construcción ó reforma, se aportará obligatoriamente un plano explicativo del modo en que se ha trazado el emplazamiento.

### ART. 89.- PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

- Es la dimensión que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación.
- El fondo edificado se medirá, al menos, en dos puntos, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma, hasta donde concluya la edificación.
- La línea de máxima profundidad edificable se especifica en las ordenanzas particulares para cada una de las zonas. Excepcionalmente podrá ser distinta en los siguientes casos:
  - Cuando se trate de edificios públicos ó alguna clase de equipamientos.
  - Cuando se trate de usos privados distintos del residencial.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 4.- Para la profundidad de la edificación, no sólo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.
- 5.- Se definen tres formas de representación gráfica de dichos parámetros sobre cada uno de los predios:
  - 1.- Valor numérico: Representa el fondo máximo edificable en metros, medido como se señala en el apartado 2 de este artículo.
  - 2.- Letra "A". La edificación habrá de realizarse sobre las alineaciones definidas actualmente, tanto interiores como exteriores.
  - 3.- Letra "P". La edificación habrá de realizarse sobre la parcela existente a la entrada en vigor del P.G.O.

### ART. 90.- FRENTE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN.

- 1.- Es la dimensión mínima de frente de fachada que se considera necesaria para que la edificación sea habitable.
- 2.- El frente de edificación se medirá sobre la línea de la alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.
- 3.- Si por la disposición especial de un solar, éste dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificado en tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir estas Normas. Ello no obstante, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias normas de edificación, solucione satisfactoriamente los problemas derivados del escaso frente de fachada y se compruebe que no hay posibilidad a medio plazo de obtener el suelo necesario para cumplir el requisito del frente mínimo.
- 4.- Cuando el frente de fachada sea inferior al mínimo pero superior a 3 metros, se podrá autorizar la edificación para un uso de entre los específicamente permitidos en la zona, excepto para el uso de vivienda.

### ART. 91.- COLINDANTES.

- 1.- Se entiende por tales los siguientes:
  - 1.- Las fincas adyacentes en todo el perímetro de la parcela en cuestión, incluyéndose las que están separadas por cauce ó camino público.
  - 2.- En algunos casos, a fin de establecer ó definir características comunes, se consideran así todas las fincas que se encuentren a menos de 75 m. del perímetro que define la finca objeto de la actividad.

### ART. 92.- PARED MEDIANERA Ó MEDIANERÍA.

- 1.- A efectos de éstas Normas se entenderá como pared medianera la que se define en el código civil como tal, ó aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores que pueden prolongarse ó no del otro lado.
- 2.- Si la medianera de un edificio fuera a quedar parcialmente descubierta por diferencia de alturas edificables respecto a una nueva edificación contigua, esta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.
- 3.- Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las acciones que contra esta actitud pudieran acometerse.

### ART. 93.- SEPARACIONES, RETIROS Y RETRANQUEOS.

#### 93.1.- CONCEPTO.

- 1.- Para las zonas en que el tipo de edificación no es entre medianeras, sin perjuicio de eventuales pactos de adosamiento, se establecen las distancias mínimas que la edificación sobre la parcela debe separarse de los linderos de la misma, ya sean los laterales, el frontal exterior, el de fondo interior ó todos a la vez, así como la separación mínima entre edificaciones de parcelas contiguas.
- 2.- Esta distancia se medirá perpendicularmente en proyección horizontal a todos los puntos de frente ó medianería y debe entenderse computada desde el punto más prominente de la edificación, construcción ó instalación, exceptuando los elementos que sean dispensados de ellos por estas Normas, como, por ejemplo, los aleros con vuelo menor de 50 cms.

#### 93.2.- RETRANQUEOS.

- 1.- Se entenderá por retranquearse la disposición de la edificación de modo que no coincida con las alineaciones actuales, y retranqueo, la faja de terreno comprendida entre la alineación y la fachada, estableciéndose las separaciones definidas en cada ordenanza de zona.

#### 93.3.- LUCES RECTAS.

##### 93.3.1.- CONCEPTO.

- a) Se consideran luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio ó lindero de la finca.
- b) Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo y sobre la proyección horizontal.
- c) Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:
  - A LINDEROS: Todo hueco mantendrá una luz recta libre igual a 1/3 de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el nivel inferior del hueco hasta la línea de cornisa situada sobre él, con un mínimo de 3 m.
  - CON OTRAS EDIFICACIONES: el 50% de la suma de las alturas de las dos edificaciones opuestas, medidas desde el nivel inferior del hueco a las cornisas respectivas, con un mínimo de 6 m.

##### 93.3.2.- IMPOSIBILIDAD DEL CUMPLIMIENTO DE LUCES RECTAS.

- a) En caso de que se demuestre que resulta imposible el cumplimiento de luces rectas, el Ayuntamiento podrá:



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- Tramitar una modificación de Planeamiento de manera que la nueva ordenación dé cumplimiento a la normativa de luces rectas.
- Excepcionalmente, y con respecto a edificaciones existentes a la entrada en vigor del P.G.O., se admitirá la disposición de la nueva edificación a menor distancia de la exigida en este artículo, pero las nuevas edificaciones deberán disponer sus huecos a fachada de manera que, trazando en planta sendas líneas con un ángulo de 30º desde los extremos del hueco, y prolongándolas hasta la edificación colindante, no existan huecos enfrentados en ambas fachadas, cumpliendo además, en todo caso, las disposiciones sobre luces rectas del Código Civil. En las áreas de fachada así definidas será admisibles la apertura de huecos laterales en cuerpos volados, cumpliéndose las condiciones de cuerpos volados, retranqueos, etc.
- Autorizar la disposición de patios abiertos a fachada que den cumplimiento a las condiciones de luces rectas.

### SECCIÓN 5ª.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN

#### ART. 94.- ALTURAS.

##### 94.1.- DEFINICIÓN Y MEDICIÓN.

- 1.- En estas Normas, al enunciar el número de plantas se incluye siempre la planta baja, a no ser que expresamente se diga lo contrario.
- 2.- La altura se medirá en el centro de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se pueden sobrepasar el número de plantas ó la altura máxima fijada en ninguna de las rasantes del terreno, exceptuando el caso de los testeros de las edificaciones con cubierta a dos aguas, en las cuáles, siempre que el hastial ó testero sea de longitud inferior a las fachadas con alero horizontal, la altura de la edificación se medirá en éstas y no en la cumbrera de dichos testeros. En cambio, si la longitud en planta de los hastiales ó testeros fuera superior a la de las fachadas con alero horizontal, no aplicará la excepción antedicha y la altura de la edificación se medirá en cualquiera de las fachadas.
- 3.- La altura máxima de la edificación se regula en éstas Normas por una ó ambas de estas dos unidades de medida:
  - a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle a la que da frente hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
  - b) Número total de plantas, entre las que se incluirá la baja.
- 4.- En suelo urbano, excepcionalmente, cuando una edificación presente fachada a dos ó mas calles cuya diferencia de cota sea superior a una planta, podrá medirse en cada una de las calles la altura total asignada a la edificación; de forma que, al menos en una profundidad edificada no inferior a doce metros desde las alineaciones de fachada, se mantenga la altura máxima señalada para la edificación, solucionando las diferencias en cubierta mediante terrazas ó cualquier otra solución entre las permitidas por la ordenanza de la zona de que se trate.
- 5.- Si en el cálculo de la distancia vertical y debido a la pendiente de la calle la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura respecto a la rasante mayor de 4,60 m., ó menor de 2,50 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos.
- 6.- Las alturas máximas totales en metros se obtendrán, en todos los casos en que no se fijan directamente, aplicando al número de plantas permitido, las correspondientes alturas de planta, y sumando a estas el grosor de los forjados de separación de plantas que no se determina aquí y que será, simplemente, el impuesto por las razones constructivas correspondientes, y siempre que se trata de forjados de uso convencional, no pudiéndose computar en el grosor de forjado estructuras singulares sobresalientes, como pudieran ser cerchas, vigas en celosía ó estructuras espaciales tridimensionales.
- 7.- Si en alguna de las plantas distintas de la baja se rebasa la altura máxima que se fija para cada una de ellas, será necesaria la reducción del número de plantas, si se rebasase la altura total en metros que se obtendría sumando las máximas alturas permitidas para cada planta.
- 8.- Todas las alturas libres indicadas, excepto las de la planta baja para la que determina específicamente su forma de medición, se computarán entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.
- 9.- En las tipologías en que la altura se fija en metros, en lugar de un número de plantas, la disposición interior es libre con la única condición de que la altura libre de todos los locales debe ser, al menos, de 2,50 metros,
- 10.- Asimismo, en las zonas calificadas como protección de la trama urbana, será determinante para el establecimiento de las alturas libres el ritmo de los edificios contiguos.

##### 94.2.- PLANTA BAJA.

- 1.- La altura libre exterior de la planta baja será de 2,70 metros como mínimo y 3,70 como máximo. Como excepción, en los edificios de utilización unifamiliar la altura libre mínima de planta baja podrá llegar a ser hasta de 2,50 metros. En circunstancias especiales de ordenación, donde se demuestre de forma inequívoca la imposibilidad de mantener éstas dimensiones, bien sea por pendientes excesivas, etc., podrán fijarse por los servicios técnicos municipales, otras dimensiones mínimas ó máximas, previa la tramitación de un Estudio de Detalle.
- 2.- Si la planta baja se destina a uso residencial colectivo, la altura mínima será de 2,50 m., quedando el techo de dicha planta a 3.70 m. como mínimo sobre la rasante del terreno, medido en el punto más desfavorable, excepto para la ordenanza de edificación tradicional, donde se permiten viviendas en planta baja sin establecer limites de altura de techo de planta baja.
- 3.- Cuando, debido a la inclinación de la rasante, en contacto con el perímetro continuo de la edificación, la altura libre de planta baja no pudiera mantenerse con un sólo nivel horizontal en la planta primera, esta última se dividirá en tantas zonas horizontales independientes como sea preciso, para que en cada una de ellas se cumplan separadamente las condiciones exigidas a la planta baja.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 4.- Si los desniveles en el perímetro de la edificación se producen en frentes discontinuos, por estas otras zonas del perímetro adosadas a otras edificaciones, cada frente independiente deberá guardar separadamente sus propias condiciones de altura libre exterior de planta baja, manteniéndose las referencias de rasante en el interior de la edificación dentro de la influencia de cada uno de sus frentes hasta la línea ó líneas de equidistancia con las demás fachadas ó perímetros exteriores.
- 5.- En edificaciones construidas antes de la vigencia de estas Ordenanzas, se considerará como planta baja la que mejor se asimile a las condiciones hasta aquí establecidas; no siendo, de todos modos, consideradas en situación de fuera de ordenación las situaciones que no se ajusten exactamente a éstas.

### 94.3.- SÓTANOS.

- 1.- La altura libre en sótanos nunca bajará del valor de 2,30 metros a cara inferior de forjado, ni de 2,10 metros a cualquier elemento descolgado, cualquiera que sea su utilización. Esta altura se elevará hasta la requerida para cada uso concreto, si se trata de usos distintos del estacionamiento ó los servicios generales del edificio.

### 94.4.- ALTURAS Y SUPERFICIE COMPUTABLE EN LA PLANTA BAJOCUBIERTA.

- 1.- La altura libre en aprovechamientos habitables por encima de la última planta completa permitida, y situados bajo cubierta inclinada, será el permitido por el cumplimiento de las dimensiones y alturas mínimas y críticas que fije la legislación en materia de vivienda del Principado de Asturias.
- 2.- La superficie computable de esta planta será la que cuente con una altura libre superior a 1,50 metros, medida de cara superior a cara inferior (inclinada) de forjado, sin que esta dimensión tenga relación alguna con la altura máxima de la edificación, si no sólo a efectos de cómputo de superficies construidas.

### 94.5.- OTRAS PLANTAS.

- 1.- La altura libre en todas las plantas superiores nunca bajará de 2,50 ni rebasará de 3,00 metros, si no es con las consecuencias establecidas en alguno de los puntos anteriores.

## ART. 95.- ENTREPLANTAS.

- 1.- En locales y dependencias en cualquier planta podrán establecerse entreplantas, es decir, plantas intermedias parciales con utilización abierta sobre el resto del local, siempre que su altura libre no baje de 2,20 metros en la parte superior de la entreplanta ni de 2,50 metros en la parte inferior y la altura total del local no supere los 5,00 metros, y siempre que la legislación sectorial aplicable al uso de que se trate, que será prevalente en todo caso, (por ejemplo, la normativa de diseño de viviendas) no exija una altura superior, cumpliendo, además, las siguientes condiciones:
  - 1.- Los locales superior e inferior resultantes serán abiertos a un espacio general común
  - 2.- La superficie de la entreplanta no será superior al 50% de la superficie total del local.
  - 3.- La superficie construida resultante no excederá de los máximos asignados.
  - 4.- El frente del altillo se retirará del plano de fachada del local hacia el interior de éste una distancia no inferior a 3 metros.
  - 5.- La superficie construida de la entreplanta ó altillo deberá, en todo caso, tener su proyección dentro de los límites del suelo principal.
  - 6.- Los espacios situados tanto encima como debajo de las entreplantas no pueden ser independientes del local general, al que están indisolublemente ligadas y del que forman parte.
- 2.- Las entreplantas ejecutadas con Licencia otorgada durante la vigencia de otras condiciones, no se entenderán en situación de fuera de ordenación.

## ART. 96.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

### 96.1.- PROHIBICIÓN DE USOS RESIDENCIALES.

- 1.- Conforme al artículo 165, ROTU, se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares ó complementarias de la vivienda, en particular, cuando se trate de viviendas unifamiliares.

### 96.2.- SEMISÓTANOS.

- 1.- Se considera como nivel de semisótano al situado debajo de la planta baja que utiliza la diferencia entre las alturas libres exterior e interior de la planta baja para tomar iluminación y ventilación. El desnivel entre la rasante original exterior y el techo del semisótano deberá ser tal que permita realizar ventanas de altura no inferior a 50 cms. y cumplir las condiciones higiénicas propias del uso de que se trate. La cara superior de su techo terminado no sobrepasará 1,20 m. sobre dicha rasante en el punto más desfavorable (en cuyo caso computará a efectos de edificabilidad) y su disposición ha de ser tal que permita el cumplimiento de la altura máxima de planta baja respecto de la rasante. Si se incumplen estas condiciones, computarán a efectos de edificabilidad, sin perjuicio, además, de que puedan ser considerados como planta baja y no como semisótano.
- 2.- Este nivel de la construcción sólo podrá utilizarse para estacionamiento de vehículos, trasteros ó instalaciones generales del edificio, salvo en el caso en que forme parte de un local que se desarrolle, además, en planta baja, y no proceda de la dotación obligatoria de plazas de estacionamiento y no sea de uso no residencial
- 3.- Cuando el semisótano funciona conjuntamente con la planta baja, puede destinarse a su mismo uso si su altura libre interior es de al menos 3,30 metros, y sólo a usos accesorios del principal si no alcanza esa altura pero no baja de 2,30 metros libres, que es su altura mínima posible.
- 4.- En edificios construidos antes de la vigencia de estas Ordenanzas se considerarán como semisótanos a los que cumplan las condiciones del apartado 1 de éste artículo, siempre que la planta situada sobre ellos pueda ser considerada como planta baja. Si el supuesto semisótano existentes rebasa de dos metros de altura libre exterior, pasaría él mismo a considerarse como nivel básico de planta baja, con independencia de la posición de su suelo interior respecto de la rasante.

### 96.3.- SÓTANOS.

- 1.- Se consideran sótanos las plantas situadas por debajo de la baja y bajo las rasantes en el perímetro de la edificación, ó sobresaliendo en ellas en menor cuantía de la que se exige para los semisótanos.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 2.- Los usos en sótanos serán los mismos y con las mismas condiciones que se han fijado para los semisótanos, pero para poder desarrollar el mismo uso de la planta baja en sus aspectos principales y no accesorios, además de mantener una altura libre interior no inferior a 3,30 metros deberá carecer de techo y, por tanto, conectarse directamente en vertical con la planta baja en al menos el 50 % de su superficie en planta. Dentro de esa zona sin techo podrán localizarse las escaleras de unión entre los dos niveles.
- 3.- No se limita el posible número de sótanos; sí la posibilidad de utilizations relacionadas con la planta baja, que nunca alcanzarán más allá del primer sótano ó semisótano (primera planta debajo de la baja).
- 4.- Cuando en la primera planta por debajo de la baja existan condiciones de semisótanos tan sólo en algunas partes del perímetro, contando el resto con condiciones de sótano, el límite entre ambas zonas se considerará la línea de igual distancia a las partes del perímetro con diferentes condiciones. (Y por tanto, la perpendicular al perímetro si la transición de condiciones se produce dentro del mismo frente).

### 96.4.- OCUPACIÓN DEL TERRENO POR SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

- 1.- Las condiciones expresadas para semisótanos sólo son válidas exclusivamente en las zonas bajo locales de planta baja. Fuera de la proyección de éstos, ningún punto de la construcción de sótano puede rebasar del nivel de rasante.
- 2.- En los casos en que permitan sótanos y semisótanos, y zonas en que la edificación en planta baja no debe ocupar la totalidad de la parcela, podrán utilizarse en sótano hasta el 100 % de la superficie de parcela neta.

## ART. 97.- RASANTES.

### 97.1.- CONCEPTO.

- 1.- Se considera rasante en cada punto del contorno de las edificaciones y a efectos de la medición de alturas, el nivel del terreno (entendiendo como tal incluso las aceras ó viarios pavimentados) determinado en Plan General ó Planes Parciales, o, en defecto de esa determinación, el que presente el terreno natural original, ó el adquirido por movimientos de tierras autorizados. Cuando el nivel que presente el terreno a la hora de solicitar licencia sea consecuencia de movimientos de tierras no autorizados, y la referencia tenga que ser el nivel real y no el planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos, y, si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto.
- 2.- La aprobación de las rasantes consideradas ó en su caso su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

### 97.2.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS AL INTERIOR DE LAS PARCELAS.

- 1.- Se admite la posibilidad de tramitar, conjunta ó separadamente con los proyectos de construcción, proyectos de movimientos de tierras para alcanzar disposiciones diferentes del nivel de los terrenos, y siempre que no vengán ya fijadas en el planeamiento, pasando las nivelaciones aprobadas a convertirse en referencia de las edificaciones, en este caso.
- 2.- Los movimientos de tierras cumplirán las condiciones que se señalan en el apartado de condiciones estéticas de estas Normas.

### 97.3.- RAMPAS DE ACCESO A GARAJES.

- 1.- Los accesos en rampa a garajes en sótano solo se podrán realizar al aire libre en la tipología edificatoria de edificación abierta, en cuyo caso no se considerarán como modificación de la rasante, cuya referencia seguirá siendo la general, entendiéndose el acceso en rampa como un foso. Los laterales de las rampas al aire libre serán realizados por medio de muro de contención ó talud con las mismas características que se establecen para esos elementos en el patio inglés.
- 2.- En las rampas de acceso a garaje del apartado anterior, no se permitirá el aparcamiento. Si se desea establecer superficies para aparcamiento en conexión con rampas de acceso a sótano, y por debajo de la rasante del terreno, tales superficies serán precisamente las determinantes del nivel de rasante del edificio, siempre que estén en contacto con sus fachadas o, en todo caso, interfieran con el trazado teórico de un patio inglés de dimensiones máximas.

## CAPÍTULO II.- CONDICIONES HIGIÉNICAS, ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

### SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

## ART. 98.- NORMATIVA DE DISEÑO RELATIVA A LOS USOS.

### 98.1.- PREVALENCIA DE LA LEGISLACIÓN BÁSICA Y SECTORIAL.

- 1.- Será de aplicación directa lo dispuesto en la legislación básica estatal ó autonómica, como el CTE, y la sectorial vigente sobre normas de diseño de cada uso específico, como las de vivienda, de establecimientos hoteleros, de Seguridad e Higiene en el Trabajo, RITE, etc.

### 98.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA EVACUACIÓN DE VENTILACIONES Y HUMOS EN EDIFICIOS NO INDUSTRIALES.

- 1.- Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas en CTE, RITE, etc., y de las que señale, en su caso, el Informe de Calificación de la Actividad, se cumplirán las siguientes prescripciones:
  - a) La evacuación del aire enrarecido ó contaminado producto del acondicionamiento ventilado de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup>/s., el punto de salida del aire distará, como mínimo, de dos (2) metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical; pero si éste volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/s. distará como mínimo tres (3) metros de cualquier ventana en el plano vertical y dos (2) metros de la situada en su plano horizontal. Si además se sitúa en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos metros, y estarán provistas de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba, en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 metros. Para volúmenes superiores a 1 m<sup>3</sup>/s., la evacuación tendrá que ser por chimenea cuya altura supere



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

en un metro la del edificio más lato, propio ó colindante, ó situado a menos de 10 m. de distancia de aquél en el que se disponga la evacuación. todo aparato ó sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

- b) Cualquier sistema empleado, de entre los contemplados en este artículo, será lo suficientemente silencioso, ó dispondrá de las adecuadas medidas correctoras, que eviten la transmisión de ruidos de las instalaciones, a cualquier propiedad vecina ó al exterior de los locales propios, en valor superior a 30 dB. Cuando tales aparatos ó alguno de sus elementos ó bocas de salida, se sitúen en fachada, en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de la misma a vía pública ó espacios libres exteriores, y no constituirán un elemento discordante en la composición.
- c) En el caso de ventilaciones forzadas de Garajes-Aparcamiento, ó las forzadas ó no de humos ó vapores de cocinas ó similares, la evacuación se realizará necesariamente por encima de la cubierta del edificio, con las condiciones señaladas en el apartado uno de este artículo para los volúmenes superiores a 1 m<sup>3</sup>/s..

### ART. 99.- PATIOS.

#### 99.1.- PATIOS DE EDIFICACIÓN.

##### 99.1.1.- CONCEPTO.

- a) Se denomina genéricamente patios de edificación a todos los huecos verticales resultantes de la distribución de los volúmenes de la edificación y que tienen una prolongación ó continuidad vertical. Se consideran como tales, el patio de manzana ó los patios interiores de parcela.
- b) Sus características serán las definidas en las Normas de Diseño en edificios destinados a vivienda en el Principado de Asturias.

##### 99.1.2.- DE MANZANA.

- a) A efectos de condiciones estéticas, las fachadas interiores al patio de manzana serán consideradas como las exteriores.
- b) Los patios de manzana carecen de aprovechamiento urbanístico, excepto el que le confiere la ordenanza de libre afecto a edificación ó espacios libres privados con que se califican. Las edificaciones interiores existentes quedan expresamente en situación de fuera de ordenación.
- c) El Ayuntamiento podrá autorizar en ellos la construcción de sótanos destinados fundamentalmente a permitir la localización de los aparcamientos obligatorios. El proyecto se diseñará de manera que las salidas y entradas de vehículos, así como el resto de aparcamiento, queden totalmente cubiertas y cerradas con el fin de evitar molestias al vecindario.
- d) No podrán construirse viviendas dando únicamente a patio de manzana.

##### 99.1.3.- DE PARCELA.

- a) Se entenderá como patio de parcela el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, todo él dentro de una sola parcela ó junto a la linde medianera de la misma.
- b) Los locales de estancia como salas de estar, galerías ó terrazas (excepto este último caso con el uso de terraza-tendedero) no podrán tomar luces únicamente a estos patios.
- c) Las dimensiones mínimas deberán ser respetadas en toda la altura del patio, no pudiendo reducirse con cuerpos volados ó salientes, del tipo que sean.
- d) En los patios de parcela se podrá edificar solamente a nivel de la planta baja. Se deberá entonces acristalar su cubierta en, al menos, una superficie no menor de los dos tercios de la planta del patio y realizar en la misma los necesarios huecos de ventilación para la planta baja. El volumen así edificado, si se realiza, será contabilizado en los cálculos de edificabilidad.
- e) Se podrán cubrir éstos patios a la altura de la cubierta general del edificio, si su cubierta es totalmente transparente y deja lateralmente huecos abiertos que garanticen sobradamente la ventilación eficaz del patio, extremo éste que habrá de ser justificado puntualmente en la solicitud de licencia.
- f) Los paramentos de los patios tendrán tratamiento de fachadas, mediante la composición y los materiales adecuados.

##### 99.1.4.- DE PARCELA MANCOMUNADOS.

- a) Podrán mancomunarse los patios de parcela, a efectos de considerar sus dimensiones totales como alguno de los tipos señalados, y por tanto de la apertura de huecos al mismo. Para ello será necesario que exista un acuerdo de mancomunidad con inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo entonces considerado como cualquier patio de parcela.
- b) Esta facultad no podrá ser llevada a cabo en aquellas áreas en las que se haya establecido la conservación de la estructura de la trama urbana y de la parcelación, a no ser que el Ayto. lo autorizase excepcionalmente de manera expresa y mediante propuesta muy justificada técnicamente.
- c) La mancomunidad de patios sólo podrá ser cancelada con autorización del Ayto. y cuando no existan ya los edificios cuyos patios requerían dicho acuerdo de mancomunidad.
- d) Se podrán realizar cierres de separación en el interior del patio mancomunado de una altura máxima de 3 m a partir de la rasante del patio situado mas bajo.

#### 99.2.- PATIO INGLÉS.

- 1.- En todos los casos de edificaciones retranqueadas de la alineación de la vía pública ó del contorno de la parcela, se admite la solución de patio inglés, es decir, la creación de una zona de rasante inferior rehundida alrededor de la edificación, protegida por muro de contención ó talud, que tiene por objeto ventilar e iluminar el





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

sótano ó semisótano. La anchura máxima del fondo del foso no será superior a 1,50 metros, medidos entre la fachada del edificio y la zona de arranque del talud ó muro de contención. Desde esa zona de fondo del foso, el muro de contención ó talud podrán elevarse con una pendiente no inferior al 100% (ángulo de 45°) sin invadir espacio publico en ningún caso.

- 2.- Exista ó no patio inglés, las referencias de rasante se seguirán haciendo a la superficie teórica de prolongación de la que presente el terreno fuera del foso.

### ART. 100.- CUARTO DE BASURAS.

- 1.- Todos los edificios de vivienda colectiva deberán contar con un cuarto de basuras en los términos que establezcan las Normas de Diseño de viviendas en vigor, sin perjuicio de lo cuál, se regulan en estas Normas sus dimensiones mínima, en función del número de viviendas a las que sirva, que serán:

Nº DE VIVIENDAS	SUP. MÍNIMA DEL CUARTO DE BASURAS (m2)
Entre 4 y 10	4,0
Entre 11 y 22	5,0
Entre 23 y 40	7,5
Mas de 40	10,0

- 2.- Estos cuartos deberán preferentemente ventilar hacia la cubierta, con ranuras de entrada de aire en las puertas, debiendo ser los conductos de ventilación independientes de los cuartos de baño y aseos.

## SECCIÓN 2ª.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y VERTIDOS.

### ART. 101.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

#### 101.1.- GARANTÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

- 1.- En aplicación de lo dispuesto en el R.D. 928/1979 de 16 de marzo sobre GARANTÍAS SANITARIAS DE LOS ABASTECIMIENTOS DE AGUA CON DESTINO AL CONSUMO HUMANO, no podrá ser autorizado ningún tipo de asentamiento humano, hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que en él se pretenda realizar, bien por suministro de red municipal, bien por otro distinto, y se garantice su potabilidad necesaria, justificándose en el último supuesto la procedencia e idoneidad del mismo, entendiéndose por agua sanitariamente potable y, por tanto, apta para el consumo humano, la que en todo momento reúne las condiciones mínimas ó cuenta con los sistemas de corrección, depuración ó tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias competentes.

#### 101.2.- POZOS.

- 1.- El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones correspondientes en la materia. En todo caso, a los aprovechamientos de aguas privadas les serán aplicables las normas que regulan la sobreexplotación de acuíferos, los usos del agua en caso de sequía grave ó de urgente necesidad y, en general, las relativas a las limitaciones del uso del dominio público hidráulico, en los términos que establezca la legislación sectorial.
- 2.- Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:
  - a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.
  - b) No se permitirá la inyección de productos químicos ó radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario ó aluvial subyacente.
  - c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
  - d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m2 por unidad. Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.
  - e) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
  - f) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados ó incontrolados ó cualquier otro foco contaminante.

### ART. 102.- VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.

- 1.- Cualquier vertido debe contar con la correspondiente declaración ante la Confederación Hidrográfica. Queda prohibido cualquier tipo de vertido indiscriminado de aguas no depuradas a regatos, arroyos ó cauces públicos.
- 2.- En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red disponiéndose un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.
- 3.- En el caso de inexistencia de la mencionada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa la depuración correspondiente mediante fosas sépticas ó plantas depuradoras.
- 4.- Todo vertido industrial, ganadero ó similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradables, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa de la Administración competente que corresponda.

## SECCIÓN 3ª.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LAS PERTURBACIONES POR RUIDOS Y VIBRACIONES

### ART. 103.- NIVELES DE PERTURBACIÓN POR RUIDOS.

#### 103.1.- NORMAS GENERALES.

- 1.- Sin perjuicio de la normativa estatal ó autonómica que resulte de aplicación, la intervención municipal en esta materia estará encaminada a conseguir que las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excedan de los límites que se indican.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 2.- La medición se hará en octavas tomando como valores centrales exclusivamente 63,125, 250, 500, 1000, 2000 y 4000 Hz.
- 3.- Las medidas se harán en dB sin ponderación, pudiendo pasarse posteriormente a dBA.

### 103.2.- NIVELES MÁXIMOS EN EL AMBIENTE EXTERIOR.

- 1.- En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase el nivel sonoro máximo de 55 dBA, en el exterior de las fachadas en horas diurnas (de 7 a 22 horas) y 45 dBA desde las 22 a las 7 horas.
- 2.- En aquellas vías en que el tráfico cause elevación del nivel sonoro ambiental, a la hora de realizar mediciones se debe tener en cuenta que en nivel de fondo se convertirá en el nuevo límite autorizado para los niveles transmitidos por la actividad en funcionamiento. Esta misma sistemática se aplicará para transmisión de niveles sonoros e interiores.
- 3.- Por razones de la ordenación de determinados actos oficiales, culturales, religiosos ó de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal, en las vías ó sectores afectados, los niveles señalados en el párrafo primero.

### 103.3.- NIVELES MÁXIMOS EN EL AMBIENTE INTERIOR.

- 1.- El nivel sonoro máximo en el interior de las viviendas colindantes al local ó actividad donde se genere el ruido no será superior a 30 dBA desde las 7 a 22 horas y de 28 dBA desde las 22 hasta a las 7 horas.
- 2.- Los titulares de las actividades estarán obligados a la adopción de las medidas de aislamiento y acondicionamiento necesarias, para evitar que el nivel de ruido de fondo existente en ellos perturbe el adecuado desarrollo de las mismas y ocasione molestias a los asistentes.
- 3.- Se prohíbe el trabajo nocturno, a partir de las 22 horas, en los establecimientos ubicados en edificios de viviendas ó colindantes con ellas, cuando el nivel sonoro transmitido a aquellas exceda los límites indicados en este artículo.
- 4.- En cualquier caso cuando el nivel sonoro ambiental, es decir, el nivel sonoro existente en el punto de medición, que será preceptivo determinar previamente suprimiendo la emisión de la fuente ruidosa objeto de comprobación, supere el valor de nivel sonoro límite establecido, el nivel de ruido de fondo se considera circunstancialmente límite autorizable. De conformidad con la Norma UNE 74-022-81, se adoptará como nivel de ruido de fondo, el nivel obtenido por análisis estadístico que resulte superado durante el 95% del tiempo de observación.

## SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

### ART. 104.- PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO.

- 1.- Las construcciones habrán de adaptarse al entorno en que estuviesen situadas, y a tal efecto:
  - 1.- Las construcciones en lugares inmediatos, ó que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico ó tradicional, habrán de armonizar con el mismo, ó cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia ó calidad de los caracteres indicados.
  - 2.- En los lugares de paisaje abierto y natural ó en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos ó elementos de interés histórico, artístico, típico ó tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres ó la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa ó desfigure la armonía del paisaje ó la perspectiva propia del mismo.
- 2.- Como consecuencia de lo anterior, la apariencia exterior de los edificios, en cuanto a su estética y adaptación al entorno, es asunto en el que el Ayuntamiento tiene capacidad de decidir, requiriendo motivadamente la modificación de los proyectos de obras por esta causa ó, en último extremo, denegando la Licencia.
- 3.- El Ayuntamiento podrá decidir sobre la idoneidad de determinados materiales ó soluciones constructivas en aquellos ámbitos en que las soluciones propuestas represente desdoro de la escena urbana existente.

### ART. 105.- ASPECTO EXTERIOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

#### 105.1.- REGLAS GENERALES.

- 1.- Todos los paramentos exteriores de un mismo inmueble, construcción ó instalación deben tener tratamiento de fachada, independientemente de que se trate de fachadas exteriores ó de patios de manzana, ó de que se sitúen en linderos de las parcelas, sobresaliendo sobre el edificio colindante por tener mayor altura, ó entre cuerpos de diferente altura en el mismo edificio. Tan sólo en el caso de que el muro sobre lindero (medianería) se sitúe al exterior de modo temporal, por carecer de construcciones la parcela colindante, podrá hacerse un tratamiento de diferente calidad en la zona que va a resultar recubierta por la edificación ajena, si bien en ese caso deberá realizarse pintura de igual coloración que en el resto de fachadas ó muros exteriores.
- 2.- Los cuerpos y órganos funcionales que se manifiesten sobre la cubierta serán diseñados de conformidad con el general del edificio.
- 3.- La decoración exterior de las instalaciones comerciales será acorde con el aspecto general del resto de la fachada.
- 4.- Las construcciones auxiliares, en las tipologías de edificación en que se admiten, podrán realizarse con materiales estantes ó desmontables, pero, en todo caso, deberán recibir un acabado y tratamiento en su aspecto exterior en consonancia con su situación y, por lo tanto, limpio, decoroso y estético.
- 5.- En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libre de edificación (patio de manzana, jardín ó espacio circundante) se especificará su diseño, materiales de acabado y de cierres si los hubiera, en cualquier solicitud de Licencia.

#### 105.2.- COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

- 1.- Las edificaciones, incluso las prefabricadas que, en su caso, pudieran autorizarse, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo No Urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas. Se prohíben expresamente las tipologías regionalistas extrañas al paisaje



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

asturiano y cualquiera de sus reinterpretaciones ó variedades. Se prohíbe la instalación de elementos, cualquiera que sea su uso, asimilables a caravanas (que podrán instalarse en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan), casetas de obra, embarcaciones, aeronaves, toneles y similares, en todos los tipos de suelo.

- 2.- Todas las edificaciones, de carácter provisional ó definitivo, prefabricadas ó no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación ó reparación. Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.
- 3.- Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y perfectamente rematadas. En casos de rehabilitación ó reestructuración del edificio el diseño de la planta baja procurará recuperar el que fuera original del edificio, si este hubiera sido modificado. De igual manera, las paredes ciegas ó medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos ó metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización ó cubrición (proyecciones de poliuretano ó fibrocemento, por ejemplo). Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
- 4.- No se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.
- 5.- Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical de huecos con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.
- 6.- En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrá en lo posible la fisonomía de los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería ó sillería, etc.). La caída de los muros durante el proceso constructivo, ó la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos no será motivo suficiente para su eliminación, procediéndose a la reconstrucción de los mismos ó a su utilización exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación ó comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.
- 7.- Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

### 105.3.- MATERIALES DE FACHADAS.

- 1.- Los materiales en fachadas serán preferentemente los revestimientos continuos en color blanco, la sillería ó la mampostería de pizarra ó cuarcita. En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados, siendo preferibles los de cobre y zinc.
- 2.- Se permite ejecutar parcialmente paños de cerramiento con otros materiales (vidrio, materiales metálicos, tableros de alta densidad, etc.) cuando, por su integración en el diseño, no rompan con la imagen tradicional de la edificación.
- 3.- Están prohibidas las fábricas vistas de ladrillo ó bloque de hormigón.

### 105.4.- SOPORTALES Y PASADIZOS.

- 1.- Si en una construcción se proyectan soportales, entendiéndose por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar con ellos la alineación señalada, su ancho libre interior será igual ó superior a 3 metros, y su altura no inferior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza particular.
- 2.- Las plantas bajas porticadas, entendiéndose por tales aquellas que permanecen diáfanas en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima, son permitidos exclusivamente en las tipologías de emplazamiento variable.
- 3.- Los pasadizos de acceso a patios de manzana, ó bajo edificios en general, tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público, y sus dimensiones no podrán ser inferiores a las señaladas para los pórticos ó soportales.

### 105.5.- VENTANAS Y HUECOS EN SITUACIONES SINGULARES.

- 1.- En las construcciones entre medianeras, adosadas ó pareadas, los huecos en fachada a calle ó a patio distarán como mínimo 0'60 metros del límite de la medianería colindante, sin perjuicio de mayores limitaciones que vengan establecidas por las normativas de protección contra el riesgo de incendio.
- 2.- Se permiten, cuando exista un bajocubierta con la suficiente altura de sotabanco en fachada, la apertura de huecos bajo el alero, siempre que no se superen las alturas de edificación.

### 105.6.- 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 ó mantiene tal carácter, la ampliación deberá:
  - a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.
  - b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color al existente.
- d) Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

### 105.7.- CARPINTERÍAS EXTERIORES.

- 1.- Las carpinterías serán preferentemente de madera pintada cuando la nueva edificación incluya elementos singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.).
- 2.- Se utilizarán colores tradicionales ó barnices de impregnación; se prohíben los barnices brillantes para la madera. La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.
- 3.- Deben evitarse las persianas exteriores enrollables, siendo preferibles otros medios de oscurecimiento tradicionales (contraventanas, frailerros, etc.)
- 4.- Se prohíben estos elementos en obras en edificios tradicionales catalogados.
- 5.- Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

### 105.8.- CONSTRUCCIONES ABIERTAS.

- 1.- Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán preferentemente estructura de madera, cubierta de lajas de pizarra, y muretes de mampostería de pizarra.

### ART. 106.- CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.

- 1.- Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas de los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.
- 2.- En todo caso se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de Abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de las Edificaciones Prefabricadas.
- 3.- Se prohíben las casetas ó cabañas de madera prefabricadas en todo tipo de suelos y para todos los usos, salvo en los campamentos de turismo como "bungalows".

### ART. 107.- CABAZOS, CABANOIS, POZOS Y OTROS ELEMENTOS DE LA ARQUITECTURA VERNÁCULA.

#### 107.1.- DE NUEVA PLANTA.

- 1.- Se permite su ejecución, vinculados siempre al uso de vivienda y con destino agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable. Se prohíbe expresamente el uso residencial en cabazos, cabanois, etc.
- 2.- Se respetarán escrupulosamente los materiales, técnicas constructivas y tipologías tradicional de la zona, prohibiéndose cualquier desviación tal como escaleras de acceso no exentas, casetones ó ventanas en cubierta, materiales distintos de la madera y la piedra, etc. La cubierta será exclusivamente de pizarra.
- 3.- Se prohíbe la construcción de edificios que imiten la forma tradicional de cabazos con usos distintos al tradicional.

#### 107.2.- OBRAS EN BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO.

- 1.- Se estará a lo establecido en dicho documento.

### ART. 108.- ELEMENTOS VISIBLES DE INSTALACIONES.

- 1.- Todos aquellos elementos como castilletes de escalera ó ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, etc., deberán quedar ocultos ó integrados en la composición de fachada ó cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública ó, en su caso, no desentonen con la composición del conjunto.
- 2.- Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada ó del cierre de parcela y empotrados en ellos.

### ART. 109.- CIERRES DE FINCAS.

#### 109.1.- RECONSTRUCCIÓN DE VALLADOS DEMOLIDOS.

- 1.- Cuando la gestión urbanística dé lugar a la demolición, total ó parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar (murias ó vallados) éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

#### 109.2.- CIERRES DE FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

- 1.- En Suelo No Urbanizable todos los cierres, en todos sus tipos, ya sean ligeros ó de fábrica, deberán retranquearse como mínimo 4 del eje ó 1m del borde del camino, la mayor de ambas distancias.
- 2.- En Suelo Urbano se ajustarán a las alineaciones exteriores establecidas, en su caso, en los planos de zonificación.
- 3.- Cuando, fuera de los núcleos rurales ó urbanos, un cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera nacional, comarcal ó local que discurra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m. (sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos para este tipo de construcciones en la legislación sectorial).

#### 109.3.- CIERRES DE PARCELA EN NÚCLEOS RURALES.

- 1.- Los terrenos exteriores a los cierres serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.
- 2.- En caso de que la nueva parcelación, alineación ó cesiones fijadas por el Plan exija el retiro ó modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra, este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características dimensionales.

#### 109.4.- APARTADEROS EN LOS CIERRES DE FINCAS EN NÚCLEOS RURALES.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 1.- En Núcleo Rural los cierres de las fincas formarán un apartadero ó entrada a la finca, exterior al cierre, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino ó vía pública, cuyas dimensiones deberán permitir inscribir un rectángulo de 5x2 metros, que podrá ser compartido entre varias fincas.

### 109.5.- CIERRES EN SUELO URBANO.

- 1.- En general, los cierres de parcela armonizarán con el diseño de la edificación a la que sirven.
- 2.- Los cierres se situarán en la alineación exterior definida en los planos de zonificación. Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida el acceso al mismo, arrojar objetos al interior y que sea decoroso.

### 109.6.- MATERIALES AUTORIZADOS PARA CIERRES DE FINCAS.

#### 109.6.1.- EN TODAS LAS CATEGORÍAS DE SUELO.

- a) Las alturas referidas se medirán a ambas caras del cierre respecto de la rasante natural.
- b) Se permiten:
  - Los tradicionales que no impidan, e incluso favorezcan, el cobijo y paso de la fauna local, como murias y vallados de mampostería de pizarra y cuarcita apilada hasta 1 metro de altura. Conservarán la altura que tengan, si son preexistentes,
  - Cerramiento vegetal de especies autóctonas, de altura máxima 1'50 metros y retranqueos a colindantes según el Código Civil.
- c) Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de tierras, deberá realizarse con una altura máxima de 1,50 metros, con mampostería de pizarras ó cuarcitas, ó con hormigón visto con un trasdosado igual. Por encima de dicha altura, podrán completarse con los cierres previstos para cada categoría de suelo.

#### 109.6.2.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

- a) De NÚCLEO RURAL.
  - Fábrica (hasta 1 metro de altura), revestida y pintada con ó sin alambrada ó malla metálica superior hasta 2 metros.
  - "Vallado" tradicional de mampostería de pizarra ó cuarcita, que conservarán la altura que tengan, si son preexistentes, y que podrán alcanzar los 2 metros de altura cuando se construyan íntegramente con piedra ó lleven mampostería de piedra vista en ambas caras. En caso de contar con un muro de hormigón visto interior, su altura máxima será de 1 metro, en cuyo caso, esta cara de hormigón se tratará al interior con revocos de mortero, especies vegetales u otros acabados que mejoren su aspecto.
  - Alambrada ó malla metálica de altura inferior a 2 metros, en colores no disonantes, con poste vertical de madera ó acero pintado, con una hilada de fábrica como máximo en su base.
- b) Resto del SNU.
  - Alambradas ó estacadas con postes ó estacas de madera y tres líneas de alambre como máximo hasta 1,20 metros de altura.

#### 109.6.3.- EN SUELO URBANO.

- a) Todos los anteriores.

### 109.7.- MATERIALES PROHIBIDOS.

- 1.- Celosías, balastradas, águilas, leones y elementos similares de hormigón prefabricado.
- 2.- Verjas con diseño de elementos dorados, curvos, motivos florales, lanzas, etc.
- 3.- Todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas ó animales, como alambres de espino ó electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.
- 4.- Fábrica de ladrillo ó bloque de hormigón sin revestir.

### ART. 110.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

- 1.- Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad ó una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:
  - 1.- Ningún movimiento de tierras podrá alcanzar niveles que rebasen de la superficie formada por todas las rectas posibles que se apoyen en puntos del contorno de la manzana de que se trate, que, en general, estará formada por vías ó espacios públicos con rasantes fijadas en el planeamiento. Cuando alguno de los lados del contorno de la manzana no sea vía pública, sino suelo rústico (es decir, límite del conjunto urbano), la referencia para ese contorno será el terreno natural en el límite de la parcela que se trate.
  - 2.- Solo se admitirán niveles por encima de la superficie formada por las rectas así apoyadas cuando esa sea la disposición natural del terreno, y no la creada por movimientos de tierra artificiales, y siempre que el planeamiento no haya fijado la necesidad de desmontar esos terrenos sobresalientes.
  - 3.- Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terreno 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°, 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 existentes con anterioridad.
  - 4.- En ningún caso un desmonte ó terraplén podrá tener una altura igual ó superior a 3 metros. No invadirán nunca la franja de terreno comprendida dentro de los 3 metros desde el lindero de la finca.
  - 5.- En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 6.- Todo edificio deberá separarse de la base ó coronación de un desmante ó terraplén una distancia mínima de 3 metros. Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.
  - 7.- Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.
- 2.- Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

### ART. 111.- AJARDINAMIENTOS.

#### 111.1.- AJARDINAMIENTO DE PARCELAS EN SUELO NO URBANIZABLE

- 1.- En Suelo No Urbanizable, los tratamientos de jardinería en zonas de recreo ó en parcelas particulares, deberán emplear especies autóctonas ó tradicionales en la zona.

#### 111.2.- AJARDINAMIENTO DE INSTALACIONES TÉCNICAS, GANADERAS Ó INDUSTRIALES.

- 1.- En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como No Urbanizable, con instalaciones técnicas ó infraestructuras, vertederos autorizados y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial ó agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

#### 111.3.- PROTECCIÓN DE ARBOLADO EN ZONAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES.

- 1.- El arbolado existente en todas las parcelas de suelo urbano en las que, conforme al planeamiento, debe producirse algún tipo de espacio libre de edificaciones, sea de utilización privada ó pública, no podrá ser talado sin licencia municipal. El Ayuntamiento estudiará en todo caso la conveniencia ó no de autorizar esas talas en función de los fines perseguidos por la ordenación.
- 2.- En los proyectos de construcción de nueva planta ó de reforma situados sobre parcelas en las que el planeamiento permita su parcial edificación, se recogerá el arbolado existente en la parcela, con el fin de que el Ayuntamiento pueda formar un criterio sobre la oportunidad de su corte, mantenimiento ó traslado. En casos concretos de árboles de buena calidad y desarrollo, su mantenimiento podrá dar lugar a la modificación de la disposición de las nuevas edificaciones, aún cuando ello exija modificar emplazamientos procedentes de trazados conforme a Ordenanzas. Si bien, las modificaciones que para ello se realicen no darán lugar a reducción de aprovechamiento, o, si necesariamente debieran producir reducción, ello daría lugar a la correspondiente indemnización.
- 3.- En el proceso de obtención de la propiedad de los terrenos por parte del Ayuntamiento, en los casos de espacios libres públicos, el arbolado existente deberá ser valorado con independencia de los terrenos, abonándose su importe como elemento existente útil a los fines del planeamiento dentro del capítulo de gastos de urbanización. (Valor de mercado de la madera).

### ART. 112.- CUBIERTAS.

#### 112.1.- PENDIENTES DE LAS CUBIERTAS.

- 1.- Excepto en inmuebles catalogados, protegidos ó afectados por otras limitaciones normativas, con carácter general, las cubiertas de edificios deberán ser inclinadas, dejando, además, aparente ésta condición en, al menos, el 75% de la cubierta del inmueble. El 25% restante, incluyendo terrazas descubiertas, podrá ejecutarse con cubierta plana.
- 2.- La inclinación de las cubiertas inclinadas estará entre 15º (equivalente al 26,79%) y 30º (equivalente al 57,73%).
- 3.- No se autorizan caballetes en cumbre, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta ó sobre edificaciones auxiliares, contiguas ó no.
- 4.- La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con casetones ó lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.
- 5.- En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

#### 112.2.- MATERIALES DE COBERTURA.

- 1.- Las cubiertas inclinadas serán de pizarra.
- 2.- En las edificaciones de uso deportivo, agrario ó industrial podrán autorizarse cubiertas de materiales ligeros de coloración oscura similar a la de la pizarra.

#### 112.3.- USOS BAJO CUBIERTA.

##### 112.3.1.- DESTINO.

- a) El espacio situado bajo cubierta y sobre la última de las plantas permitidas podrá destinarse a vivienda. En otro caso su única utilización posible será de trasteros ó tendedores para servicio de los diferentes usos alojados en el edificio ó para alojamiento de elementos comunes de las instalaciones del edificio (RITI, antenas, acumuladores solares, etc.)
- b) Los usos permitidos en la planta bajocubierta podrán ser independientes ó vinculados a los de la planta inferior.
- c) Independientemente de ello, y por encima de la envolvente máxima autorizada para las cubiertas inclinadas, únicamente se autorizará la colocación de elementos utilitarios no habitables (tales como antenas, chimeneas y casetones de ascensor) debiendo estar su diseño justificado y estudiado en función de la composición general del edificio.

##### 112.3.2.- PROHIBICIÓN DE ÁTICOS.

- a) En los casos en que se autoricen, en el espacio bajo cubierta, usos habitables o, en general, diferentes de los utilitarios señalados en el precedente punto 2, su disposición nunca será de ático, utilizándose para su iluminación y ventilación buhardillas ó lucernarios.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- b) No se admitirán espacios de terraza horizontal como interrupciones del plano general de la cubierta.

### 112.4.- BUHARDILLAS Y LUCERNARIOS.

#### 112.4.1.- CONCEPTO

- a) Se entiende por buhardillas, los castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación.
- b) El plano frontal de la buhardilla no podrá adelantarse más allá de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores.
- c) Se entiende por lucernarios los huecos de iluminación y ventilación que se sitúan dentro del plano del faldón de la cubierta. Este tipo de iluminación cenital puede utilizarse libremente y sin limitación de dimensiones.

#### 112.4.2.- BUHARDILLAS Y BUHARDILLONES EN SUELO URBANO.

- a) En las tipologías urbanas de edificación, el plano rectangular frontal en el que se abre la ventana podrá alcanzar unas dimensiones máximas de 1,25 metros de ancho y 1,50 metros de alto, tomándose la altura desde la intersección con el faldón corrido normal de la cubierta. La separación con cualquier otra buhardilla será de al menos dos metros en cualquier dirección, y las cubiertas del castillete adoptarán las mismas pendientes que los faldones normales de cubierta.
- b) No podrá interrumpirse el alero general del edificio con buhardillas, excepto en el único caso de construir un buhardillón único en continuación del plano de la fachada, de anchura máxima de 2,50 m y altura de 2,00 metros al alero, sin frontón, sobre el nivel de pavimento terminado del forjado de la última planta. En estos casos, la distancia entre elementos de esta naturaleza será de 5 metros si se ejecutan en un edificio sobre la misma parcela.
- c) No se establecen distancias entre estos elementos si se ejecutan en parcelas distintas.
- d) El cerramiento a fachada de estos elementos será de carpintería y no de fábrica y no podrá sobresalir ni retranquearse del plano de fachada para formar un balcón ó terraza, por pequeña que estos sean.

#### 112.4.3.- BUHARDILLAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

- a) En el medio rural, los planos verticales de ventanas abuhardilladas tendrán una longitud máxima de 2,50 metros, con separación mínima de 4,00 metros.

### 112.5.- CANTO DE LOS ALEROS DE CUBIERTAS.

#### 112.5.1.- CANTO DE LOS ALEROS EN EDIFICACIÓN.

- a) La dimensión máxima del canto de los aleros ó cornisas en cubiertas se limita a 20 cm. en su extremo libre y a 49 cm. en el plano de la fachada, normalmente su sección mayor. Se prohíben expresamente las cornisas "gigantes" escalonadas, que han tenido una especial incidencia en el concejo.

#### 112.5.2.- CANTO DE LOS ALEROS EN BUHARDILLAS.

- a) La dimensión máxima del canto de los aleros en cubiertas de buhardillas, se limita a 12 cm.

### 112.6.- TRAZADO DE CUBIERTAS INCLINADAS Y VUELO DE LOS ALEROS.

- 1.- El trazado de las cubiertas inclinadas se realizará en todos los casos con arranque en el ángulo superior del extremo libre de un alero-tipo de 50 cm. de vuelo (medidos desde el plano de fachada), 20 cm. de altura máxima en su extremo libre y 49 cm. de altura en el plano de fachada (normalmente su sección máxima). El referido punto de arranque de la altura en el plano de fachada (normalmente su sección inferior (inclinada) cubierta se situará como máximo 20 cm. más alto que la cara inferior del último forjado horizontal. La cubierta así trazada representa la envolvente máxima de la edificación, exceptuando otras construcciones autorizables, como casetones, chimeneas, buhardillas, etc.
- 2.- Fuera de esta condición, no se limita la dimensión ó forma de los aleros, sin perjuicio del cumplimiento de luces rectas y retranqueos, que deberán ser respetados como cualquier otra parte de la edificación si aquellos superan los 50 cm. de vuelo medidos desde el plano de fachada.

### ART. 113.- VUELOS EN FACHADAS.

#### 113.1.- CLASIFICACIÓN.

- 1.- Podrán ser abiertos ó cerrados. Todos los cuerpos volados que se ejecuten serán objeto de un adecuado diseño y tratamiento arquitectónico en su plano inferior mediante la aplicación de materiales cuya calidad sea acorde con los utilizados en los paramentos verticales.
- 2.- Ningún vuelo comenzará a menos de 60 centímetros de la línea de lindero con propiedad colindante. Ninguna parte del voladizo rebasará de un ángulo de 45% con respecto del plano de fachada en planta y con origen en el punto de separación de propiedades. Sólo se admiten voladizos a partir del nivel teórico de la planta primera, si la baja no sobresale; ó del de la segunda planta que se sitúe sobre la cubierta de plantas inferiores saliente.
- 3.- El cierre de protección del borde exterior puede ser antepecho de fábrica ó barandilla.

#### 113.2.- CERRADOS.

- 1.- Las partes sobresalientes de la línea general de fachada, que pertenecen interiormente al programa de habitaciones ó locales normales, y que se presenten todos sus frentes cerrados con fábrica ó acristalamiento.

#### 113.3.- ABIERTOS.

- 1.- Son las partes sobresalientes de la línea general de fachada que carecen de cierre en alguno de sus frentes y que, por lo tanto, no pertenecen al programa de habitaciones ó locales normales. Se diferencian dentro de este tipo de vuelos las terrazas, los balcones y los corredores.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 2.- Los espacios definidos en estas Ordenanzas como vuelos abiertos no pueden ser objeto de cierre acristalado, sin crear ó segundas luces ó incremento de aprovechamiento. Si no dieran lugar a segundas luces, por contar con otros huecos los locales habitables que comuniquen con las terrazas, y el incremento de aprovechamiento fuera admisible por no estar agotado el correspondiente a la parcela, el cierre acristalado sería admisible, dando lugar a un vuelo cerrado.

### 113.4.- DISPOSICIÓN DE LOS VUELOS.

#### 113.4.1.- EMPLAZAMIENTO VARIABLE

- a) En todas la tipologías en que la disposición de la edificación es de emplazamiento variable, la disposición de vuelos, sean cerrados ó abiertos, es totalmente libre, tanto en su dimensión de voladizo como en su proporción en el desarrollo de fachadas, con la única condición de guardar los correspondientes retranqueos y luces rectas en todos sus aspectos y respetar el aprovechamiento máximo.

#### 113.4.2.- EMPLAZAMIENTO FIJO.

- a) En las tipologías en que disposición de la edificaciones se regula por un emplazamiento fijo (alineaciones u otros medios) la disposición de vuelos en relación con las líneas de fachada se fija del modo siguiente:
- Sobre las alineaciones de las fachadas exteriores, se permitirán vuelos no superiores al 10 por 100 del ancho de la calle; en fachadas a patio de manzana, los vuelos no serán superiores al 5 por 100 del ancho libre de patio, en ambos casos medidos normalmente al edificio.
  - En ningún de los dos casos podrán suponer reducción de luces rectas ajenas y no excederán de 1,50 metros.
  - El máximo desarrollo longitudinal para el total de los tres tipos de vuelo previstos, es decir, vuelos cerrados, abiertos y acristalados, será inferior al 50 % de la longitud de fachada en planta baja. Esta proporción se respetará separadamente para las fachadas a calle y las de patio de manzana. Pero dentro de cada uno de los dos casos la proporción se sacará para el conjunto de fachadas en su totalidad y no una por una.
  - La longitud de vuelos resultante podrá concentrarse en una ó varias plantas distinta de la primera manteniendo en todo caso el máximo porcentaje global para cada una de las fachadas.

### 113.5.- TERRAZAS.

- 1.- Son espacios abiertos por alguno de sus lados, situados en plantas superiores a la baja, cubiertos ó no, y que igualmente pueden, en todo ó en parte, encontrarse rematados respecto del plano de fachada ó manifestarse en forma de vuelos. Dentro de las condiciones descritas, se considerarán terrazas todos los vuelos abiertos que no puedan englobarse dentro de las características, más restrictivas, de balcones y corredores.

### 113.6.- BALCONES

- 1.- Son vuelos a fachada, abiertos en todo su contorno, e íntegramente sobresalientes del plano general de fachada, que constituye su paramento posterior y único. Su saliente máximo se regula del mismo modo que los restantes vuelos, pero sin rebasar de 60 centímetros.

### 113.7.- CORREDORES.

- 1.- Son vuelos abiertos a fachada que cumplan con las siguientes condiciones:
- a) No superar en su dimensión perpendicular a fachada la distancia de 1,50 metros.
- b) Disponer del frente paralelo a fachada abierto en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas.

### 113.8.- MIRADORES Y GALERIAS

- 1.- El resultado de cerrar con acristalamiento las zonas abiertas de balcones y corredores, da lugar respectivamente, a los miradores y las galerías.
- 2.- Ambos tipos de vuelo acristalado se consideran equivalentes a los vuelos abiertos correspondientes citados, siempre que cumplan con las condiciones dimensionales ya descritas para aquéllos, y no incorporen partes de cerramiento de fábrica diferentes de los allí señalados.
- 3.- Miradores y galerías deben estar separados de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate por muros ó acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente, que no se utilice para finalidad alguna distinta de la estancia, y que, por tanto no podrá computarse a efectos de cumplimiento de superficies mínimas de las diferentes piezas exigidas en los programas de viviendas, ni siquiera en relación con la sala de estar.
- 4.- Los vuelos acristalados así constituidos no suponen creación de segundas luces a los efectos de los reglamentos higiénicos que contemplan ese tipo de situación.

### ART. 114.- MARQUESINAS Y TOLDOS.

- 1.- Su altura libre mínima sobre la rasante de la acera ó terreno será de 3,00 metros.
- 2.- Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, farolas y señalización urbana. Las aguas no podrán verter a la vía pública.
- 3.- En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera ó terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50. Su saliente podrá ser igual al establecido para marquesinas. Se prohíben los apoyos a calzada ó acera de carácter permanente, pudiendo autorizarse otros que sean provisionales y desmontables mediante una Licencia de ocupación de vía pública, de conformidad con su ordenanza específica.

### ART. 115.- PUBLICIDAD, RÓTULOS Y CARTELES EN INMUEBLES NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO NI EN EL ÁMBITO DE PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### 115.1.- DE IDENTIFICACIÓN COMERCIAL.

#### 115.1.1.- MUESTRAS

- a) Son las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. En todo caso, su colocación estará justificada por la existencia de alguna actividad autorizada por estas normas. Su saliente máximo será de 15 centímetros sobre el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
- No se permiten rótulos en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad ó estética.
  - En planta baja podrán únicamente ocupar una franja de altura inferior a 0,60 metros, situada sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, y dispuestos simétricamente respecto a su eje. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0.02 metros de grueso, podrán situarse en la jambas. Las muestras pueden situarse igualmente dentro de los escaparates, ó de los huecos de fachada, sin rebasar en éste caso los límites laterales de los mismos.
  - En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial ó industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse rotulaciones afectando a varias plantas, siempre que no cubran elementos decorativos, ó huecos, ó descompongan la ordenación de la fachada, no pudiendo situarse en cambio, en coronación del edificio ó sobre la cubierta.
  - En los edificios colectivos, y en plantas diferentes de la baja, tan sólo se admiten rotulaciones comerciales en forma de muestra en los antepechos de los huecos, con altura no mayor de 30 centímetros y ancho no superior al de cada hueco individualmente. Sobre barandillas las muestras sólo podrán formarse por letras sueltas, y dentro de un espacio análogo al señalado en general.
  - Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación previa consulta de los inquilinos, arrendatarios ó en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del rótulo, ó a los que pueda producir molestias en su entorno próximo.
  - En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras ó anuncios.

#### 115.1.2.- BANDERINES

- a) Se entienden por banderines las rotulaciones de identificación comercial situadas perpendicularmente a fachada, admitiéndose únicamente en planta baja. Sus dimensiones, máximas serán 1x0,50 metros, pudiendo disponerse su dimensión dominante en vertical ó en horizontal, estando su borde más próximo a fachada separado de ésta no más de 30 centímetros y dejando una altura libre respecto de la rasante de acera de 3,00 metros. Los banderines luminosos cumplirán las mismas condiciones, respecto de su autorización, que las muestras luminosas.

### 115.2.- CARTELERAS PUBLICITARIAS.

- 1.- La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre carteleras dispuestas al efecto.
- 2.- Cualquiera que sea su dimensión, se admiten tan sólo sobre los vallados de solares ó de obras en construcción, ó bien en zonas de vías públicas señalados específicamente por el Ayuntamiento. No se admiten, por lo tanto, ni sobre fachadas de los edificios, ni sobre medianerías, sea cual sea su estado de conservación, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales, durante la realización de obras de acondicionamiento ó reforma y tan sólo mientras éstas se realizan. No se admiten en ningún caso sobre los cerramientos exteriores de terrenos edificados, aunque estos estén retirados de las alineaciones exteriores.
- 3.- En zonas industriales ó de actividades productivas urbanas, pueden ser autorizadas carteleras publicitarias en condiciones distintas de las indicadas en el punto anterior, pero no con indiferencia de sus condiciones estéticas, sino precisamente mediante un estudio específico que garantice su correcta colocación ó situación, en todo caso.

### 115.3.- PUBLICIDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

- 1.- 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.
- 2.- La publicidad se regirá por la normativa aplicable en materia de uso y defensa de las carreteras y, en su caso, la destinada a la protección del patrimonio histórico y el paisaje.
- 3.- Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada ó tallada sobre elementos naturales.
- 4.- Se declaran en situación de fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes disconformes con estas reglas, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente en vigor. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de este P.G.O.

### ART. 116.- PORTALES.

- 1.- El portal es el local de acceso común en edificios colectivos de varias plantas y enlaza con el exterior el núcleo de comunicaciones verticales. Sus dimensiones y demás características serán las exigidas por las Normas de Diseño de Edificios de Viviendas.
- 2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio ó industria, escaparates ó vitrinas comerciales en los portales de las fincas.
- 3.- En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libres de edificación, sean de patio de manzana, jardín ó espacio circundante en edificación abierta, el portal debe obligatoriamente dar acceso a ese espacio además de a la vía pública. Igualmente será el lugar normal de conexión ó garajes e instalaciones comunes en su caso.
- 4.- En los portales se dispondrán buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

5.- Sobre el portal debe estar señalizado el número que le corresponda en la calle en que se sitúa.

### ART. 117.- ESCALERAS.

- 1.- Las características geométricas, anchura, pendientes, protecciones, etc, y las condiciones de seguridad (al riesgo de deslizamiento, atrapamiento, incendios, etc.) ventilación e iluminación serán las mínimas exigidas por las Normas de Diseño de Edificios de Viviendas y el Código Técnico de la Edificación.

### ART. 118.- ASCENSORES

- 1.- Será obligatoria la instalación de un ascensor, al menos, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 9 metros. Deberán disponerse varios ascensores si se trata de dar servicio a más de 20 viviendas ó 2.000 m<sup>2</sup> de construcción, situados a partir de la planta primera, correspondiendo uno por cada conjunto servido igual al citado, ó fracción incompleta última.
- 2.- Las características de los ascensores en edificios colectivos deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Diseño y Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- 3.- Es admisible el realizar ascensores en edificios que no cuenten con esta instalación actualmente, en espacios de patio interior o de manzana, o en el hueco de la escalera, si existe y cuente con las dimensiones suficientes. En el caso de patios, la instalación no deberá suponer reducción ni de las luces rectas ni de las superficies de iluminación y ventilación de locales habitables, ó de la propia escalera, excepto el caso en que estas condiciones se sigan cumpliendo, pese a reducirlas, no admitiéndose reducción alguna si anteriormente no las alcanzaban. En el caso de los huecos de escalera, los frentes continuos del espacio de ascensor exigido por la normativa vigente deberán ejecutarse en materiales transparentes, sea para instalaciones nuevas o existentes

### ART. 119.- PROTECCIÓN DE BORDE DE HUECOS.

- 1.- Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc. estarán dotados de barandillas ó protecciones adecuadas conforme al Código Técnico de la Edificación.

## SECCIÓN 5ª.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

### ART. 120.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

- 1.- Se cumplirán las condiciones establecidas por la siguiente legislación:

#### 1.- Legislación Estatal

- a) RD 556/1989, de 19 de Mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.  
*BOE 122, de 23-05-89*
- b) Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.
- c) Orden de 3 de marzo de 1980, sobre características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos
- d) Ley 3/1990 de 21 de junio, por la que se modifica la ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda.
- e) Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- f) Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

#### 2.- Legislación Autonómica:

- a) Ley 5/95 del Principado de Asturias sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras
- b) Decreto 37/2003, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

## TITULO III. REGULACIÓN GENERAL DE USOS.

### CAPÍTULO I.- DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN.

#### ART. 121.- CONDICIONES GENERALES.

- 1.- Además de las condiciones que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación, cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente del área en que se encuentren, y las derivadas de la legislación sectorial aplicable en cada caso.

#### ART. 122.- CLASIFICACIÓN DE USOS.

##### 122.1.- USOS PERMITIDOS.

- 1.- Aquellos que se ajustan a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta y que se dividirán en principal, complementarios y compatibles, sujetos a concesión de licencia municipal sin más trámites previos que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial que pueda condicionar la implantación territorial
  - a) Uso predominante será aquel de entre los permitidos que cuente con mayor edificabilidad.
  - b) Usos complementarios serán aquellos que pueden ser necesarios para el desarrollo del uso predominante ó que se establecen para garantizar una adecuada diversidad de usos en la trama urbana.
  - c) Usos compatibles serán usos que, en determinada proporción, pueden sustituir al uso predominante, sin que éste pierda dicho carácter.

##### 122.2.- USOS AUTORIZABLES.

- 1.- Son aquellos que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 132 del texto refundido [art. 123.b) TROTU]. Serán aquellos que, de modo excepcional y por razones de interés público, pueden autorizarse en suelo no urbanizable.

##### 122.3.- USOS INCOMPATIBLES.

- 1.- Son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos ó autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización ó licencia, la nueva aprobación ó modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida [art. 123.c) TROTU].

##### 122.4.- USOS PROHIBIDOS.

- 1.- Son aquellos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta y que en ningún caso puede llevarse a efecto, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen en la oportuna Revisión de este P.G.O.

#### ART. 123.- SIMULTANEIDAD DE USOS.

- 1.- Cuando el uso dominante esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá separadamente las especificaciones que le fuesen de aplicación. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al inmueble que los albergue se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
- 2.- Cualquier local ó edificio podrá cambiar de uso siempre que no esté considerado como incompatible ó prohibido en las ordenanzas de zona, no esté en situación de fuera de ordenación expresa y cumpla las condiciones derivadas de la legislación sectorial aplicable en cada caso, previo el otorgamiento de la oportuna Licencia.

### CAPÍTULO II.- USOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

#### ART. 124.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

- 1.- Corresponde al mantenimiento de la situación actual en términos de uso tradicional del suelo y de las actividades de su aprovechamiento, aplicable a zonas de singular valor ambiental ó especialmente bien conservadas.
- 2.- Comprende:
  - 1.- El mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes. Se prohíbe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación ó de difusión de la cultura medioambiental. Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.
  - 2.- Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primigenios ó equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la fauna, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.
  - 3.- Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados ó transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas a cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo No Urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo, etc.)

### CAPÍTULO III.- USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.

#### ART. 125.- DEFINICIÓN

- 1.- Se considera como tales 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:
  - a) Forestales



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- b) Agrícolas
- c) Ganaderas.
- d) Zoológicas y piscícolas (acuicultura).

3.- La regulación de estas actividades y explotaciones y las instalaciones, edificación ó construcciones derivadas de ellas se sujetará en todo caso a las directrices, instrucciones, planes ó normas dictadas por el Principado de Asturias.

### SECCIÓN 2ª.- USOS AGRÍCOLAS.

#### ART. 126.- DEFINICIÓN Y CLASES.

##### 126.1.- AGRICULTURA EXTENSIVA.

###### 126.1.1.- CONDICIONES GENERALES.

- a) Es criterio específico 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.
- b) La modificación de la estructura parcelaria tradicional que implique la tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y puede ser denegada en casos de notable impacto ecológico ó paisajístico.

###### 126.1.2.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

- a) No podrán realizarse segregaciones de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo de 5.000 m<sup>2</sup>, ó a la establecida mediante concentración parcelaria, en su caso.

###### 126.1.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- a) Se considera uso permitido la construcción de edificaciones nuevas (ó la ampliación de las existentes relacionadas estrictamente con este uso), con una ocupación máxima del 10% del terreno destinado a la explotación y con una superficie máxima edificada de 100 m<sup>2</sup>. Los cabazos y paneras existentes no computarán para este cálculo.
- b) La construcción de edificaciones relacionadas con la agricultura extensiva que no cumplan estas condiciones, se tramitará como uso autorizable.
- c) Las viviendas ligadas a la agricultura extensiva se registrarán, en cualquier caso, por las normas establecidas para el uso residencial.

##### 126.2.- AGRICULTURA INTENSIVA: HORTICULTURA.

###### 126.2.1.- CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

- a) Se consideran incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.
- b) Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna edificación precaria, pero sin que se pueda transformar su carácter netamente agrícola.
- c) La creación de nuevos huertos no supone la variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado ó admitirá la segregación en iguales términos que en la agricultura intensiva: con la única excepción de la segregación de un lote en beneficio de colindante, si este último reside en la finca a la que el huerto se añade y siempre que resto de la finca matriz no se haga, debido a ello, inferior a la parcela mínima de cultivo extensivo.
- d) Los cerramientos de las nuevas huertas respetaran las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes; y las nuevas divisiones deberán realizarse con alambre, empalizada ó especie vegetal, exclusivamente.

###### 126.2.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- a) Sobre las huertas, existentes ó nuevas, únicamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con las siguientes características:
  - Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.
  - Superficie máxima de 4 m<sup>2</sup>.
  - Carecerán de cimentación y estructura de hormigón armado; y los paramentos verticales exteriores, carpinterías y cubierta serán de materiales propios de la zona ó de coloración y textura similar, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón y ladrillo vistos, que deberán revocarse y pintarse en color no disonante. Asimismo, no podrán utilizarse materiales de desecho.
- b) La implantación de casetas de aperos es un uso permitido, por lo que es una actividad sujeta a la previa obtención de la preceptiva Licencia municipal, con presentación de documentación, 1:2.000 de plano de situación y a 1:50, en la que se refleje:
  - Tipo de instalaciones, formas de cierre y accesos.
  - Materiales y sistemas constructivos.

##### 126.3.- AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.

###### 126.3.1.- CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

- a) Se consideran como tales los espacios ó construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado.
- b) 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 ó plástico. Pero deben separarse de todos los linderos y del cierre del camino ó carretera en igual distancia que



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

su propia altura, cumpliendo, como mínimo, las reglas generales de retranqueos establecidas en estas NU.

- c) Los viveros comerciales que requieran construcciones auxiliares para guarda y administración, deberán cumplir las condiciones de edificación correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre, con una sola planta.
- d) La ocupación máxima de edificación será del 10%.
- e) Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.

### SECCIÓN 3ª.- USOS FORESTALES.

#### ART. 127.- CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

- 1.- Se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los terrenos forestales tal y como se definen en el artículo 1º de la Ley 43/2003, de Montes.
- 2.- Los terrenos forestales incluidos en las categorías de SNU-EP y SNU-IF se entiende que no reúnen las condiciones necesarias para hacer rentable el cultivo agrícola, por lo que esta actividad se considera Uso Incompatible.
- 3.- Queda expresamente prohibida la transformación total ó parcial de masas autóctonas en masas alóctonas.
- 4.- En áreas forestales pobladas que resultaran afectadas por incendios, si la regeneración natural no fuera posible, el Ayuntamiento instará a la Administración forestal competente a declarar la obligatoriedad de la repoblación, de acuerdo con la legislación vigente, pudiéndose llegar, por incumplimiento de la función social de la propiedad, a la expropiación, tal como establece la Ley 4/1989, Reguladora de la Ordenación Agraria y de Desarrollo Rural del Principado de Asturias.
- 5.- La edificación en cualquiera de sus modalidades constituye un Uso Prohibido en los terrenos expresamente calificados de interés forestal, salvo lo dispuesto para inmuebles existentes en situación de fuera de ordenación y determinadas construcciones provisionales vinculadas al aprovechamiento forestal que, eventualmente, pudieran ser autorizadas con carácter precario.
- 6.- Los Planes Generales de Ordenación no podrán reclasificar ni recalificar suelo que, siendo no urbanizable, hayan sufrido un proceso irregular de parcelación urbanística ó incendio forestal, mientras no hayan transcurrido veinte y treinta años respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos, salvo en casos excepcionales y por causas de interés público ó social, previa autorización del Consejo de Gobierno, y asegurando la participación ó el control públicos de las plusvalías que eventualmente se generen (art. 58.2 TROTU), en los términos que el mismo Consejo de Gobierno establezca.

### SECCIÓN 4ª.- USOS GANADEROS.

#### ART. 128.- USOS GANADEROS.

##### 128.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende todas aquellas instalaciones vinculadas a la cría y explotación de ganado y animales de granja. Se consideran dos clases:

##### 128.2.- GANADERÍA INTENSIVA.

###### 128.2.1.- CONDICIONES DE LA GANADERÍA INTENSIVA.

- a) Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50% como mínimo.
- b) Se incluyen también en este apartado, las cochiqueras superiores a 10 cerdos, gallineros de más de 50 gallinas ó conejeras de más de 100 conejos.

##### 128.3.- GANADERÍA EXTENSIVA.

###### 128.3.1.- ÁMBITO.

- a) Se entiende por ganadería extensiva la que está ligada al pastoreo ó a la estabulación no intensiva, tal como se define en estas Normas.
- b) Se deberá disponer de una superficie de 2.000 m2 de finca por cabeza de ganado vacuno ó más de 10 m2 de establo por vaca estabulada.

###### 128.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA GANADERÍA EXTENSIVA.

- a) Los nuevos establos deberán mantener a las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación la distancia que se establezca con arreglo a los trámites ambientales que requiera la actividad, en su caso, y en defecto de éstos, una distancia superior a los 50 metros.
- b) También cabrá realizar tenadas, pajares, silos y otras edificaciones relacionadas con el uso ganadero en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, exceptuando cualquiera de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y, en el Costas, previa autorización de la CUOTA. Para todas las edificaciones auxiliares se establece una limitación superficial de 50 metros cuadrados por explotación, debiendo cumplir las condiciones generales de edificación que resulten de aplicación.

#### ART. 129.- ESTABLOS Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

##### 129.1.- CONDICIONES GENERALES DE LA ESTABULACIÓN.

- 1.- Estas instalaciones cumplirán las reglamentaciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación, en particular, las disposiciones recogidas en el Código de Buenas Prácticas Agrarias del Principado de Asturias BOPA 31/VII/1997 y modificaciones posteriores y la legislación vigente en materia de instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas ó peligrosas.
- 2.- El compresor de la ordeñadora, así como el del tanque de frío, en su caso, deberán aislarse acústicamente.
- 3.- La fosa de purines (ó el estercolero en su caso) se encontrará a una distancia mínima de 25 metros de cualquier vivienda ajena a la explotación.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 4.- Se prohíbe efectuar riegos con purines en una franja de 15 a 25 metros de ancho en función del tipo de cauce, medidos a partir de las márgenes de los cauces públicos. Asimismo, en los núcleos de población y en zonas próximas a viviendas, se evitarán los riegos con aspersores ó sistemas de aireación de purines. En estas zonas, la fertilización del suelo se realizará por sistemas de cuchado ó ducha realizada a escasa distancia del suelo, con enterramiento del estiércol ó purines en las tierras de labranza en las 24 horas posteriores a su vertido.
- 5.- Si la explotación dispusiera de silos tipo zanja ó trinchera, ningún punto de éste podrá situarse a una distancia inferior a 75 metros de cualquier vivienda ajena a la explotación ganadera, siempre que sea posible, por condiciones de la parcela, ó por ubicación de explotación. A igual distancia deberá situarse cualquier otro tipo de silo, incluso los microsilos (heno envasado en envoltura de tela de plástico ó polietileno) abiertos para su consumo ó cuya envoltura se haya roto accidentalmente.
- 6.- Se ha de incorporar al terreno el estiércol, no purines, en un plazo no superior a las 48 horas desde el momento de su aplicación. Asimismo se ha de comunicar cualquier modificación en la relación de parcelas vinculadas a la actividad para aplicación del estiércol.

### 129.2.- CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN.

- 1.- Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la legislación específica. En todo caso, este tipo de instalaciones guardarán como mínimo una distancia de 50 metros a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación, sin perjuicio de lo que establezca el informe de calificación de la actividad.
- 2.- Las instalaciones porcinas deben cumplir las distancias del Decreto 791/1979, por el que se regula la lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado porcino.
- 3.- Para conejeras y gallineros no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 200 m. como mínimo a edificio de vivienda ó equipamiento (ampliable a 400 m. en los gallineros superiores a 7.000 gallinas).
- 4.- Los estercoleros estarán situados como mínimo a 50 m. de la edificación residencial ajena y retranqueado 25 m. de caminos ó cauces públicos.
- 5.- La absorción de estiércoles y purines, ó su traslado a otros terrenos no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.

### 129.3.- CONDICIONES DE PARCELA Y OCUPACIÓN.

- 1.- Se exigirá una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 m.
- 2.- La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que garantice el aislamiento de la explotación y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas, previa la declaración de vertido y contando con las autorizaciones precisas.
- 3.- La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

### 129.4.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN.

- 1.- Una planta, con máximo de 5 metros al alero.

### 129.5.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICADA.

#### 129.5.1.- EN RÉGIMEN DE GANADERÍA EXTENSIVA.

- a) Los nuevos establos requieren justificar de una disponibilidad de 2.000 m<sup>2</sup> de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo ó alquiler de pasto, admitiéndose una superficie edificada máxima de 20 metros cuadrados por cabeza de ganado y debiendo cumplir las condiciones generales de la edificación, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total edificada los 1.200 m<sup>2</sup>, que solo podrá ser excedida por razones excepcionales de explotación debidamente justificadas, con informe favorable de la Consejería de Agricultura.

#### 129.5.2.- EN RÉGIMEN DE GANADERÍA INTENSIVA.

- a) Superficie construida máxima conjunta de 1.200 m<sup>2</sup>.

## SECCIÓN 5ª.- USOS ZOOLOGICOS Y ACUICULTURA.

### ART. 130.- NÚCLEOS ZOOLOGICOS.

- 1.- Se entenderá por núcleos zoológicos, los definidos en el artículo 2º del Decreto 73/1998, de 3 de diciembre, por el que se regula la actividad de los núcleos zoológicos en el Principado de Asturias, ó sea, los centros e instalaciones que albergan animales domésticos ó no, de aquellas especies no consideradas tradicionalmente de abasto, incluyendo las colecciones zoológicas, los establecimientos de equitación, centros de animales de compañía, explotaciones pecuarias especiales, incluidas apicultura y acuicultura de aguas continentales.
- 2.- Se autorizará la construcción de edificaciones estrictamente relacionadas con estos usos en los términos previstos en su normativa específica, cumpliendo las condiciones generales de la edificación sin que en ningún caso puedan superar la superficie total de 1.500 m que sólo podrá superarse por razones objetivas de la actividad.

### ART. 131.- PISCIFACTORÍAS.

- 1.- Se entiende por actividades piscícolas, las encaminadas a fomentar la reproducción industrial de peces y mariscos.
- 2.- La instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización del Organismo de Cuenca, de la CUOTA y de la CAMA.
- 3.- La petición de autorización irá acompañada 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.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 4.- Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

### CAPÍTULO IV.- USOS RESIDENCIALES

#### ART. 132.- DEFINICIÓN Y TIPOS.

##### 132.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 1.- Comprende los edificios destinados, total ó mayoritariamente, a vivienda familiar, ya sea unifamiliar ó colectiva, así como sus usos complementarios, incluidos aquellos destinados a residencia comunitaria cuando no superen los 750 m<sup>2</sup> construidos, en cuyo caso se regirán por las condiciones del uso hotelero.
- 2.- Cumplirá, en todo caso, la normativa sectorial de aplicación en cuanto a su diseño (Decreto 39/1992) y en a cuanto a sus condiciones técnicas (CTE). Las viviendas sujetas a algún régimen de protección, cumplirán también con la normativa específica.

##### 132.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

###### 132.2.1.- AISLADA

- a) Vivienda situada en parcela independiente, con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo, en edificio aislado, sin contacto con edificios colindantes ó linderos.

###### 132.2.2.- AGRUPADA.

- a) Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado ó pareado, con una ó varias paredes medianeras, a otro de vivienda ó distinto uso, con acceso exclusivo desde la vía pública.

##### 132.3.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA Ó EN BLOQUE

- 1.- Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores ó interiores, elementos estructurales ó de otro tipo, instalaciones, etc., en régimen de comunidad vecinal y división horizontal.

##### 132.4.- ALOJAMIENTO COLECTIVO

###### 132.4.1.- DEFINICIÓN.

- a) Edificación para el alojamiento permanente ó temporal de colectivos (residencias de estudiantes, de la tercera edad sin hospitalización, internados, etc.). No se incluyen en este apartado los hoteles, pensiones, etc., que se consideran en el uso terciario.

###### 132.4.2.- GRADOS.

- a) GRADO 1.
  - De superficie construida inferior a 250 m<sup>2</sup>.
- b) GRADO 2.
  - Sin límite de superficie.

#### ART. 133.- VIVIENDA EN CONJUNTOS QUE CONSTITUYAN QUINTANAS TRADICIONALES.

- 1.- Conforme al Artículo 149-ROTU, respecto de los conjuntos que constituyan quintanas tradicionales asturianas en suelo no urbanizable de especial protección, se permite la edificación de nuevas viviendas con las siguientes condiciones:
  - 1.- La superficie mínima de parcela rústica edificable no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados, salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas rústicas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.
  - 2.- La distancia máxima de las nuevas edificaciones a las preexistentes no podrá ser superior a quince metros.
  - 3.- Estas viviendas deberán adaptarse a las tipologías edificatorias definidas para los núcleos rurales.
- 2.- Las nuevas construcciones autorizables sólo podrán consistir en una edificación agraria ó ganadera y una vivienda unifamiliar, agotándose con ésta la capacidad edificatoria residencial ligada a la quintana tradicional.
- 3.- En suelo no urbanizable de especial protección se podrán autorizar rehabilitaciones con cambio de uso.
- 4.- Las posibilidades edificatorias de las quintanas tradicionales asturianas están supeditadas a la vinculación a la actividad agraria ó ganadera de su promotor.
- 5.- Además, la vivienda existente podrá ampliarse la mayor de las siguientes superficies (aún cuando se construya una nueva vivienda).
  - 1.- Hasta un 50% de la superficie actual,
  - 2.- Hasta una superficie construida máxima de 300 m<sup>2</sup>.
- 6.- Las demás condiciones de edificación de las nuevas viviendas de uso, edificación y estética, etc., serán las correspondientes a las de Núcleo Rural.

#### ART. 134.- CAMBIOS DE USO A VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE.

- 1.- El cambio de uso a vivienda de edificaciones destinadas a otros usos sólo será posible en aquellas categorías de suelo en las que la vivienda de nueva planta constituya un uso autorizable.

### CAPÍTULO V.- USOS DE GARAJE-APARCAMIENTO.

#### ART. 135.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

##### 135.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios exclusivos ó destinados principalmente a otros usos, bien sean bajo rasante de las vías públicas ó sobre rasante,



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 2.- El dimensionado de accesos, vías interiores, alturas libres y demás elementos se atenderá a lo dispuesto por las Normas de Diseño de Edificios Destinados a Vivienda del Principado de Asturias y en la Normativa de supresión de barreras arquitectónicas.
- 3.- Las plazas de aparcamiento tendrán las dimensiones mínimas establecidas por la normativa aplicable, particularmente las Normas de Diseño de viviendas y la legislación de accesibilidad y supresión de barreras, en su ámbito de aplicación, con los mínimos siguientes:

DIMENSIONES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (metros)		
Tipo de vehículos	LARGO	ANCHO
Dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles	Grandes	5,00
	Pequeñas	4,50
Industriales	Ligeros	5,70
	Pesados	9,00

### 135.2.- APARCAMIENTO EN USO RESIDENCIAL

- 1.- Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria. La utilización del sótano ó semisótano para otros usos (terciario, instalaciones, equipamientos, etc.) nunca supondrá una limitación ó reducción en la dotación mínima de plazas exigidas para un edificio.
  - a) Uso de Vivienda
    - Una plaza de aparcamiento por cada vivienda de superficie útil inferior a 100 m2 y una plaza más por cada 100 m2 ó fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad, sea en el interior del propio edificio ó en su parcela, si se trata de edificación aislada.
  - b) Uso de residencia comunitaria
    - Una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de superficie útil destinada al uso. Estas dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento podrán ser reducidas cuando se justifique de manera suficiente.
- 2.- Esta obligación podrá ser dispensada si se dan alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se trate de obras en una edificación catalogada cuya protección haga imposible su ejecución en plantas bajo rasante.
  - b) Que la parcela tenga una superficie muy reducida que impida la localización de la dotación obligatoria en no más de dos plantas de sótano.
  - c) Que, desde el punto de vista geotécnico, sea impracticable ó desproporcionadamente onerosa la ejecución de la dotación prevista.
  - d) Que la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se efectúe mediante vinculación registral, que deberá ser aportada con la solicitud de Licencia de primera ocupación, en otra edificación distante menos de 100 metros.

### 135.3.- GRADOS.

- 1.- GRADO 1.
  - a) Dotación de plazas de aparcamiento para otros usos, generalmente bajo rasante.
- 2.- GRADO 2.
  - a) Locales destinados a uso exclusivo de garaje-aparcamiento público formando parte de un edificio destinado a otros usos, generalmente en plantas baja y/o bajo rasante.
- 3.- GRADO 3.
  - a) Edificios destinados exclusivamente a garaje-aparcamiento.

## CAPÍTULO VI.- USOS DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

### ART. 136.- CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

- 1.- Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, explotación, mantenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras de comunicaciones, de manera concreta gasolineras, áreas de servicio, estaciones, apeaderos, talleres, etc.
- 2.- Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo No Urbanizable cuando no exista posibilidad de destinar Suelo Urbano Industrial de forma específica al mismo uso. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad, con un límite de 100 m2 construidos.
- 3.- No se autorizan aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.
- 4.- En todo caso, las actividades que aquí se regulan, deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### CAPÍTULO VII.-USOS INDUSTRIALES.

#### SECCIÓN 1ª.- CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

##### ART. 137.- DEFINICIÓN.

- 1.- Es el uso que corresponde a las actividades ó establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso almacenaje, envasado, transporte y distribución.
- 2.- Se establecen los siguientes grupos:
  - 1.- **Industrias extractivas.** Aprovechamientos extractivos de los recursos minerales del suelo ó del subsuelo.
  - 2.- **Industrias vinculadas al medio rural.** Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios ó al servicio directo de la población rural.
  - 3.- **Industrias en Suelo Urbano.** Aquellas actividades industriales, de almacenaje ó transformación compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales ó polígonos industriales.
  - 4.- **Gran industria.** De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie ó que por sus características de molestia ó peligrosidad ó cualquier deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.
  - 5.- **Instalaciones eólicas.** Generación eléctrica a partir de tecnología eólica consistente en la transformación de la energía cinética de las corrientes de aire en energía eléctrica.

#### SECCIÓN 2ª.- USOS DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

##### ART. 138.- CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.

- 1.- Industrias y aprovechamientos extractivos son aquellos cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo ó del subsuelo. Se consideran las siguientes clases:
  - 1.- **Canteras.** Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena ó de piedra y para la construcción ó las obras públicas.
  - 2.- **Actividades mineras.** Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería subterránea ó a cielo abierto.
  - 3.- **Extracciones con transformación.** Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.
- 2.- Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas.
- 3.- Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas ó se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales ó partículas a zonas urbanas, que, obviamente, estarán contemplados en la autorización de explotación ó concesión correspondiente.
- 4.- No podrán emplazarse a una distancia menor de 400 metros de los límites de un Núcleo Rural ni a menos de 250 m2 de cualquier vivienda, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y mediando informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
- 5.- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

##### ART. 139.- CANTERAS.

- 1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial específica que les sea de aplicación. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:
  - a) Existencia de permisos de investigación y de concesiones mineras.
  - b) Clase de recurso ó recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización ó instalaciones.
  - c) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.
- 2.- La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación con arreglo a lo que autorice la legislación Territorial y Urbanística, licencia que en todos los casos necesitará la autorización previa de la CUOTA.

##### ART. 140.- ACTIVIDADES MINERAS.

- 1.- Tipos de laboreo:
  - a) Explotaciones subterráneas
  - b) Explotaciones a cielo abierto
- 2.- Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos relativos a aguas minerales, termales, etc.
- 3.- En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial de minas.
- 4.- Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación ó de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

##### ART. 141.- 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 y por la normativa propia de la Gran Industria.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### ART. 142.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.

- 1.- No se establecen límites de superficie construida, ni límites de altura ú ocupación, que serán los requeridos por la actividad que se autorice.

### ART. 143.- DOCUMENTACIÓN A APORTAR CON LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.

- 1.- Proyecto técnico visado de acuerdo con lo que determine la normativa vigente.
- 2.- Cálculo de existencias y estudio de mercado demostrativos de la viabilidad de la explotación por un período mínimo de 10 años.
- 3.- Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), valorando especialmente la incidencia sobre la vegetación existente, sobre la estabilidad de los terrenos, sobre el régimen de las aguas y el impacto visual o paisajístico.
- 4.- Plan de Restauración conforme a lo establecido en el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras. Este Plan deberá ser estar aprobado por el órgano del Principado de Asturias competente en minería previo informe favorable y se acompañará, si fuera necesario, de los avales correspondientes. A tal fin, con la solicitud de Licencia se constituirá un aval bancario a primer requerimiento por el importe total de dichas obras de restauración, cuyo beneficiario será el Ayuntamiento de Tapia de Casariego, cuya cancelación ó devolución sólo se producirá a la recepción definitiva de dichas obras de restauración ambiental y que habrá de mantenerse en vigor durante toda la vida de la explotación.
- 5.- Estudio de accesibilidad suficientemente detallado, que refleje los viales por los que se realizará el acceso a la explotación y la extracción de los materiales. Se podrá denegar la licencia municipal cuando la actividad vaya a suponer un notable incremento del tráfico de vehículos pesados por cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este PGO.

## SECCIÓN 3ª.- INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

### ART. 144.- CLASIFICACIÓN.

- 1.- Se consideran las siguientes clases:
  - 1.- **Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios**, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas.
  - 2.- **Talleres artesanales**, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados ó como actividad complementaria a la vivienda. Se incluyen expresamente los talleres artesanales de pirotecnia, con arraigo en el Concejo, sin perjuicio de las distancias y demás medidas correctoras que señale el Informe de Calificación de la Actividad.
  - 3.- **Talleres de automóviles, y maquinaria agraria**. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatibles con la vivienda en la misma edificación.
- 2.- Normalmente, son todas ellas actividades clasificadas.

### ART. 145.- ALMACENES Ó INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRARIOS.

- 1.- Las industrias de transformación y almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquellos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.
- 2.- Las más frecuentes son las siguientes:
  - 1.- Forestales: Serrerías.
  - 2.- Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
  - 3.- Agrícolas: Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

### ART. 146.- TALLERES ARTESANALES.

- 1.- Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y las del Reglamento de Actividades si la misma estuviera clasificada.
- 2.- En todos los casos la instalación no podrá tener una potencia instalada superior a 8 KW ni emisiones acústicas superiores a 70 dbA, sin perjuicio de las medidas correctoras que señale el informe de calificación.
- 3.- Los talleres existentes con Licencia que no se ajusten a estas condiciones edificatorias no se declararán en situación de fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se registrá por las condiciones anteriores, salvo la referida a los tipos de suelo en que podrá implantarse y la existencia de parcela mínima.

### ART. 147.- TALLERES DE AUTOMÓVILES.

- 1.- Se incluyen en esta categoría tanto los talleres de coches, como los de cualquier tipo de vehículo ó maquinaria, sea industrial ó agropecuaria.

### ART. 148.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

- 1.- Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, sin perjuicio de lo que establezca el Informe de Calificación de la Actividad, en su caso.
- 2.- Las instalaciones menores de 150 m2 podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, con los límites derivados de la implantación de ésta cuando estén en la misma parcela.
- 3.- En caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.000 m2. La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 300 m2
- 4.- Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, clientela, la flota de vehículos de la empresa ó la adición de estas ú otras condiciones, que se justificará en el proyecto técnico de actividad.
- 5.- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y de 7 metros al alero.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### SECCIÓN 4ª.- INDUSTRIAS EN SUELO URBANO.

#### ART. 149.- GRADOS Y DEFINICIÓN.

##### 149.1.- INDUSTRIA COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES.

###### 149.1.1.- DEFINICIÓN.

- Son aquellas actividades inocuas que no producen molestias para la vivienda ó el resto de usos urbanos, ó cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican.
- Comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.
- Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso ó en edificios independientes.

###### 149.1.2.- GRADOS.

- GRADO 1.
  - Hasta 150 m<sup>2</sup> de superficie construida y 25 KW de potencia instalada, en planta baja de edificio con otros usos ó en edificio exclusivo.
- GRADO 2.
  - Sin límite de superficie ó potencia en áreas compatibles con usos residenciales, siempre que no se trate de actividades clasificadas (es decir, industria limpia) y que se trate de edificio exclusivo.

##### 149.2.- INDUSTRIA MEDIA.

- Son aquellas actividades clasificadas por el RAMNIP, no incluidas en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos lo suficiente para convivir con otros usos.
- Sólo podrán autorizarse en Suelo Urbano de Uso Industrial, cualquiera que sea su superficie ó potencia. Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra y vehículos de desguace. Las condiciones generales que regulan el uso, (sin perjuicio de las que vengan establecidas por la legislación sectorial aplicable, particularmente el REAL DECRETO 786/2001, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales), son:
  - A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción ó almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva ó de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.
  - Los locales de producción ó almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.
  - Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores ó fracción superior a 10, y por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de producción ó almacenaje ó fracción superior a 500 m<sup>2</sup>
  - Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para permitir su implantación, que no causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, y su tamaño y forma ha de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 30 m<sup>2</sup> construidos.
  - Cuando la superficie de producción ó almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup> la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro ó fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.
  - Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia ó mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

### SECCIÓN 5ª.- GRAN INDUSTRIA

#### ART. 150.- CLASIFICACIÓN.

1.- Se consideran las siguientes formas:

- Gran industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes contaminantes.
- Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales ó definitivas, de terrenos para el almacenamiento ó depósito de materiales ó desechos a gran escala.

#### ART. 151.- GRAN INDUSTRIA.

- Cumplirán los requisitos y condiciones exigibles por razón de la actividad, y demás normativa sectorial ó general que les sea de aplicación.
- Se consideran, en todo caso, como Uso Prohibido en Suelo No Urbanizable.
- No podrán situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitable ó de 250 m de la vivienda más próxima.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 4.- Deberán crear barreras con árboles de no menos de 25 m de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección visual y acústica.

### ART. 152.- INDUSTRIAS PELIGROSAS.

- 1.- Se consideran en todo caso, como Uso Incompatible en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.
- 2.- Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características cuando se justifique de forma precisa que no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en el término municipal.
- 3.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigibles por razón de la actividad y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.
- 4.- No podrá situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado ó a 250 m de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias, previo informe favorable de la CUOTA
- 5.- La ocupación máxima del terreno será del 25%.
- 6.- La superficie mínima de la finca afectada será de 10 Ha.

### ART. 153.- DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE.

- 1.- Se consideran Uso Autorizable en las categorías de Suelo No Urbanizable que se especifiquen.
- 2.- En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.
- 3.- No se permitirá la localización ó apilamientos de vehículos ó materiales de forma que impida ó dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 metros a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.
- 4.- Resolverá a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, posibles vertidos residuales.

## SECCIÓN 6ª.- INSTALACIONES EÓLICAS.

### ART. 154.- CONDICIONES GENERALES.

- 1.- Los parques eólicos tendrán la consideración de Uso Incompatible y para su implantación, procedimiento y demás requisitos se estará a lo establecido en el Decreto 42/2008, de 15 de mayo, por el que se aprueban definitivamente las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio para el aprovechamiento de la energía eólica, (BOPA 3-VI-2008), además de lo dispuesto en estas normas.
- 2.- Con independencia de las medidas que establezcan los órganos competentes y las condiciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial vigente, la implantación de una instalación eólica en el ámbito territorial que regula la presente normativa urbanística deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:
  - 1.- La aparición y delimitación de áreas que alberguen valores naturales, etnográficos ó arqueológicos de especial relevancia y significación podrá materializarse en el establecimiento de zonas de exclusión, tal y como se definen en el Decreto 13/1999, por el que se regula el procedimiento para la instalación de parques eólicos en el Principado de Asturias. Así mismo, la aplicación de una figura de protección natural ó del patrimonio llevará aparejada la consideración de zona de exclusión para la implantación de parques eólicos e instalaciones eólicas.
  - 2.- La implantación de una instalación eólica de cualquier tipo no podrá alterar, afectar ó modificar la red hidrológica de la zona de actuación.
  - 3.- Las instalaciones eólicas ó cualquiera de sus componentes se emplazarán a una distancia mínima de 150 m de yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural ó edificios de interés que participen de valores históricos, culturales ó ambientales.
  - 4.- Se prohíben los tendidos aéreos entre los elementos que componen la instalación eólica, incluidos aquellos que conecten los aerogeneradores con la subestación.
  - 5.- Las torres de los aerogeneradores, torres manométricas y otras deberán ser tubulares, quedando prohibidas las torres de celosía.
  - 6.- Los aerogeneradores irán pintados en color neutro, dentro de una gama comprendida entre el blanco y el gris.
  - 7.- El alumbrado de la instalación eólica deberá limitarse a lo establecido por el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, por el que regulan las Servidumbres Aeronáuticas, desarrollando la Ley de Aeropuertos de 1940 y la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.
  - 8.- No se permite la apertura de pistas, la modificación de los accesos existentes ni la generación de movimientos de tierra que alteren significativamente la topografía.
  - 9.- Se prohíben los tendidos aéreos.
  - 10.- Se deberán ubicar sobre elementos exentos de la edificación principal.
  - 11.- En la medida de lo posible se deberán utilizar los accesos, edificaciones e infraestructuras existentes en el área de implantación para la construcción y funcionamiento del parque. Estos elementos deberán ser recogidos y señalados adecuadamente en las determinaciones del proyecto y en su cartografía.
  - 12.- Las pistas de uso permanente al servicio de la instalación eólica no podrán tener una pendiente media superior al 9% y en ningún caso superior al 14%. El proyecto deberá contemplar las medidas necesarias para evitar la erosión en aquellos tramos cuya pendiente sea superior al 9%. Además los caminos y pistas de acceso y servicio tanto a la instalación eólica como a los aerogeneradores tendrán una anchura máxima de 4 m y no podrán ser asfaltados.
  - 13.- Durante las fases de construcción y explotación de la instalación eólica deberá realizarse un seguimiento de las especies de fauna silvestre que transiten por el entorno del área de actuación, con especial atención a las incluidas en el Decreto 32/1990, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Fauna



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

Vertebrada del Principado de Asturias y se dictan normas para su protección (BOPA núm. 75, de 30 de marzo de 1990)

- 14.-No se permitirá la aplicación de herbicidas ni pesticidas en el área de ocupación del parque eólico debiendo recurrirse a tratamientos mecánicos.
- 15.-Tanto los aerogeneradores como los demás componentes del parque eólico deberán situarse a una distancia mínima de 7 diámetros del rotor de los mayores aerogeneradores empleados en la instalación, de cualquier vivienda habitada y en ningún caso dicha distancia podrá ser inferior a los 300 m.
- 16.-Para la autorización de un parque eólico se requerirá EIA y la redacción de un Plan Especial. El ámbito delimitado por dicho Plan Especial deberá abarcar al menos todas aquellas terrenos vinculados al parque, ya sea para su instalación como para su correcto funcionamiento, incluyendo:
  - a) Una franja de 100 m a cada lado de la línea de evacuación.
  - b) Aquellas zonas en las que sea preciso establecer algunas limitaciones al desarrollo de otros usos.
  - c) Todas aquellas áreas en las que se produzca algún tipo de impacto según las conclusiones de la Declaración de Impacto Ambiental.
- 17.-Cuando la longitud del trazado de la línea de evacuación supere los 3 km de longitud, tanto el Plan Especial como el proyecto de ejecución deberá analizar varias alternativas para el trazado del mismo y justificar adecuadamente cual de ellas se ha elegido.
- 18.-El Plan Especial deberá delimitar gráficamente los terrenos vinculados al parque necesarios para su correcto funcionamiento, diferenciando los destinados a acoger máquinas, generadores, equipos ó instalaciones de aquellos otros sobre los que es necesario establecer alguna limitación al desarrollo del resto de los usos.
- 19.-A tal efecto, se establece una franja mínima de servidumbre de 75 m a cada lado de la traza de la instalación sobre la que el Plan Especial deberá establecer la regulación pertinente de usos procurará alterar lo menos posible la vigente antes de la implantación de la instalación eólica.

## CAPÍTULO VIII.-USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO.

### SECCIÓN 1ª.- GENERALIDADES.

#### ART. 155.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de servicios colectivos que sirven para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético.
- 2.- Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

#### ART. 156.- CONDICIONES GENERALES.

- 1.- Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.
- 2.- Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.
- 3.- Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refieren este P.G.O., se encuentran sujetas a la normativa sectorial vigente para cada uno de ellos.

### SECCIÓN 2ª.- DOTACIONES

#### ART. 157.- USOS DOTACIONALES.

##### 157.1.- DEPORTIVO.

##### 157.1.1.- ÁMBITO.

- a) Se incluyen los lugares ó edificios acondicionados para la práctica, enseñanza ó exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, escuelas deportivas, clubes deportivos, piscinas, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.
- b) Se incluyen en este artículo la urbanización de espacios libres para la delimitación de campos y pistas deportivas, que pueden acompañarse con pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos, etc.
- c) El uso referido a las actividades acuáticas de baño, remo, vela, pesca, etc. con excepción de las embarcaciones a motor (salvo las necesarias para auxilio ó servicio público) en ríos y embalses, incluye también el acondicionamiento de zonas puntuales de la ribera para servicios complementarios (embarcaderos, rampas de varada, etc.) y la construcción de edificaciones auxiliares de escasa entidad al servicio de la actividad.

##### 157.1.2.- GRADOS.

- a) GRADO 1.
  - Locales de entrenamiento, gimnasios, etc, sin espacios para espectadores, exclusivamente en plantas baja ó semisótano.
- b) GRADO 2.
  - Edificaciones de uso exclusivo, con ó sin graderío.

##### 157.2.- RELIGIOSO.

- 1.- Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, cementerios, etc.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### 157.3.- CULTURAL.

- 1.- Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

### 157.4.- EDUCATIVO.

#### 157.4.1.- ÁMBITO.

- a) Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, academias, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

#### 157.4.2.- GRADOS.

- a) GRADO 1.
  - De superficie construida inferior a 250 m<sup>2</sup>, en edificio exclusivo ó formando parte de un edificio con otros usos.
- b) GRADO 2.
  - Sin límite de superficie, normalmente en edificio exclusivo.

### 157.5.- SANITARIO-ASISTENCIAL.

#### 157.5.1.- ÁMBITO.

- a) Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, hospitales comarcales, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas, incluso la asistencial como guarderías, residencias geriátricas, centros de día, etc.

#### 157.5.2.- GRADOS.

- a) GRADO 1.
  - Usos sanitarios sin hospitalización, asistenciales y consultas de superficie construida inferior a 250 m<sup>2</sup>, en edificio exclusivo ó formando parte de un edificio con otros usos.
- b) GRADO 2.
  - Sin límite de superficie, normalmente en edificio exclusivo.

### 157.6.- PÚBLICO-ADMINISTRATIVO.

- 1.- Dependencias de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.
- 2.- Se incluyen en este apartado las oficinas de las distintas administraciones, casas-cuartel, empresas públicas, oficinas de empleo, etc.

### 157.7.- DE RESERVA.

- 1.- Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados con anterioridad a la redacción de este P.G.O. La adscripción de estos suelos a un determinado uso dotacional será efectuada por el Ayuntamiento de Tapia de Casariego.

## SECCIÓN 3ª.- EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

### ART. 158.- CLASIFICACIÓN.

#### 158.1.- TIPOS Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

- 1.- Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:
  - a) Cuarteles y cárceles
  - b) Mataderos
  - c) Cementerios
  - d) Vertederos
  - e) Campamentos de turismo
- 2.- Su implantación de nueva planta, en los casos en que no se considere directamente un uso incompatible ó prohibido, requerirá en todo caso la tramitación de un Plan Especial.

#### 158.2.- CUARTELES Y CÁRCELES.

- 1.- Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, ó supramunicipal.

#### 158.3.- MATADEROS.

- 1.- Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

#### 158.4.- CEMENTERIOS.

- 1.- Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia ó municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.
- 2.- En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada de vigor de este P.G.O. menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor en ningún caso de 40 m, salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.
- 3.- La ampliación de los existentes ó nueva implantación de cementerios, municipales ó metropolitanos, cumplirá la legislación específica:
  - a) Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (R.D. de 20 de Julio de1974).
  - b) Reglamento de Actividades.
  - c) Decreto del Principado de Asturias 72/1998, de 26 de noviembre, de Policía Sanitaria Mortuoria.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 4.- Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del Art. 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo. Regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos de población que se encuentren a menos de 500 m y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, ó fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad.
- 5.- Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:
  - a) Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos ó la impermeabilidad de las áreas de ubicación.
  - b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

### 158.5.- VERTEDEROS.

- 1.- Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir la legislación sectorial vigente.
- 2.- Se considera un uso prohibido en todo el municipio de Tapia de Casariego.
- 3.- Se declaran en situación de fuera de ordenación todos los existentes a la entrada en vigor del P.G.O.

### 158.6.- CAMPAMENTOS DE TURISMO.

- 1.- Espacios para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos, lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas, etc.
- 2.- Dado el arraigo de estas instalaciones en el Concejo, no se considera un uso incompatible ni prohibido, siendo autorizable su implantación mediante Plan Especial y EPIA.
- 3.- La edificación se desarrollará en planta baja, con una altura máxima de 4 m al alero y 8 metros a la cumbre.
- 4.- Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por el Decreto 280/2007, Reglamento de Campamentos de Turismo del Principado de Asturias, y la restante normativa específica.

## CAPÍTULO IX.- USOS TERCIARIOS.

### ART. 159.- HOSTELERO.

#### 159.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 1.- Edificaciones para actividades de hostelería y de relación, independientes ó complementarias de otros usos, con los servicios necesarios.
- 2.- Se incluyen bares, cafeterías, restaurantes, salones de bodas, banquetes y convenciones, discotecas, discobares, etc.
- 3.- Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, y cumplirán la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- 4.- No se establece parcela mínima al uso como tal, viniendo esta determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cálculo de la ocupación conforme al CTE-DB-SI, y por la que resulte exigible en virtud de su localización.
- 5.- Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso. Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.
- 6.- Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.
- 7.- Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 200% de la superficie de la planta bajo rasante.

#### 159.2.- GRADOS.

##### 159.2.1.- GRADO 1:

- a) Establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m<sup>2</sup>
- b) En esta superficie computará tanto la situada sobre y bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a instalaciones del inmueble, aparcamiento y almacén.

##### 159.2.2.- GRADO 2.

- a) Cuando supere la limitación anterior.

##### 159.2.3.- GRADO 3.

- a) Discobares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.

### ART. 160.- HOTELERO.

#### 160.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 1.- Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación, independientes ó complementarias de su uso, con los servicios necesarios.
- 2.- Se incluyen los hoteles, hostales, alojamientos de turismo rural, apartamentos rurales, etc.

#### 160.2.- CONDICIONES.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 1.- Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso y cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- 2.- No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza de aparcamiento por habitación ó por cada dos plazas; a esta reserva se le sumarán las correspondientes a la instalación hostelera aneja, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios CTE-DB-SI.
- 3.- Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso. Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.
- 4.- Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones anejas contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.
- 5.- Los apartamentos turísticos e instalaciones semejantes en el medio rural en ningún caso podrán ser objeto de división horizontal, segregación de parcelas u operaciones similares tendentes a permitir su división y venta en partes.

### 160.3.- GRADOS.

#### 160.3.1.- GRADO 1.

- a) Hoteles, hostales, casas de aldea, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.

#### 160.3.2.- GRADO 2.

- a) Cuando supere la limitación anterior.

## ART. 161.- COMERCIAL.

### 161.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Locales y construcciones o instalaciones dispuestas sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que, con la misma finalidad, reciben aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria, siempre que tengan el carácter de inmueble de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.
- 2.- Salvo en los casos legalmente previstos, la actividad comercial no se podrá practicar fuera de un establecimiento comercial

### 161.2.- CONDICIONES

- 1.- Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación. No se establece parcela mínima: esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios CTE-DB-SI.
- 2.- Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso. Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.
- 3.- En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
- 4.- La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m cuando se trate de edificios de nueva planta, que se podrá reducir hasta 2,50 m en los casos de rehabilitaciones ó reforma de locales existentes a la entrada en vigor de estas Normas que no provengan de alguna infracción urbanística y siempre y cuando cumplan la legislación sectorial aplicable. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.
- 5.- Dispondrán de un retrete y un lavabo, y por cada 200 m<sup>2</sup> ó fracción superior a 100 m<sup>2</sup> de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de comercios se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.
- 6.- Cuando la superficie de locales alcance los 1.500 m<sup>2</sup> se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga, que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m<sup>2</sup> ó fracción superior a 500.
- 7.- Los locales comerciales implantados en un edificio de uso característico residencial, deberán contar con acceso independiente desde la vía pública ó desde un zaguán situado en planta baja, en ningún caso desde el portal del edificio. En edificios de uso característico residencial se prohíbe la instalación de comercios en planta primera ó superiores, salvo altillos ó entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior. Sólo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 200% de la superficie de la planta bajo rasante.
- 8.- Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual ó superior a 3 metros.
- 9.- La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales con superficie de venta superior a 1.500 m<sup>2</sup>, requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en que se analice el impacto sobre la red viaria y el medio ambiente y estará sujeta, en todo caso, a la prerrogativa del Principado de Asturias sobre la ordenación de la localización de los equipamientos comerciales a través de Directrices sectoriales.
- 10.- Se distinguen dos niveles:

### 161.3.- GRADOS.

#### 161.3.1.- GRADO 1.





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- a) Establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m<sup>2</sup>. En esta superficie computará la situada sobre y bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento, almacenes ó instalaciones del uso.

### 161.3.2.- GRADO 2.

- a) Cuando supere la limitación anterior.

## ART. 162.- OFICINAS.

### 162.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 1.- Es el uso correspondiente a los locales de trabajo administrativo, despachos profesionales, etc.
- 2.- Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- 3.- No se establece parcela mínima: esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios CTE-DB-SI.
- 4.- Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso. Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.
- 5.- En ningún caso la superficie de oficinas será menor de 15 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
- 6.- La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m cuando se trate de edificios de nueva planta; en los casos de rehabilitaciones ó reforma se podrá reducir hasta 2,50 m, siempre que se cumplan las demás condiciones exigidas por la legislación sectorial aplicable. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.
- 7.- Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m<sup>2</sup> ó fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia.
- 8.- Se podrán instalar oficinas en planta baja en todo tipo de edificios.
- 9.- Los despachos profesionales anexos a la vivienda se regirán por lo establecido para el uso de vivienda
- 10.- Se distinguen dos niveles:

### 162.2.- GRADO 1:

- 1.- Establecimientos con una superficie construida inferior a 250 m<sup>2</sup>. En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

### 162.3.- GRADO 2.

- 1.- Cuando supere la limitación anterior.

## ART. 163.- ESPECTÁCULOS.

- 1.- Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- 2.- Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso.
- 3.- No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios CTE-DB-SI. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.
- 4.- Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva, cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.
- 5.- Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

## CAPÍTULO X.- USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

## ART. 164.- TIPOS Y DEFINICIÓN.

### 164.1.- RECREO EXTENSIVO

- 1.- Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura, salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad, etc.

### 164.2.- ÁREAS DE RECREO.

- 1.- Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.
- 2.- Pueden establecerse instalaciones fijas ó móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc., salvo las limitaciones impuestas por la ordenanza particular.

### 164.3.- JARDINES Y ÁREAS DE JUEGOS.

- 1.- Comprende los espacios urbanos con condiciones para la plantación de especies vegetales ó pavimento apropiado, las pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

reúnan condiciones de seguridad, etc. Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener asegurado su adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante.

- 2.- El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, zonas deportivas al aire libre aunque estén cubiertas, auditorios ó anfiteatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, todos ellos sin restricciones permanentes de acceso al público, así como pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, pabellones temporales de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.
- 3.- En ningún caso, la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas. La ocupación del solar por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular.
- 4.- La altura máxima de las eventuales construcciones no rebasará los 4 m al alero y 8 m a la cumbrera ó una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño ó normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno
- 5.- Deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

### 164.4.- AREAS PEATONALES.

- 1.- Deberán de constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso al equipamiento comunitario.
- 2.- Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos, estarán convenientemente señalizadas y controladas. Su diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

## CAPÍTULO XI.- OTROS USOS.

### ART. 165.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS Ó AFECTOS A EDIFICACIÓN.

- 1.- Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación del P.G.O., como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de viviendas unifamiliares, espacios privados no edificables en las zonas de edificación abierta ó según alineaciones, etc. tanto si están representados expresamente en los planos como si no lo están.
- 2.- Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la Licencia de Primera Ocupación no puede ser otorgada si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al deber de conservación. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:
  - a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.
  - b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, etc., y construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., cuya edificación, en conjunto, no ocupe más del 5% de la parte no edificada y en ningún caso mayor de 50 m<sup>2</sup>.
- 3.- En cualquiera de estos casos será necesario solicitar Licencia de Obras y primera ocupación.
- 4.- Cuando el uso de la zona sea el agrícola ó pastos, se permitirán cerramientos en idénticas condiciones al Suelo No Urbanizable.
- 5.- Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tenerlos siguientes usos, con las limitaciones establecidas en los artículos anteriores respecto a las construcciones permitidas:
  - a) Jardín privado, arbolado ó no.
  - b) Agrícola intensivo (huertas).
  - c) Aparcamiento, de superficie ó subterráneo.
  - d) Deportivo.
  - e) Cultural.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

# TÍTULO IV. EL DOMINIO PÚBLICO Y SU RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

## CAPÍTULO I.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

### ART. 166.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

#### 166.1.- RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN.

- 1.- Componen la protección del dominio público el conjunto de espacios libres que por razón de su inmediación a un sistema y su vinculación a él, tienen restringidos en diverso grado los usos y las edificaciones ó instalaciones..
- 2.- El régimen de protección será el general definido por los Arts. 132 de la Constitución, 5 y 30.1 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 5 del Real Decreto 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y el particular derivado y definido por la legislación sectorial aplicable.

#### 166.2.- LEGISLACIÓN SECTORIAL DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

- 1.- Las determinaciones de dicha legislación sectorial son de apreciación automática y de aplicación directa, con independencia de que se recojan ó no en este P.G.O., siendo las principales afecciones y determinaciones de obligado cumplimiento, las que se derivan de la siguiente legislación
- 2.- Legislación sectorial estatal.
  - a) Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
  - b) Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE nº 241, de 7.10.00)
  - c) Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental (BOE nº 111, de 09.05.01), y que traspone la Directiva 97/11/CEE, de 3 de marzo.
  - d) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad
  - e) Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural
  - f) Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
  - g) Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
  - h) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
  - i) Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
  - j) Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
  - k) Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
  - l) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
  - m) Real Decreto 2387/04, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario
  - n) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - o) Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
  - p) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
  - q) Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
  - r) Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas
  - s) Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.
  - t) Real Decreto 2994/82 sobre Restauración del Espacio Natural afectado por actividades mineras.
  - u) Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico.
  - v) Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09
  - w) Ley 22/1988 de Costas.
  - x) Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
  - y) Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante
  - z) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- 3.- Legislación sectorial autonómica.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- a) Ley 5/2002, de 3 de junio, sobre vertidos de aguas residuales industriales a los sistemas públicos de saneamiento.
- b) Ley 1/1994, de 21 de febrero, sobre abastecimiento y saneamiento de aguas en el Principado de Asturias.
- c) Ley 2/1993, de 29 de octubre, de pesca marítima en aguas interiores y aprovechamiento de recursos marinos, modificada por Ley 15/2002, de 27 de diciembre.
- d) Ley 10/2002, de 19 de noviembre, de Comercio Interior.
- e) Decreto 137/2005, de 15 de diciembre, por el que se aprueban definitivamente las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.
- f) Decreto 2/1997, de 15 de enero, de horarios comerciales y ordenación del comercio minorista del Principado de Asturias
- g) Decreto 56/1996, de 29 de agosto, por el que se regula la instalación de grandes establecimientos comerciales.
- h) Decreto 72/1998, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria en el ámbito del Principado de Asturias
- i) Ley 1/2001, de 6 de marzo, del Patrimonio Cultural.
- j) Ley 8/2006 del Principado de Asturias, de 13 de noviembre, de carreteras.
- k) Ley 4/1989 de Ordenación agraria y desarrollo rural del Principado de Asturias.
- l) Ley 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal.
- m) Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Asturias
- n) Ley 5/1991, de 5 de abril, de protección de los espacios naturales.
- o) Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano (POLA).

## CAPÍTULO II.- SISTEMAS.

### SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### ART. 167.- DEFINICIÓN, DESTINO Y CLASES.

##### 167.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Los sistemas generales son el conjunto de elementos de ámbito supramunicipal ó general que constituyen la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos.
- 2.- Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres ó viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local ó de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

##### 167.2.- DESTINO.

- 1.- Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público ó colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que el P.G.O. expresamente prevea su modificación.

##### 167.3.- CLASES.

- 1.- Según el ámbito de su servicio, el P.G.O. de Tapia de Casariego califica los suelos destinados a sistemas en generales y locales.
- 2.- Constituyen los sistemas generales los siguientes:
  - a) Sistema General de comunicaciones, formado por los siguientes elementos:
    - Sistema Viario.
    - Sistema Ferroviario.
    - Sistema Portuario.
  - b) Sistema General de espacios libres y zonas verdes.
  - c) Sistema General de equipamiento comunitario
  - d) Sistema General de Infraestructuras básicas y servicios
  - e) Sistema General del Dominio Público Hidráulico.
  - f) Sistema General del Dominio Público marítimo-terrestre.
- 3.- La estructura general y orgánica se completa a nivel local por los sistemas locales, que en Suelo Urbano lo constituyen:
  - a) Viales y aparcamientos, rodados y peatonales y espacios libres públicos ó espacios libre privados de uso público.
  - b) Jardines, parques urbanos y zonas deportivas.
  - c) Suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos ó edificios públicos ó servicios.
- 4.- En desarrollo de las previsiones del P.G.O., los Planes Parciales determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.
- 5.- Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales y en Suelo Urbano los sistemas locales básicos.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

6.- Asimismo para el Suelo Urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización indicativa de ciertos equipamientos.

### ART. 168.- OBTENCIÓN DE SISTEMAS.

#### 168.1.- GENERALES

- 1.- Los suelos adscritos por el P.G.O. de Tapia de Casariego a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante ocupación directa, ó bien mediante expropiación.
- 2.- Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de este P.G.O., son de dominio y uso público y los de titularidad mixta ó privada.

#### 168.2.- LOCALES

- 1.- Los suelos adscritos a sistemas locales en actuaciones de transformación serán de cesión obligatoria y gratuita, de conformidad con el régimen jurídico del estatuto de propiedad del suelo.
- 2.- Los suelos comprendidos en los Sistemas Locales aislados en Suelo Urbano pasarán a uso y dominio público mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación, pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales.

## SECCIÓN 2ª.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

### ART. 169.- SISTEMA GENERAL VIARIO.

#### 169.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Por Sistema General Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente P.G.O.
- 2.- En atención a la localización de las vías y de la función y servicio que prestan, se distinguen, dentro del Sistema General Viario, los siguientes tipos de vías:
  - a) Las que dotan de una estructura al territorio del Municipio: carreteras de las redes estatal, autonómica (comarcal y local, de primer y segundo orden) y municipal.
  - b) Las que dotan de una estructura a los núcleos de población: vías de enlace, travesía ó penetración y vías locales y accesos internos.

#### 169.2.- DELIMITACIÓN

##### 169.2.1.- SISTEMAS GENERALES.

- a) Se califican como sistemas generales todas las carreteras los accesos a los núcleos urbanos y las travesías.

##### 169.2.2.- SISTEMAS LOCALES.

- a) Vías urbanas.
  - Se califican como sistemas locales las calles existentes ó trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano ó urbanizable en desarrollo del planeamiento.
- b) Vías rurales.
  - Los viales interiores a los Núcleos Rurales.
- c) Caminos e itinerarios peatonales:
  - Caminos. rurales en general, de los montes, de la reservas de caza, etc.

#### 169.3.- INVENTARIO DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

##### 169.3.1.- RED DE INTERÉS GENERAL DEL ESTADO.

- a) CN-634. Carretera IRÚN-TUY.
- b) AUTOVIA DEL CANTÁBRICO

##### 169.3.2.- RED DE CARRETERAS DEL PRINCIPADO

- a) Red comarcal.
  - Aquellas cuyos itinerarios enlazan entre si las poblaciones mas importantes con las cabeceras de comarca (directamente ó a través de otras regionales ó estatales).
    - o AS-23 MANTARAS-LA RODA
    - o AS-24 RODA-LAGAR
- b) Red local.
  - RED LOCAL DE 1º ORDEN:
    - o AS-31 FIGUEIRAS-LA RODA.
    - o AS-32 TOL-SERANTES.
  - RED LOCAL DE 2º ORDEN:
    - o TC-1 Cª DE CASARIEGO
    - o TC-2 PORTELA-SAN JULIAN
    - o TC-3 Cª DE SANTA GADEA
    - o TC-4 LA RODA-PORCIA
    - o TC-5 LA RODA-CASTROVASELLE Y RAMAL A EL MONTE.

##### 169.3.3.- RED DE CARRETERAS MUNICIPAL.

- SC070004 AS-24 - FIN CONCEJO
- SC070005 AS-24 - FIN CONCEJO



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- SC070006 SC070005 - SC070007
- SC070007 SC070005 - FIN CONCEJO
- SC070008 SC070005 - LA VEGUINA
- SC070009 SC070005 - LA VEGUINA
- SC070010 AS-24 - FONDO SACO
- SC070011 AS-24 - TC-5
- SC070012 SC070011 - SC070015
- SC070013 SC070012 - LA VEGUINA
- SC070014 SC070012 - LA VEGUINA
- SC070015 TC-5 - TC-5
- SC070016 TC-5 - SC070017
- SC070017 SC070015 - SC070015
- SC070018 SC070011 - LANTRAPIÑAN
- SC070019 SC070011 - TC-5
- SC070020 SC070011 - SC070001
- SC070021 SC070001 - SC070022
- SC070022 EL VALLE - TC-5
- SC070023 TC-5 - SC070026
- SC070024 SC070023 - SC070025
- SC070025 TC-5 - SC070022
- SC070026 SC070024 - EL VALLE
- SC070027 TC-5 - FIN CONCEJO
- SC070028 FIN CONCEJO - FIN CONCEJO1
- SC070029 FIN CONCEJO - FIN CONCEJO
- SC070030 FIN CONCEJO - FONDO SACO
- SC070031 FIN CONCEJO - FIN CONCEJO
- SC070032 SC070031 - FIN CONCEJO
- SC070033 SC070028 - ACEVEDIN1
- SC070034 SC070028 - ACEVEDIN
- SC070035 SC070027 - SC070031
- SC070036 SC070027 - SC070023
- SC070037 SC070027 - SC070039
- SC070038 SC070037 - LIMITE CONCEJO
- SC070039 TC-5 - TC-5
- SC070040 TC-5 - L'OUTEIRO
- SC070041 TC-5 - VILLAR REIRIZ
- SC070042 SC070039 - VILLAR REIRIZ
- SC070043 SC070039 - TC-5
- SC070044 SC070043 - FONDO SACO
- SC070045 FIN CONCEJO - A GRANDELA
- SC070046 SC070045 - SC070045
- SC070047 SC070045 - GRANDELA
- SC070048 AS-31 - BAO DE CANGAS
- SC070049 SC070048 - SC070043
- SC070050 AS-23 - SC070048
- SC070051 AS-31 - EL CABOYON
- SC070052 SC070051 - AS-31
- SC070053 TC-5 - AS-24
- SC070054 SC070053 - TC-5
- SC070055 SC070054 - VILARIN I
- SC070056 SC070054 - VILARIN II
- SC070057 SC070054 - TC-5
- SC070085 SC070081 - N-634
- SC070086 SC070089 - TAPIA
- SC070087 SC070086 - SC070085
- SC070088 SC070087 - N-634



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- SC070089 N-634 - N-634
- SC070090 SC070089 - SC070089
- SC070091 AS-32 - FIN CONCEJO
- SC070092 N-634 - FIN CONCEJO
- SC070093 N-634 - SC070076
- SC070094 N-634 - AS-32
- SC070095 AS-32 - N-634
- SC070096 SC070095 - N-634 I
- SC070097 SC070095 - N-634 II
- SC070098 SC070095 - AS-31
- SC070099 SC070076 - TC-1
- SC070100 TC-1 - SC070101
- SC070101 SC070089 - SC070076
- SC070102 SC070101 - TC-1
- SC070103 SC070101 - N-634
- SC070104 SC070101 - SC070090
- SC070105 SC070101 - EL VISO
- SC070106 SC070105 - SC070076
- SC070107 SC070076 - LAS MURIAL
- SC070108 SC070076 - SC070105
- SC070109 SC070108 - SC070105 I
- SC070110 SC070108 - SC070105 II
- SC070111 SC070105 - AS-23

### 169.4.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES DE USO EN LAS DISTINTAS ZONAS DE INFLUENCIA.

#### 169.4.1.- RED DE INTERÉS GENERAL DEL ESTADO.

- a) En cuanto al régimen de usos, obras, servicios, autorizaciones, etc, se estará en todo caso a lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras.

#### 169.4.2.- RED DE CARRETERAS DEL PRINCIPADO.

- a) En cuanto al régimen de usos, obras, servicios, autorizaciones, etc, se estará en todo caso a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras.

### ART. 170.- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

- 1.- El Sistema General Ferroviario está constituido por la línea de FEVE Ferrol-Gijón a su paso por el municipio, con sus edificaciones e instalaciones anexas.
- 2.- Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, construcción de estaciones, así como el régimen de utilización, defensa y protección del sistema general ferroviario, se regirán por la LEY 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y por lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

### ART. 171.- SISTEMA GENERAL PORTUARIO.

- 1.- El Sistema General Portuario está constituido por el conjunto de espacios incluidos en el puerto de Tapia de Casariego, y su zona de servicio.
- 2.- Para la protección del dominio público portuario, se estará a lo dispuesto en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

## SECCIÓN 3ª.- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

### ART. 172.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

- 1.- Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, etc.
- 2.- Se incluyen como tales las áreas recreativas; bosques protegidos; espacios naturales; sendas y recorridos; espacios, etc. de titularidad pública.

### ART. 173.- CONDICIONES DE USO.

#### 173.1.- USOS PERMITIDOS.

- 1.- Conforme al artículo 165-ROTU, se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre los usos de zona verde pública y espacio libre público con cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que, en las zonas verdes, permitan el uso que les es propio.
- 2.- Estos usos podrán ser:
  - a) Regeneración de la naturaleza.
  - b) Jardín urbano y áreas de juegos.
  - c) Áreas peatonales.
  - d) Campos y pistas deportivas al aire libre.
  - e) Aparcamiento (bajo rasante en zonas verdes).



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### 173.2.- USOS AUTORIZABLES.

- 1.- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.
- 2.- Instalaciones deportivas.

### 173.3.- USOS PROHIBIDOS.

- 1.- Todos los demás.

## SECCIÓN 4ª.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

### ART. 174.- DEFINICIÓN Y USOS.

- 1.- Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población, considerando como tales los ya existentes ó en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.
- 2.- Este sistema general se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este P.G.O. y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable.
- 3.- Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios podrán dedicarse a cualesquiera de los usos dotacionales definidos en este P.G.O.
- 4.- El suelo destinado a unos equipamientos concretos podrá destinarse a otros equipamientos ó dotaciones con finalidad distinta en los términos que establezca la legislación territorial y urbanística, manteniendo, en todo caso, los estándares de dotación exigibles y sin perjuicio de computarlos, en su caso, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio.
- 5.- Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

## SECCIÓN 5ª.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

### ART. 175.- ELEMENTOS QUE COMPONEN EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.

- 1.- Abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación ó nuevo establecimiento de estos elementos.
- 2.- Elementos precisos para el funcionamiento de instalaciones urbanas, como las de servicio del puerto ó los centros de transformación ó producción de energía.
- 3.- Redes y servicios de empresas de carácter público ó privado, como red de gas, red de energía eléctrica de abastecimiento, red de telefonía y comunicaciones, etc.
- 4.- Elementos no lineales, como embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos.

### ART. 176.- PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

- 1.- La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes. No obstante como mínimo esta será, salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, la siguiente:
  - 1.- En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales: 10 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.
  - 2.- En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano: 5 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.
- 2.- Se consideran conducciones especiales ó canalizaciones de servicio aquellos sistemas que ó bien recogen un gran número de trazados en su interior, ó suponen una instalación de tipo singular como es el caso de las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc.

## SECCIÓN 6ª.- SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ESTADO.

### ART. 177.- DEFINICIÓN.

- 1.- Constituyen el DPH del Estado, los bienes a que se refiere el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, entre otros, las aguas continentales; los cauces de corrientes naturales, continuas ó discontinuas; lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales.

### ART. 178.- PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

- 1.- Se estará, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación y reglamentos vigentes que resulten de aplicación, en particular lo relativo a los vertidos de aguas residuales urbanas ó industriales
- 2.- Todos los proyectos que afecten a cauces de agua, sean estos continuos ó discontinuos, deberán de ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.
- 3.- Durante la ejecución de obras de urbanización se evitará cualquier tipo de vertido, sólido ó líquido, al terreno, evitando, especialmente, cualquiera que pueda afectar de forma directa ó indirecta al dominio público.
- 4.- En la zona de policía de un cauce público (zona de 100 metros de ancho que se extiende horizontalmente a ambos lados) la ejecución de cualquier obra requerirá la autorización administrativa previa del organismo de la cuenca.
- 5.- La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.
- 6.- El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.
- 7.- Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de cuenca. En todo caso, no podrá edificarse en las zonas de policía inundables en zona urbana ó urbanizable.
- 8.- Las instalaciones de vertido autorizado de escombros u otros materiales de deshecho procedentes de las actividades de construcción que sean diferentes de las tierras y las instalaciones de almacenamiento de vehículos fuera de uso (desguaces, chatarrerías, etc) deberán contener al menos una barrera impermeabilizante natural ó artificial que impida la





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

precolación de contaminantes al subsuelo, una red de recogida de lixiviados y un sistema de depuración de estos, con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y profundas.

- 9.- En las obras de ejecución, se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos accidentales de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce ó al suelo

### SECCIÓN 7ª.- SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

#### ART. 179.- DEFINICIÓN Y REGULACIÓN

- 1.- Son bienes de dominio público, marítimo-terrestre estatal los que resultan de lo dispuesto por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley de 28 de Julio de 1988, de Costas.

#### ART. 180.- PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

- 1.- En estas áreas se respetarán las prescripciones de la Ley 22/1988 de Costas y su reglamento de desarrollo (Real Decreto 1112/1992), con especial observancia de las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988 de Costas.

- 2.- Las líneas de dominio público marítimo-terrestre, de tránsito y de protección de costas que figuran en los planos del P.G.O., tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable tienen un valor meramente orientativo, siendo las únicas que tienen validez las aprobadas por las ordenes ministeriales siguientes:

O.M. de 20-02-2001- Desde el límite con el T.M. de El Franco hasta la playa de Represas.

O.M. de 14-10-1996- Casco urbano de Tapia, playa de Represas-playa de Peñaronda.

O.M. de 10-07-1190- Desde el puerto de tapia y el límite oriental de la playa de Tapia.

O.M. de 02-04-1993- Urbanización Entreplayas..

- 3.- Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88, de Costas, situadas en zonas de dominio público ó servidumbre se regularán por lo establecido en su Disposición Transitoria cuarta y las alineaciones definidas en estas zonas en la cartografía del P.G.O. se entenderán, con carácter indicativo, como reflejo de la situación de hecho.

- 4.- Se observarán igualmente las prescripciones del Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano (POLA).



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

# TITULO V. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

## SECCIÓN 1ª.- NORMAS GENERALES.

### ART. 181.- CAUTELA ARQUEOLÓGICA EN OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- 1.- En aquellos lugares en los que exista ó se presuma la existencia de yacimientos arqueológicos, y haya de procederse a la remoción de tierras, será necesario realizar una prospección previa ó un seguimiento arqueológico. En dichos casos, el Ayuntamiento dará inmediata comunicación a la Consejería de Cultura para su oportuna valoración, y la concesión de la necesaria autorización previa.

### ART. 182.- TITULARIDAD DE LAS REDES DE SERVICIO.

- 1.- Las redes de servicios de trazado aéreo ó subterráneo que conforman el sistema general de servicios urbanos podrán discurrir sobre ó bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

### ART. 183.- REGLAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

#### 183.1.- DE PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA

- 1.- Todos los proyectos que afecten a cauces de agua, sean estos continuos ó discontinuos, deberán de ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.
- 2.- Durante la ejecución de obras de urbanización se evitará cualquier tipo de vertido, sólido ó líquido, al terreno, en especial se evitará cualquiera que pueda afectar de forma directa ó indirecta al dominio público.
- 3.- En la zona de policía de un cauce público (zona de 100 metros de ancho que se extiende horizontalmente a ambos lados) la ejecución de cualquier obra requerirá la autorización administrativa previa del organismo de la cuenca.
- 4.- Las instalaciones de vertido autorizado de escombros u otros materiales de deshecho procedentes de las actividades de construcción que sean diferentes de las tierras y las instalaciones de almacenamiento de vehículos fuera de uso (desguaces, chatarrerías, etc) deberán contener al menos una barrera impermeabilizante natural ó artificial que impida la precolación de contaminantes al subsuelo, una red de recogida de lixiviados y un sistema de depuración de estos, con el fin de evitar la contaminación de las aguas superficiales y profundas.
- 5.- En las obras de ejecución, se prohíben los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno y los vertidos accidentales de aceites y carburantes de la maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce ó al suelo.

#### 183.2.- DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.

- 1.- Durante la ejecución de las obras de urbanización se realizará la utilización de maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruidos y vibraciones.
- 2.- Se realizará un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.
- 3.- Se deberá respetar la legislación vigente en cuanto a niveles de emisión en determinados horarios, limitando los trabajos en horas nocturnas, especialmente en áreas residenciales.
- 4.- En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruído en todo el perímetro de afección.
- 5.- Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales, sustituyéndolos por otros que reduzcan la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.
- 6.- Las instalaciones, servicios y actividades que produzcan durante su funcionamiento un incremento de los niveles sonoros en su entorno próximo se emplazarán en lugares alejados de áreas residenciales y de zonas donde se ha identificado fauna especialmente sensible ó de interés.
- 7.- En suelos urbanizables y urbanos no consolidados próximos a vías de comunicación con una intensidad de tráfico significativa, se adoptarán las medidas de protección contra el ruido necesarias para su reducción hasta los niveles permitidos.

#### 183.3.- DEL USO RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

- 1.- En los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica, el cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.
- 2.- Los Planes Parciales deberán incluir un certificado que garantice el suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general suscrito por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.
- 3.- No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

#### 183.4.- DE PROTECCIÓN DEL SUELO

- 1.- Como medidas de protección del suelo durante las labores de construcción, se deberá retirar el manto vegetal y garantizar su conservación para su posterior uso en las superficies que se vayan a urbanizar de esa u otra obra. Esta se acopiará en pilas de no más de 2 metros de altura.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 2.- Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, y sin crear riesgos para, entre otros elementos, el agua ó el suelo.

### 183.5.- DE CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN

- 1.- Se deberán efectuar plantaciones ó siembras en las zonas denudadas.
- 2.- Respetar los pies arbóreos de los ejemplares singulares en las actuaciones urbanísticas que se ejecuten en zonas donde exista alguna vegetación. En el caso de ser necesarias talas, se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el árbol eliminado.
- 3.- Las repoblaciones se realizarán con especies autóctonas de la zona ó especies que aunque no cumplan esta característica se encuentren frecuentemente y suficientemente adaptadas en el entorno de la zona de actuación. En todo caso se procederá a la repoblación alternativa de distintas especies evitando la homogeneización de la vegetación.
- 4.- Para la protección del arbolado en cualquier obra de construcción ó edificación se deberán llevar a cabo las siguientes medidas protectoras:
  - a) Cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, ó los vehículos ó máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular ó emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambre ó en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico Municipal.
  - b) Cuando se abran hoyos ó zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del tronco del árbol. En cualquier caso esta distancia será siempre superior a medio metro. Si por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Norma, el correspondiente Servicio Técnico del Ayuntamiento, previa visita de inspección, determinará antes de comenzar la excavación, la solución a adoptar para la protección de arbolado que pueda resultar afectado.
  - c) Si, como consecuencia de la excavación, resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
  - d) Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado coincida con la época de reposo vegetal.
  - e) Cuando en una excavación de cualquier tipo, resultasen afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.
  - f) En todos los suelos urbanizables, los individuos arbóreos de porte, en buen estado, serán preferentemente conservados en su lugar actual, integrándolos en la urbanización (bien espacios públicos, bien parcelas privadas), y cuando esto no sea posible, serán trasladados a las zonas verdes comunes.
- 5.- En los proyectos de urbanización se deberán reflejar los siguientes aspectos:
  - a) Todo espacio libre afecto a edificación comprendida en los Proyectos de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento, como tales, ó como zona verde de cualquier tipo, deberá ser ajardinado por cuenta del promotor de las construcciones incluidas en dichos proyectos, quienes tendrán la obligación de mantener y reponer las distintas especies debiendo costear todos los gastos de reposición, conservación y/o mantenimiento posterior hasta pasado el período de garantía de las obras, a partir de cuya fecha pasará a ser responsabilidad de los propietarios de las construcciones.
  - b) El ajardinamiento llevará incorporado indispensablemente riego por aspersión.
  - c) En toda actuación urbanística que incluya zonas verdes, bien sean de carácter público ó privado, deberá incluirse un Proyecto Parcial de Jardinería, en el que se describan, dibujen y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes ó ajardinadas de la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el P.G.O. de Tapia de Casariego.
  - d) Igualmente deberá acompañarse de documento público que comprometa al propietario ó propietarios a la ejecución y mantenimiento futuro de estas zonas verdes, en tanto, no se entreguen al Ayuntamiento.
  - e) En los proyectos deberá presentarse un plano auxiliar que refleje con exactitud el estado de los terrenos a urbanizar, en lo que se refiere al arbolado y plantas existentes con expresión de su especie, porte y otras características.

## SECCIÓN 2ª.- RED VIARIA

### ART. 184.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

#### 184.1.- CONDICIONES DE LAS VÍAS DE NUEVA APERTURA.

- 1.- El perfil transversal, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá las siguientes dimensiones mínimas, que están pensadas en total, incluyendo aparcamientos y aceras en ambas márgenes.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

SITUACIÓN DE LA CALLE	ANCHURA TOTAL MÍNIMA (metros)				
	ACERAS	APARCAMIENTO	CALZADA	TOTAL	
ZONAS RESIDENCIALES	4	10	7	21	
ZONAS INDUSTRIALES	EN VIAS PRINCIPALES	4	10	7	21
	EN VIAS SECUNDARIAS	4	5	7	16
VIAS PEATONALES				2,5	
CARRIL BICI				2	

- Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista. El viario de sistema general se ajustará a las exigencias de la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras y en las Instrucciones Técnicas que al efecto dicten los organismos titulares.
- En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos, y deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras. Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras ó caminos se ejecutarán con arreglo a las normas de la Orden de "Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio" dictadas por el Ministerio de Fomento y demás condiciones establecidas por el organismo titular de la carretera, previa autorización del mismo.
- Las calles en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 50 metros, y dispondrán de una glorieta que permita el giro de los vehículos sin maniobra.
- En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalmente, y no declaradas expresamente en situación de fuera de ordenación, las anchuras referidas se podrán reducir, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en los planos de ordenación de este P.G.O.
- En los casos en que el Planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones ó variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de Licencia municipal se levantará acta de alineaciones.
- Se consideran como viales y espacios libres públicos, a los efectos de la existencia de frente mínimo de parcela y acceso a espacio público, exclusivamente los señalados como tales en los planos de ordenación. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad ó número de viviendas, distintas a las fijadas en este P.G.O.

### 184.2.- ACERAS, PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO

- Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm y una resistencia mínima adecuada y suficiente para tráfico pesado, en particular, para garantizar el acceso de los vehículos de extinción de incendios, conforme a lo establecido en el CTE-DB-SI. Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.
- Cuando los servicios existentes ó a instalar en aceras no se vean afectados, se preverá la colocación de arbolado, incluso en la zona destinada a estacionamiento, a fin de disciplinar la posición de los vehículos.

### 184.3.- CARRIL-BICI.

- Las vías de nueva ejecución en suelos urbanizables contarán con un carril adicional para tráfico de bicicletas, con la anchura definida en este P.G.O., con un firme señalizado adecuadamente para este uso.

## SECCIÓN 3ª.- RED FERROVIARIA.

### ART. 185.- ÁMBITO Y USOS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

- Conforme al Artículo 3 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, se entenderá por infraestructura ferroviaria la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica, sus edificios anexos y cualesquiera otros que reglamentariamente se determinen.
- El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras ferroviarias, ampliación ó mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica y las disposiciones contenidas en este P.G.O.
- En la zona de instalaciones ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes ó de servicio terciario directamente vinculados al funcionamiento del servicio ferroviario, viviendas familiares para la custodia de sus instalaciones y equipamientos para el uso del personal de servicio, todas la cuáles cumplirán con las normas estéticas definidas en este PGO para la situación básica del suelo dónde se ubiquen.
- Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas ó de infraestructuras complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias ó urgentes que sean interiores y no afecten al entorno ó estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas.
- Las actuaciones colindantes con el sistema ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste ó a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
- La construcción de nuevas urbanizaciones ó equipamientos que conlleven la necesidad de atravesar una línea férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siempre por cuenta del promotor de la urbanización ó equipamiento.

## SECCIÓN 4ª.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

### ART. 186.- DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO.

#### 186.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DEL SUMINISTRO.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 1.- Antes de ejecutar las actuaciones urbanísticas previstas, y especialmente en el caso de los suelos urbanizables propuestos, se deberá justificar una dotación suficiente de agua potable.
- 2.- Los Planes Parciales deberán incluir certificado de garantía del suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general suscrito por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.
- 3.- No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

### 186.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN.

- 1.- Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento aforos y análisis.
- 2.- En todos los caso deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las plantas mas elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.
- 3.- Las dotaciones mínimas unitarias según los usos serán:
  - Para consumo urbano 250 litros/hab.día.
  - Para consumo industrial: 1 litro/seg.\*Ha bruta
  - Para parques : 15 m3/Ha\*día.
- 4.- Para obtener el cálculo de los consumos máximos se multiplicará:
  - El consumo urbano por 2,4.
  - El consumo industrial por 3,0.
  - El consumo de riego por 3,0.
- 5.- Las especificaciones contenidas en esta Normativa tendrán el carácter de mínimas, debiendo cumplirse en todo momento las regulaciones que sean establecidas por la legislación estatal ó autonómica concordante.

### 186.3.- REDES DE RIEGO E INCENDIOS.

- 1.- La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.
- 2.- Como protección contra incendios, será obligatoria la instalación de hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.
- 3.- En las actuaciones de transformación previstas en este P.G.O. se dispondrán hidrantes formando una malla a las distancias establecidas en el CTE ó RPCIEI ó, como mínimo, cada 150 metros.

### 186.4.- SEPARACIONES ENTRE REDES.

- 1.- Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

SEPARACIÓN ENTRE GENERATRICES	HORIZONTAL (cm)	VERTICAL (cm)
ALCANTARILLADO	60	50
ELECTRICIDAD ALTA	30	30
ELECTRICIDAD BAJA	20	20

- 2.- En cualquier caso la red de distribución deberá discurrir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico.

## SECCIÓN 5ª.- SANEAMIENTO Y VERTIDOS.

### ART. 187.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

#### 187.1.- GENERALIDADES.

- 1.- Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos ó cauces públicos.
- 2.- Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces ó subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del REAL DECRETO 849/86, por el que se aprueba el REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.
- 3.- Los vertidos industriales, ganaderos, etc. que puedan contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.
- 4.- Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas ó colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos para que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales; la distancia máxima entre sumideros no superará los 50 m. Las conducciones podrán ser de hormigón centrifugado para secciones tubulares menores de 0,80 m. de diámetro.
- 5.- Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:
  - a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades máximas de 3 metros/seg, cuando los conductos sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 metros/seg para secciones ovoides ó especiales visitables.
  - b) Las pendientes mínimas en los ramales provisionales serán del 1% y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m/seg.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup>, para las alcantarillas de 30 cms. y un metro cúbico para las restantes.
- d) En el alcantarillado tubular y ovoide se dispondrán pozos de visita ó registro a distancias no superiores a 50 m. y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 metros.
- e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de dominio y uso público, preferentemente bajo las aceras ó espacios peatonales.

6.- Para el cálculo de la red de alcantarillado, se seguirán, como mínimo, los siguientes criterios:

- a) Los caudales de aguas negras serán el medio y máximo de los previstos para el abastecimiento de agua.
- b) Para los caudales de agua de lluvia se tomarán los datos de precipitaciones en la zona.
- c) Los valores mínimos para los coeficientes de escorrentía serán:
 

• Zonas urbanizadas con edificación en altura:	0,6.
• Zonas con edificación unifamiliar	0,4.
• Zonas industriales	0,3.
• Zonas de parques y jardines	0,1.

### 187.2.- SISTEMAS DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

1.- El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo en las actuaciones de transformación previstas.

### ART. 188.- ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES. FOSAS SÉPTICAS.

- 1.- Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas. Las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas ó depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.
- 2.- En todo caso, estas instalaciones requerirán Licencia municipal, y el Ayuntamiento exigirá que el solicitante aporte declaración de vertido y obtenga la autorización correspondiente de la Confederación hidrográfica.

### SECCIÓN 6ª.- INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

#### ART. 189.- ALUMBRADO PUBLICO.

- 1.- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones ó reformas de las existentes, cumplirán con todas las instrucciones aplicables de racionalización y ahorro energético y de reducción de la contaminación lumínica.
- 2.- Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos mínimos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso:

TIPO DE VÍA	ILUMINANCIA	UNIFORMIDAD
CALLES PÚBLICAS	20 lux	1:03
CALLES PRIVADAS	15 lux	1:03
OTROS VIARIOS	10 lux	1:03
SENDAS PEATONALES	5 lux	1:04

- 3.- En las vías principales se admitirán luminarias de tipo hermético, con reflector de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio ó de sodio de alta presión, lámparas de color corregido ó sistemas análogos, justificándose el consumo mínimo de energía en la solución adoptada.
- 4.- Preferentemente se adoptarán soluciones de luminarias anti-vandálicas, ó se resolverá la protección de la luminaria frente a agresiones.
- 5.- En las vías secundarias y recorridos peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético bien sea sobre báculo, fustes y otros de tipo ambiental que armonicen con el carácter de la urbanización.
- 6.- Todos los equipos a utilizar estarán debidamente homologados, protegidos contra la corrosión y dispondrán de los dispositivos obligatorios de protección contra sobre-intensidades y corrientes de defecto. Los centros de mando se situarán de modo que no obstaculicen la escena urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni al tránsito ni por ruido.
- 7.- Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.
- 8.- La instalación de alumbrado se ajustará en todo a la normativa electrotécnica que le sea de aplicación.

### SECCIÓN 7ª.- COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS.

#### ART. 190.- TENDIDOS AÉREOS ELÉCTRICOS.

- 1.- Con carácter general los tendidos eléctricos de alta y media tensión que tengan por objeto la distribución de la energía y hayan de discurrir por suelo no urbanizable para dar servicio a los núcleos rurales o las instalaciones que en él se ubiquen, tendrán la consideración de uso autorizable, sometidos al trámite de evaluación ambiental procedente. Las líneas eléctricas de transporte deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al Artículo 25 del TROTU constituye un instrumento complementario de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TROTU. A los



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental, evitando así la duplicidad de trámites.

### ART. 191.- CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

- 1.- Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.
- 2.- El paso de líneas aéreas de alta y media tensión por Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Núcleo Rural tendrá la consideración de uso prohibido. En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación ó elementos auxiliares en vía pública ó espacios libres públicos y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.
- 3.- En Suelo Urbano las redes de distribución eléctrica de baja tensión serán subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones ó en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 mm y 6 atm como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.
- 4.- Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. En los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica, el cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.
- 5.- La distribución en baja tensión se realizará preferentemente a 380/220 V y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse en otras zonas el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.
- 6.- Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal, se ajustarán a las condiciones generales de estética y edificación de este P.G.O., debiendo guardar en todo caso armonía con el ambiente dónde se ubique.
- 7.- Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y las condiciones de volumen y estéticas del edificio deberán estar sujetas a las ordenanzas de zona correspondiente.
- 8.- Cuando la carga total de un edificio sea superior a 50 Kva, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que ambas determinen. Dicho centro de transformación no se podrá realizar por debajo del sótano y deberá reunir las condiciones necesarias en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, de accesos, etc., según la normativa específica vigente que corresponda.
- 9.- Las subestaciones de transformación, habida cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas en todo su perímetro de los edificios colindantes, de tal manera que su separación a los cimientos y muros sea, como mínimo de tres metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc.

### ART. 192.- SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS

- 1.- En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones
  - 1.- REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
  - 2.- RD 1955/00 de 1 de diciembre de 2000 (BOE 27-12-00) por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, cuyo artículo 162 establece que
    - a) La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo ó edificar sobre el, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, sino existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyendo en dichos gastos los perjuicios ocasionados.
    - b) Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación ó edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.
    - c) En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones mas desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.
    - d) Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

### ART. 193.- INSTALACIÓN DE ANTENAS, REPETIDORES, ESTACIONES BASE, ETC. DE TELEFONÍA MÓVIL, RADIO Ó TELEVISIÓN.

- 1.- Las instalaciones deberán ubicarse en Suelo No Urbanizable, fuera de los núcleos de población delimitados por el planeamiento municipal, respetando al menos una distancia de 100 metros a edificios de viviendas, y una distancia a linderos no inferior a la altura de la misma.
- 2.- Deberán cumplir, en todo caso, con la normativa y condiciones que el Principado de Asturias pueda imponer en este suelo, además de la legislación estatal aplicable, y deberán utilizar la tecnología disponible en el mercado que genere el menor impacto ambiental y visual.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 3.- En aquellos supuestos en que, una vez en funcionamiento la red de telefonía móvil, se produjeran zonas de sombra, en las que no pueda prestarse el servicio, se podrán instalar antenas en suelo urbano industrial, ó en suelo urbano residencial, en las condiciones que se citan mas adelante, y respetando una distancia mínima de 100 metros a los espacios considerados sensibles: guarderías, centros educativos, centros de salud, hospitales, parques públicos y residencias ó centros geriátricos.
- 4.- Cuando resultare indispensable para garantizar una adecuada calidad del servicio proceder a la instalación de una antena de telefonía móvil en suelo urbano residencial, se limitará su ubicación, en las azoteas de los edificios, a una instalación por cada operador autorizado y núcleo urbano, prohibiéndose la colocación de antenas sobre soporte apoyado en el pretil de remate de fachada del edificio, y debiendo guardar una distancia de 300 metros unas de otras.
- 5.- Cuando se solicitare la instalación en suelo urbano industrial, su ubicación será en el centro de la parcela, con un retranqueo mínimo obligatorio a lindero de 10 metros para una antena de 20 metros de altura, incrementándose la distancia 1 metro por cada metro de altura que exceda del señalado, sin que la altura máxima total del conjunto formado por la antena y su estructura soporte exceda de 35 metros, salvo justificación de su necesidad expresa.
- 6.- Con carácter general se establece la obligación de compartir emplazamiento, por parte de los diferentes operadores, cuando coincidan en una misma zona instalaciones a menos de 300 metros de distancia, obligación que puede obviarse si por parte de los operadores se justifica su imposibilidad técnica, ó el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental ó visual del uso compartido puede ser superior al de instalaciones que se pretendan emplazar separadamente.
- 7.- Cuando varios operadores alcancen un acuerdo para instalar en Suelo No Urbanizable un parque de antenas en el que compartir las instalaciones comunes, ó cuando en función de las justificaciones aportadas resultare imposible compartir la misma instalación, deberán solicitar, además de la preceptiva licencia de obras, una licencia específica de actividad que se otorgará de forma conjunta para todos los operadores que compartan el emplazamiento.
- 8.- No se concederá autorización municipal para la instalación de una antena a menos de 300 metros de otra ya existente ó a menos de 1 kilómetro de un parque de antenas.
- 9.- No se autorizarán aquellas instalaciones de telefonía móvil que no resulten compatibles con el entorno según la valoración que al efecto realice la CUOTA ó la CAMA de Asturias en el caso de Suelo No Urbanizable, ó los servicios técnicos municipales en el suelo urbano.
- 10.-Se prohibirán las instalaciones de radiocomunicación en edificios ó conjuntos protegidos, ó elementos catalogados cuando den lugar a modificación de su configuración exterior. Además, en los edificios próximos a éstos, cualquier elemento de la instalación que modifique la configuración exterior del edificio protegido ó afecte los visuales mantendrá una distancia de separación respecto del edificio protegido ó elemento catalogado de al menos 30 metros.
- 11.-En cualquier caso, en los emplazamientos permitidos deberán incorporarse las medidas de mimetización ó las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
- 12.-A fin de facilitar la ubicación de estas instalaciones en aquellos emplazamientos que menos impacto puedan causar al medio ambiente ó al entorno habitable, el Ayuntamiento podrá hacer uso de los terrenos municipales.
- 13.-En todo caso, los emplazamientos permitidos deberán ser compatibles con el planeamiento en vigor y con las normativas sectoriales de aplicación.
- 14.-En ningún caso se permitirán estas instalaciones en terrenos destinados a zonas verdes, espacios libres ó viales de uso público, ni en parcelas ó edificios destinados a equipamientos con los que no tuvieran una relación expresa.
- 15.-Las instalaciones de radiocomunicación están sujetas a la previa obtención de las correspondientes licencias urbanísticas.

### SECCIÓN 8ª.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

#### ART. 194.- JARDINERÍA.

- 1.- Los proyectos de urbanización deberán reflejar los siguientes aspectos:
  - 1.- Todo espacio libre que figure en los Proyectos de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento, como tal ó como zona verde de cualquier tipo, deberá ser ajardinado por cuenta del promotor de las construcciones incluidas en dichos proyectos, quienes tendrán la obligación de mantener y reponer las distintas especies debiendo costear todos los gastos de reposición, conservación y/o mantenimiento posterior hasta pasado el período de garantía de las obras, a partir de cuya fecha pasará a ser responsabilidad de los propietarios de las construcciones.
  - 2.- El ajardinamiento llevará incorporado indispensablemente riego por aspersión.
  - 3.- En toda actuación urbanística que incluya zonas verdes, bien sean de carácter público ó privado, deberá incluirse un Proyecto Parcial de Jardinería, en el que se describan, grafien y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes ó ajardinadas de la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el P.G.O. de Tapia de Casariego.
  - 4.- Igualmente deberá acompañarse de documento público que comprometa al propietario ó propietarios a la ejecución y mantenimiento futuro de estas zonas verdes, en tanto, sean recibidos por el Ayuntamiento.
  - 5.- En los proyectos deberá presentarse un plano auxiliar que refleje con exactitud el estado de los terrenos a urbanizar, en lo que se refiere al arbolado y plantas existentes con expresión de su especie, porte y otras características.
  - 6.- Las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes reglas:
    - a) Se elegirán especies vegetales de probada rusticidad para el clima considerando las variedades a colocar en 1ª línea de mar ó bajo la influencia de vientos marinos.
    - b) No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que, por lo tanto, puedan ser focos de infección.
    - c) Las plantas que se utilicen deberán estar en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan ser infectados.
    - d) Su tamaño será el adecuado para un desarrollo óptimo y no tendrán desequilibrios orgánicos que provoquen enfermedades.
  - 7.- Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se elegirán aquellas que no puedan producir, por su tamaño ó porte, una pérdida excesiva de iluminación ó soleamiento de aquellas, ó graves daños en las





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

infraestructuras ó levantamiento de aceras ó pavimentos. A tal efecto se establece como norma de obligado cumplimiento la separación mínima de edificios, instalaciones y medianerías:

- a) 6 metros para eucaliptos.
  - b) 5 metros árboles de gran porte (tilos, robles, castaños, encinas, abedules, plátanos, arces, etc.).
  - c) 3 metros árboles de porte medio (frutales, coníferas, etc.) y cierres arbustivos de más de 2 metros de altura (laureles, coníferas, etc.).
  - d) 0,60 metros cierres arbustivos que no sobrepasen los 2 metros de altura (aligustres, euonymus, coníferas, etc.).
- 2.- En todo caso es obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuados, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los establecimientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas comprendidas dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público ó privado que se definen para el suelo urbano.

### ART. 195.- MOBILIARIO URBANO.

- 1.- El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, del mobiliario urbano estandarizado, buzones de correos, cabinas de teléfono, etc., y de los usos que se puedan permitir en éstos espacios -áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. Asimismo se deberán definir los elementos del mobiliario urbano que se instalen -cerramientos, papeleras, bancos, etc.
- 2.- En las áreas de edificación tradicional y en la totalidad del Suelo No Urbanizable, incluidos todos los núcleos rurales se deberá prestar especial cuidado a la integración del mobiliario urbano a instalar, así como otros elementos utilizados de manera genérica, como los buzones de correos, las cabinas de teléfonos u otros similares. Estos elementos, especialmente las cabinas, deberán permitir la coexistencia sobre cada elemento de la totalidad de operadores que puedan llegar a funcionar sobre el municipio, evitando la acumulación de elementos redundantes.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

# TITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

## CAPÍTULO I.- NIVELES DE PROTECCIÓN

### SECCIÓN 1ª.- GENERALIDADES.

#### ART. 196.- ASIGNACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN

- 1.- El nivel de protección de los bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico es el asignado en su ficha correspondiente.

#### ART. 197.- PROTECCIÓN GENÉRICA DE EDIFICACIONES TRADICIONALES.

- 1.- De forma genérica se protegen todos los hórreos, molinos, fuentes, lavaderos, abrevaderos, vallados (muros de piedra tradicional con mortero), portones, cruceros, capillas de ánimas y potros tradicionales y todas las edificaciones tradicionales del Concejo que no estén incluidas en el Catálogo Urbanístico, considerando éstas últimas todas las construidas con anterioridad a 1940.
- 2.- Cualquier clase de obra mayor en ellos requerirá autorización previa de la Consejería de Cultura, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4 de las Normas Urbanísticas del Catálogo Urbanístico.

### SECCIÓN 2ª.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

#### ART. 198.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- 1.- El régimen jurídico de estos bienes es el establecido en los artículos 50 y siguientes de la Ley 1/2001, de 6 de Marzo de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias.

### SECCIÓN 3ª.- PROTECCIÓN INTEGRAL.

#### ART. 199.- PROTECCIÓN INTEGRAL

- 1.- En el nivel de protección integral se incluirán los bienes, y su entorno, que deban ser conservados íntegros, por ser portadores de interés en grado singular, preservando sus características originarias.
- 2.- La asignación de este nivel de protección tiene por objeto la conservación de la totalidad de sus características arquitectónicas interiores y exteriores, así como su forma de ocupación del espacio, su relación con la trama urbana y el resto de elementos construidos.

#### ART. 200.- CRITERIOS GENERALES

- 1.- Se respetará el interés que motivó la declaración en la conservación, recuperación, restauración y utilización del bien.
- 2.- Sólo se admitirán las intervenciones y usos que no supongan menoscabo de sus valores y que persigan su mantenimiento ó refuerzo. No obstante, cuando se trate de edificaciones u otro tipo de construcciones ó instalaciones se podrá autorizar por la Administración urbanística, cuando no contravenga lo dispuesto en la legislación de patrimonio cultural:
  - a) La eliminación de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen su estructura arquitectónica, dificulten ó falseen su mejor interpretación histórica ó arquitectónica, ó conlleven su degradación. En tal caso, se deberán documentar las partes que se eliminen.
  - b) La reposición ó reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos que redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, ó que se precisen para corregir los efectos del vandalismo, de catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación ó de obras ilegales. En tal caso, la reposición ó reconstrucción quedará suficientemente documentada a fin de evitar errores de lectura e interpretación.
  - c) Las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales exteriores del edificio ó construcción, y siempre que no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos u ornamentales de interior a conservar.
  - d) Las obras de acondicionamiento para nuevos usos ligadas a la implantación de nuevas instalaciones cuando no suponga menoscabo de los valores del bien catalogado.

#### ART. 201.- CLASES DE OBRAS EN LOS BIENES INMUEBLES CON PROTECCIÓN INTEGRAL.

##### 201.1.- PERMITIDAS.

- 1.- Las de conservación y restauración, excepto cuando puedan dañar cualquier elemento merecedor de protección, que, en el mejor de los casos, podrán ser consideradas como obras autorizables.

##### 201.2.- AUTORIZABLES.

- 1.- Las de **rehabilitación** imprescindibles para la adecuación de un edificio a su uso, tanto privado como público, así como las requeridas por un cambio de uso, siempre que éste sea compatible con la protección del bien.
- 2.- Serán igualmente autorizables, aunque de forma excepcional, las obras de **ampliación**, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes, cuando ésta sea posible conforme a lo definido en estas Normas y/o en la correspondiente ficha. Estas obras sólo podrán ser objeto de autorización cuando respeten los valores históricos y culturales que motivaron la protección integral, no pongan en riesgo su conservación y afecten únicamente a partes alteradas, añadidas ó carentes de interés.
- 3.- Las de **anastilosis**, únicamente en supuestos extraordinarios, cuando el bien objeto de protección esté situado en un emplazamiento incompatible con su preservación, bien porque sea así, materialmente, ó bien porque el desarrollo urbanístico ú otras circunstancias sobrevenidas lo mantengan en un emplazamiento indeseado y pueda ser localizado en otro, alternativo, sin pérdida de sus valores culturales.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### 201.3.- PROHIBIDAS.

- 1.- Todo tipo de obras y actuaciones que no se encuadren en los supuestos anteriores.

### ART. 202.- OBRAS PREFERENTES EN ESTOS BIENES.

- 1.- Las necesarias para devolverlos a su estado original ó a estados previos de mayor valor arquitectónico, artístico ó histórico, eliminando añadidos, reformas, actuaciones ó deterioros que hayan contribuido a la pérdida de parte de su valor y, en especial, la eliminación de elementos expresamente prohibidos (rótulos, añadidos, etc) así como las detalladas en la ficha correspondiente.

### ART. 203.- PROTECCIÓN DE LA PARCELA

- 1.- La construcción de nuevas edificaciones en el interior de la parcela de un edificio con nivel de protección Integral tiene la consideración de obra autorizable, incluidos los aumentos de altura de edificios existentes que, para algunos casos, se puedan proponer en las correspondientes fichas.
- 2.- Dentro del entorno de protección delimitado por este Catálogo, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas de las parcelas en las que se ubiquen edificios con nivel de protección Integral, incluso en suelo urbano ó en núcleos rurales gráficamente delimitados por el planeamiento.
- 3.- Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a las parcelas que alberguen elementos protegidos con nivel de protección Integral que no sean inmuebles, como por ejemplo los árboles, los elementos etnográficos, etc.

## SECCIÓN 4ª.- PROTECCION PARCIAL

### ART. 204.- PROTECCION PARCIAL.

- 1.- En el nivel de protección parcial se incluirán los bienes que deban ser conservados en parte, preservando lo que sea definitorio de su estructura arquitectónica ó espacial y que además tengan valor intrínseco. A tales efectos, se considerarán elementos definitorios de la estructura arquitectónica ó espacial los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, fachada y demás elementos propios.
- 2.- Podrá exigirse la conservación de otras partes interiores en los casos en los que la documentación aportada con la solicitud de licencia, revele la existencia de otros elementos de interés.

### ART. 205.- CLASES DE OBRAS EN LOS BIENES INMUEBLES CON PROTECCIÓN PARCIAL.

#### 205.1.- OBRAS PERMITIDAS.

- 1.- Las de conservación y restauración, excepto cuando puedan dañar cualquier elemento merecedor de protección, que, en el mejor de los casos, podrán ser consideradas como obras autorizables.

#### 205.2.- AUTORIZABLES.

- 1.- Las de **rehabilitación** imprescindibles para la adecuación de un edificio a su uso, tanto privado como público, así como las requeridas por un cambio de uso, siempre que éste sea compatible con la protección del bien.
- 2.- Serán igualmente autorizables, aunque de forma excepcional, las obras de **ampliación**, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes, cuando ésta sea posible conforme a lo definido en estas Normas y/o en la correspondiente ficha. Estas obras sólo podrán ser objeto de autorización cuando respeten los valores históricos y culturales que motivaron la protección integral, no pongan en riesgo su conservación y afecten únicamente a partes alteradas, añadidas ó carentes de interés.
- 3.- Las de **anastilosis**, únicamente en supuestos extraordinarios, cuando el bien objeto de protección esté situado en un emplazamiento incompatible con su preservación, bien porque sea así, materialmente, ó bien porque el desarrollo urbanístico ú otras circunstancias sobrevenidas lo mantengan en un emplazamiento indeseado y pueda ser localizado en otro, alternativo, sin pérdida de sus valores culturales.
- 4.- La **eliminación** de alguno de sus elementos cuando no gocen de protección específica en la legislación sectorial ó en el Catálogo y sean de escaso valor definitorio del conjunto, ó cuando su conservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien catalogado.
- 5.- Otras obras que sean congruentes con los valores de los bienes catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica ó espacial.

#### 205.3.- PROHIBIDAS.

- 1.- Todo tipo de obras y actuaciones que no se encuadren en los supuestos anteriores.

## SECCIÓN 5ª.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

### ART. 206.- PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- 1.- En el nivel de protección ambiental se integran los bienes que, aun sin presentar en sí mismos un valor intrínseco, contribuyen a definir un ambiente de interés por su belleza, tipismo ó carácter tradicional. La protección de los inmuebles con este nivel se refiere únicamente a los elementos ó características protegidos, pudiendo realizarse obras, incluso de demolición total ó parcial, en el resto del edificio, conforme a las ordenanzas generales de uso y volumen del P.G.O.
- 2.- Se considera que, de forma genérica, este nivel de protección protege todas las fachadas del edificio, tanto hacia espacios públicos como privados, si bien pueden existir casos concretos, en las fachadas traseras, en los que esta protección genérica pueda ser suspendida previa autorización de la Consejería de Cultura

### ART. 207.- CLASES DE OBRAS EN LOS BIENES INMUEBLES CON PROTECCIÓN AMBIENTAL.

#### 207.1.- OBRAS PERMITIDAS

- 1.- Las de **conservación** y **restauración**, excepto cuando puedan dañar cualquier elemento merecedor de protección, que, en el mejor de los casos, podrán ser consideradas como obras autorizables.
- 2.- Las de **rehabilitación** y **re-estructuración** sin ampliación que respeten los elementos ó características protegidas del bien.

#### 207.2.- OBRAS AUTORIZABLES.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 1.- Condicionadas a la obtención de licencia urbanística de fiel reconstrucción, remodelación ó construcción alternativa de superior interés arquitectónico y que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido, podrán autorizarse obras de demolición de las partes de las edificaciones no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y la reforma de la fachada de la edificación y elementos visibles desde la vía pública.

### 207.3.- PROHIBIDAS.

- 1.- Todo tipo de obras y actuaciones que no se encuadren en los supuestos anteriores.

## CAPÍTULO II.- DECLARACIÓN DE RUINA DE BIENES CATALOGADOS.

### ART. 208.- RUINA.

- 1.- Los bienes incluidos en el Catálogo quedan sujetos al régimen jurídico de ruina establecido en el artículo 34 de la Ley 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural y en los apartados 3, 4, 5, último inciso del artículo 234 y artículo 235 del Decreto legislativo 1/2004, del 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales vigentes, en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

## CAPÍTULO III.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y REGIMEN SANCIONADOR

### ART. 209.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

- 1.- Los Ayuntamientos no podrán otorgar licencias urbanísticas para la realización de obras u otros usos del suelo que atenten contra lo previsto en éste Catálogo Urbanístico.
- 2.- Las obras ó los usos del suelo realizados con infracción de lo establecido en el apartado anterior serán ilegales y, en su caso, darán lugar a que se ordene la reconstrucción, demolición ó retirada de elementos perturbadores, con cargo a los responsables del incumplimiento, sin perjuicio de otras responsabilidades.

### ART. 210.- SUSPENSIÓN CAUTELAR DE INTERVENCIONES; REPARACIÓN DE DAÑOS CAUSADOS ILÍCITAMENTE Y CAUSAS JUSTIFICATIVAS DE INTERÉS SOCIAL PARA LA EXPROPIACIÓN.

- 1.- El régimen al que quedan sujetos los bienes integrantes del Catálogo Urbanístico de Tapia de Casariego es el establecido en los artículos 36, 37, 38 y 39 de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural.

### ART. 211.- DEBER DE COMUNICACIÓN.

- 1.- Los propietarios ó poseedores de bienes integrantes del Catálogo Urbanístico de Tapia de Casariego ó sujetos a la protección genérica establecida en el Artículo 13 de esta normativa, están obligados a comunicar a la Consejería de Educación y Cultura cualquier daño que por la razón que fuere hayan sufrido esos bienes y que afecte de forma significativa a su valor cultural.

### ART. 212.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, RESTAURACIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA Y RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

- 1.- Corresponde al régimen general derivado de la Ley 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias; del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, modificado por Ley 6/2004 de 28 de diciembre, por Ley 2/2004, de 29 de octubre, y por Ley 11/2006, de 27 de diciembre; y del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de las conductas tipificadas en los capítulos I a IV del Título XVI de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
- 2.- El procedimiento sancionador será el establecido en los artículos .134 y siguientes ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y en el Real Decreto 1398/1993 de 4 agosto por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora, siendo el plazo de resolución de los procedimientos sancionadores el de dieciocho meses establecido en el artículo 114.2 de Ley 1/2002, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias
- 3.- El plazo de prescripción de la infracciones administrativas leves y graves será de cinco años desde el día que la infracción se hubiere cometido, salvo las de carácter muy grave que prescriben a los diez años, tal y como establece el artículo 114.1 de Ley 1/2002, de 6 de marzo.

## CAPÍTULO IV.- INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO CULTURAL.

- 1.- Se realizarán conforme a lo establecido al efecto en el Catálogo Urbanístico.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

# TITULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I.- DEFINICIÓN.

### ART. 213.- DEFINICIÓN

1.- Conforme al artículo 115 del DL 1/2004, constituirán suelo no urbanizable:

- a) Los terrenos que estén ó deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en planes ó normas sectoriales, ó en el planeamiento territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales ó culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren, de su sujeción a limitaciones ó servidumbres para la protección del dominio público.
  - b) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general considere necesario preservar, por los valores y demás circunstancias a que se ha hecho referencia en la letra a) anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, ó por sus riquezas naturales.
- 2.- Constituyen suelo no urbanizable de ocupación residencial los núcleos rurales integrados por los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en los términos que señale el P.G.O. de Tapia de Casariego. Se incluirán en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana.

## CAPÍTULO II.- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION (EP)

### ART. 214.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (EP)

#### 214.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Corresponde a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora; de manera más concreta, con las masas arboladas de carácter autóctono, las formaciones geológicas de interés y el resto de elementos naturales valiosos no incluidos en otras categorías de protección.
- 2.- Esta categoría se extiende a los cauces fluviales, de forma general.
- 3.- Como principio general de protección, la destrucción deliberada ó accidental de los elementos naturales no modificará su calificación de especial protección, adquiriendo la calificación de áreas a regenerar.

#### 214.2.- ESPECIAL PROTECCIÓN DE CAUCES FLUVIALES.

##### 214.2.1.- ÁMBITO.

- a) Comprende los cauces fluviales del Concejo, estableciéndose una franja de protección que se señala en los planos de Clasificación del Suelo.
- b) En estas franjas se consideran elementos de especial protección -además de los propios cauces- la vegetación existente autóctona, y la característica del hábitat fluvial.

##### 214.2.2.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

- a) Las actuaciones a desarrollar deberán ajustarse en cuanto resulte afectado el dominio público hidráulico y zona de policía a los preceptos contenidos en el RD Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el RD 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la Orden de 13 de Agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca aprobados por RD 1664/1998, de 24 de Julio.
- b) El desarrollo urbanístico en las zonas de influencia de los cauces públicos deberá definirse con detalle y someterse al dictamen previo de la Confederación Hidrográfica del Norte, donde se considerará la incidencia en el régimen de corrientes y su compatibilidad con las previsiones de ordenación hidráulica en el municipio.
- c) Las redes de saneamiento que se precise construir ó modificar no supondrán la realización de vertidos a cauces, expresamente prohibidos, debiendo tramitar en su caso, antes la Confederación Hidrográfica del Norte, la preceptiva autorización de vertido aportando documentación técnica detallada de los dispositivos de depuración a instalar y características y volúmenes de los efluentes.
- d) Sobre los elementos existentes que no estén protegidos dentro de la franja delimitada en los planos (cultivos, pastos, etc) serán usos permitidos los correspondientes a la categoría de suelo sobre la que se delimita la franja, exceptuando todo tipo de edificación, temporal ó permanente.
- e) En los cauces públicos, toda modificación de las condiciones naturales, cambio de curso, rasantes, arbolado ó vegetación natural, extracción de áridos, etc., en una franja de protección de 100 metros a cada lado del alveo, exigirá autorización previa del organismo de cuenca, con la que se aportará un estudio de la situación existente y de los impactos previsibles.

#### 214.3.- ESPECIAL PROTECCIÓN DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (EPH)

- 1.- Los hábitats de Interés Comunitario son tipos de hábitats cuya distribución natural es muy reducida ó ha disminuido considerablemente en el territorio comunitario (turberas, brezales, dunas, etc.) así como los medios naturales destacados y representativos de una de las seis regiones biogeográficas de la Unión Europea.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

2.- Su régimen de protección en este P.G.O. es el mayor posible, asimilándolo al de Especial Protección.

### 214.4.- ESPECIAL PROTECCIÓN DE ÁREAS INUNDABLES (EPI).

- 1.- Corresponde a las zonas con riesgo de inundación, fundamentalmente correspondientes a los cursos de los ríos Porcia y de A Muria, las cuáles deben ser preservadas de cualquier acto edificatorio.
- 2.- Su régimen de protección en este P.G.O. es el mayor posible, asimilándolo al de Especial Protección.

## ART. 215.- CONDICIONES DE USO EN EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

### 215.1.- USOS PERMITIDOS.

- 1.- AGROPECUARIOS: los existentes en la actualidad;
- 2.- PROTECCIÓN del medio ambiente
- 3.- RECREO EXTENSIVO Y OCIO PASIVO que no impliquen edificación, infraestructura ó urbanización ni uso de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agropecuarias
- 4.- FORESTALES: Se permite la explotación por entresaca, sujetas a planes y programas de renovación natural, previa Licencia municipal.

### 215.2.- USOS AUTORIZABLES.

- 1.- APERTURA DE CAMINOS DE PASO entre zonas.
- 2.- CAMBIOS DE USO y obras en inmuebles preexistentes con arreglo a la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O.

### 215.3.- USOS INCOMPATIBLES.

- 1.- INDUSTRIAS EXTRACTIVAS, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio. La implantación de actividades extractivas requerirá la previa modificación de planeamiento para la calificación del suelo como de Interés Minero, cuya aprobación estará condicionada a la obtención de las autorizaciones administrativas sectoriales correspondientes y la preceptiva Declaración Ambiental favorable.
- 2.- LÍNEAS ELÉCTRICAS DE TRANSPORTE: deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al Artículo 25 del TROTU constituye un instrumento complementario de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TROTU. A los efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental, evitando así la duplicidad de trámites.

### 215.4.- USOS PROHIBIDOS.

- 1.- Todos los demás, sin perjuicio de la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O., quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción ó instalación lesiva para el paisaje ó el medio ambiente.

## CAPÍTULO III.- SNU DE COSTAS (C).

## ART. 216.- DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS (C).

### 216.1.- ÁMBITO TERRITORIAL.

- 1.- El P.G.O. de Tapia de Casariego califica como Suelo no urbanizable de Costas el correspondiente a la delimitación aprobada definitivamente por ACUERDO de 23 de mayo de 2005, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), del Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano (POLA).
- 2.- No obstante, la franja litoral, amparada por figuras de protección ambiental, coincidentes fundamentalmente con los bordes acantilados, se incluye en una categoría del suelo de Especial Protección, cuyas condiciones de usos son están aún más limitadas.

### 216.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY DE COSTAS

- 1.- La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regulará por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
- 2.- Las edificaciones, obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88, de Costas, situadas en zonas de dominio público ó servidumbre se regularán por lo establecido en su Disposición Transitoria cuarta y las alineaciones definidas en estas zonas se entenderán, con carácter indicativo, como reflejo de la situación de hecho.
- 3.- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización de la Comunidad Autónoma, tal y como establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 de 18 de septiembre que modificó parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- 4.- Se deberá garantizar el respeto a la servidumbre de tránsito establecida en el art. 27 de la Ley de Costas, el cumplimiento del art. 28 relativo a la previsión de accesos al mar y de las condiciones que el art. 30 señala para la zona de influencia.
- 5.- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

### 216.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS, DE EDIFICACION, DE AMPLIACIONES Y DE FUERA DE ORDENACIÓN EN EL SNU DE COSTAS.

- 1.- Serán las establecidas en el POLA y la Ley 22/1988, de Costas, en su ámbito de aplicación.

## ART. 217.- ZONA DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 1.- Es la definida en el Artículo 334-ROTU, una franja de cien metros de anchura, medidos en proyección horizontal, a contar desde el final de la servidumbre de protección a que se refiere la Ley de Costas (art. 134.1 TROTU) que formará parte del suelo no urbanizable de costas salvo en aquellas zonas en que el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano aprecie que no es necesaria su inclusión en dicha categoría.
- 2.- El régimen de autorización de usos en esta franja será el establecido en dicho artículo.

### ART. 218.- CONDICIONES DE USO EN EL SNU DE COSTAS.

#### 218.1.- PERMITIDOS:

- 1.- Agrícolas y forestales que no comporten edificación.

#### 218.2.- AUTORIZABLES:

- 1.- Accesos rodados y peatonales a la costa, los primeros con carácter más restrictivo, diferenciando el tramo de costa de que se trate y la proximidad a las playas. Más allá de la franja de quinientos metros se podrá considerar como usos autorizables las edificaciones para uso agrícola y ganadero sin carácter industrial.

#### 218.3.- INCOMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

- 1.- Los restantes usos, en especial la edificación residencial salvo en los núcleos rurales y las caravanas e instalaciones semejantes, sin perjuicio de la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O., quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción ó instalación lesiva para el paisaje ó el medio ambiente.

#### 218.4.- OTRAS CONDICIONES.

- 1.- Además de las disposiciones contenidas en la legislación sectorial estatal sobre la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y el régimen de usos establecido en el POLA, serán de aplicación las siguientes determinaciones:
- 2.- Para la concesión de autorizaciones se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 132 del DL 1/2004.
- 3.- Cuando se trate de usos que no estén permitidos ni sean autorizables de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, podrá solicitarse autorización específica al Consejo de Gobierno, en los términos establecidos en el artículo 134 del DL 1/2004. A través de este procedimiento podrá autorizarse la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística.

## CAPÍTULO IV.- S.N.U. DE INTERÉS

### SECCIÓN 1ª.- S.N.U. DE INTERÉS AGROPECUARIO (IA)

#### ART. 219.- DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN

- 1.- Comprende aquellas áreas con implantación de las actividades ganaderas y agrícolas, con una influencia sensible en el paisaje y una modificación considerable de los ecosistemas naturales; se incluyen en esta categoría tanto los pastizales y praderías como los entornos de los núcleos de población, cuando soportan este uso.

#### ART. 220.- CONDICIONES DE USO.

##### 220.1.- USOS PERMITIDOS.

- 1.- PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN y mejora del estado natural; recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- 2.- AGROPECUARIOS, ZOOLOGICOS Y PISCÍCOLAS, en todos sus grados, incluso con edificaciones, construcciones ó instalaciones de nueva planta, en los términos previstos en estas Normas, sin perjuicio de las licencias concurrentes ó autorizaciones sectoriales pertinentes.

##### 220.2.- USOS AUTORIZABLES.

###### 220.2.1.- USOS GENERALES.

- a) ACONDICIONAMIENTO, MEJORA Y APERTURA DE CAMINOS Y PISTAS, para uso ganadero, forestal ó turístico.
- b) TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS AÉREOS Y CONDUCCIONES Ó TUBERÍAS, enterradas ó no, excepto líneas de Alta y Media Tensión.
- c) TERCIARIO Ó DOTACIONAL: Únicamente se permite el cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a, con un incremento de la superficie construida de un 50%, incluyendo la recuperación de ruinas de suficiente entidad.
- d) CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico, RENFE y FEVE, REE) en las parcelas colindantes con las mismas.
- e) TERCIARIO HOSTELERO, en Grados 2 y 3.
- f) EQUIPAMIENTOS ESPECIALES: Cementerios y Campamentos de Turismo.
- g) INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.
- h) VIVIENDA: ampliación y construcción de edificaciones auxiliares, aun cuando se localicen en edificaciones preexistentes.

###### 220.2.2.- USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRARIA EN SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGROPECUARIO.

- a) Conforme al Artículo 148-ROTU, el P.G.O. de Tapia de Casariego define el Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario como un área en la que se localicen sistemas de poblamiento tradicionales de Asturias que no son consideradas como núcleo rural, permitiéndose usos edificatorios destinados a vivienda unifamiliar vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas con las siguientes condiciones:



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- La superficie mínima de parcela rústica vinculada a la edificación no sea inferior a la unidad mínima de cultivo ó a la existente inferior cuando se haya efectuado concentración parcelaria, que quedará vinculada a la edificación desde el otorgamiento de la correspondiente autorización, sin que pueda ser objeto de ningún acto de segregación ó división del que resulten parcelas con superficies inferiores a la señalada en este mismo párrafo.
- La vivienda se situará en una parcela en la que ya exista una explotación agraria ó ganadera ó bien se originará en una actuación que contemple las dos edificaciones.
- Las dotaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso a la vivienda deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección del sistema peculiar de poblamiento del territorio asturiano y respetando las normas de protección del suelo no urbanizable de interés.

### 220.3.- USOS INCOMPATIBLES.

- 1.- INDUSTRIAS EXTRACTIVAS: en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio. La implantación de actividades extractivas requerirá la previa modificación de planeamiento para la calificación del suelo como de Interés Minero, cuya aprobación estará condicionada a la obtención de las autorizaciones administrativas sectoriales correspondientes y la preceptiva Declaración Ambiental favorable.
- 2.- Las LÍNEAS ELÉCTRICAS DE TRANSPORTE deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al Artículo 25 del TROTU constituye un instrumento complementario de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TROTU. A los efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental, evitando así la duplicidad de trámites.
- 3.- El resto de cambios de uso, sin perjuicio de la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O.

### 220.4.- USOS PROHIBIDOS.

- 1.- Los demás, sin perjuicio de la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O., quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción ó instalación lesiva para el paisaje ó el medio ambiente.

## ART. 221.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE EDIFICACION.

- 1.- Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:
  - 1.- Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización ó acceso, deberán quedar integradas en el entorno natural, sin alterar de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad y se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de edificaciones existentes sobre las de nueva planta.
  - 2.- Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones estéticas y de edificación establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan al uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso en los términos que permita el CU para los bienes incluidos.
  - 3.- Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso ó vial se ejecutarán preferentemente a base de escollera ó mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior. Cuando la altura de coronación del muro supere 2.50m. se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados materiales.
  - 4.- Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán preferentemente estructura de madera, cubierta de pizarra, y muretes de mampostería de piedra del lugar. Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.
  - 5.- En todo caso de edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

## SECCIÓN 2ª.- S.N.U. DE INTERÉS FORESTAL (IF)

### ART. 222.- DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN

- 1.- Comprende aquellas áreas con actividades forestales productivas, con repoblaciones de eucalipto y pino, fundamentalmente.

### ART. 223.- CONDICIONES DE USO

- 1.- En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal y evitar la fragmentación excesiva de la estructura de la propiedad, de acuerdo con la superficie de la unidad mínima de cultivo.

#### 223.2.- USOS PERMITIDOS.

- 1.- PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN y mejora del estado natural; recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- 2.- FORESTALES, en todas sus variantes.

#### 223.3.- USOS AUTORIZABLES.

- 1.- AGROPECUARIOS, ZÓOLÓGICOS Y PISCÍCOLAS, sin edificación.
- 2.- ACONDICIONAMIENTO, MEJORA Y APERTURA DE CAMINOS Y PISTAS, para uso forestal ó turístico.





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 3.- TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS AÉREOS Y CONDUCCIONES Ó TUBERÍAS, enterradas ó no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

### 223.4.- USOS INCOMPATIBLES.

- 1.- INDUSTRIAS EXTRACTIVAS, en todas sus modalidades, salvo concesiones de explotación en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento. La implantación de actividades extractivas requerirá la previa modificación de planeamiento para la calificación del suelo como Interés Minero, cuya aprobación estará condicionada a la obtención de las autorizaciones administrativas sectoriales correspondientes y la preceptiva Declaración Ambiental favorable.
- 2.- Las LÍNEAS ELÉCTRICAS DE TRANSPORTE deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al Artículo 25 del TROTU constituye un instrumento complementario de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TROTU. A los efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental, evitando así la duplicidad de trámites.
- 3.- Cualquier tipo de edificación, excepto las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera.

### 223.5.- USOS PROHIBIDOS.

- 1.- Los demás, sin perjuicio de la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O., quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción ó instalación lesiva para el paisaje ó el medio ambiente.

## SECCIÓN 3ª.- S.N.U. DE INTERÉS DE EQUIPAMIENTO RURAL (SNUIER)

### ART. 224.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

- 1.- Es el destinado a la implantación de equipamientos públicos y dotaciones privadas existentes ó previstas desde el P.G.O., y cuya ubicación en el medio rural es compatible con éste.

### ART. 225.- CONDICIONES DE USO

#### 225.1.- USOS PERMITIDOS

- 1.- PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA del estado natural; recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- 2.- AGROPECUARIOS, sin edificación
- 3.- DOTACIONALES (deportivos, religiosos, educativos, sanitarios ó asistenciales, etc., tanto públicos como privados).
  - a) No se establecen condiciones de parcela mínima ó edificación para los equipamientos deportivos ni para los existentes a la entrada en vigor de este P.G.O., que se adaptarán a las necesidades funcionales que se planteen en cada caso.
  - b) Los nuevos equipamientos educativos, sanitarios ó asistenciales se ajustarán a los siguientes requisitos:

SUP. CONSTRUIDA	Hasta 1.200 m2. Se requerirá Estudio de Implantación para el caso de que la superficie construida supere los 500 m2.
PARCELA MINIMA	No inferior a 3.000 m2.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7 m. a cornisa en nueva edificación.
OCUPACIÓN MAX. PARCELA	50% máximo.
PLAZAS APARCAMIENTO	1 plaza por cada 30 m2 construidos.
ACCESOS	Directo a viario público.

- 4.- EQUIPAMIENTOS ESPECIALES existentes a la entrada en vigor de este P.G.O.

#### 225.2.- USOS AUTORIZABLES.

- 1.- EQUIPAMIENTOS ESPECIALES: de nueva planta, mediante la tramitación de un Plan Especial y EPIA.

#### 225.3.- USOS INCOMPATIBLES.

- 1.- Cualquier tipo de edificación, excepto las edificaciones definidas para los usos permitidos ó autorizables.

#### 225.4.- USOS PROHIBIDOS.

- 1.- Los demás, sin perjuicio de la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O., quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción ó instalación lesiva para el paisaje ó el medio ambiente

## CAPÍTULO V.- S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (SNUIFR)

### ART. 226.- DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN

- 1.- Además de otras pequeñas áreas vinculadas a las redes de servicios e infraestructuras, comprende los terrenos ocupados por la carretera N-634, la Autovía A-8, las carreteras de la Red Autonómica y el ferrocarril de FEVE, para los que se pretende la protección del trazado, así como las derivadas de las servidumbres ó afecciones que la legislación sectorial atribuya a redes de infraestructuras, como instalaciones de abastecimiento, saneamiento, depósitos, líneas de transporte eléctrico, etc, aún cuando no estén expresamente representados en los planos del P.G.O.

### ART. 227.- CONDICIONES DE USO.

#### 227.1.- USOS PERMITIDOS.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 1.- PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA del estado natural; recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- 2.- AGROPECUARIOS, sin edificación
- 3.- ACONDICIONAMIENTO, MEJORA Y APERTURA DE CAMINOS Y PISTAS.

### 227.2.- USOS AUTORIZABLES.

- 1.- CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carreteras nacional y autonómicas, Autovía del Cantábrico, y FEVE) ó de transporte de energía (electricidad, gas, etc.).

### 227.3.- USOS INCOMPATIBLES.

- 1.- Las líneas eléctricas de transporte deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al Artículo 25 del TROTU constituye un instrumento complementario de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TROTU. A los efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental, evitando así la duplicidad de trámites.

### 227.4.- USOS PROHIBIDOS.

- 1.- Los demás, sin perjuicio de la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O., quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción ó instalación lesiva para el paisaje ó el medio ambiente

## CAPÍTULO VI.- NÚCLEO RURAL. (SNUNR).

### ART. 228.- DEFINICIÓN. CATEGORÍAS. DELIMITACIÓN.

#### 228.1.- CONCEPTO.

- 1.- A los efectos de este P.G.O., se consideran Núcleos Rurales los asentamientos consolidados de población en Suelo No Urbanizable en los que se mantienen las estructuras tradicionales propias de la zona y se conserva una vinculación mayoritaria de las viviendas a las parcelas agrarias.
- 2.- Se trata de una categoría de Suelo No Urbanizable que corresponde a asentamientos tradicionales de población en el medio rural asturiano y en los que se pone de manifiesto la natural imbricación del asentamiento con el medio físico en el que se produce, por lo que se hace necesaria su preservación, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y tradicional, y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelos.
- 3.- No se considera Núcleo Rural a la agrupación de viviendas de utilización no permanente y reciente construcción, ó cuya proximidad responda a estar realizadas sobre lotes de una finca original única, ó a cualquier otro mecanismo de parcelación ó multipropiedad y que sea evidentemente distinto de la existencia de un asentamiento tradicional previo.

#### 228.2.- CATEGORÍAS DE NÚCLEO RURAL (NR, NRA)

- 1.- Se establecen dos categorías de Núcleo Rural, quedando definido su límite por la línea representada en los planos, de manera que las condiciones de ordenación que siguen se aplican exclusivamente a las fincas ó partes de las mismas incluidas dentro del perímetro delimitado, correspondiendo la segunda (NRa) a una situación de borde con condiciones de edificación mucho más restrictivas que el interior del Núcleo (NR)

#### 228.3.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ART. 146.2-ROTU.

##### 228.3.1.- NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS QUE DEFINEN UN NÚCLEO RURAL.

- a) Atendiendo a la diferente configuración que presentan en las dos comarcas naturales que presenta el concejo (la Marina y la Montaña), el número mínimo de viviendas para que se estime que existe Núcleo Rural se fija en
  - CINCO en la zona de concentración parcelaria de La Marina,
  - TRES en el resto del Concejo (zona de la Montaña), por contar con condiciones muy diferentes de asentamiento y dinámica edificatoria.

##### 228.3.2.- VIGENCIA DE LA DELIMITACIÓN DE NÚCLEO RURAL: EVOLUCIÓN DE NÚCLEO RURAL A SUELO URBANO

- a) Conforme al artículo 136-TROTU el hecho de que un asentamiento clasificado por el planeamiento urbanístico general como núcleo rural, ó algún terreno dentro del mismo, disponga, ó pase a disponer en un momento determinado de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes, para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará su conversión en suelo urbano ni obligará al Ayuntamiento a modificar el P.G.O. de Tapia de Casariego en tal sentido.

##### 228.3.3.- RÉGIMEN DE DISTANCIAS Y LIMITACIONES EN OBRAS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EN EL ÁREA DE POLICÍA DE LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Ó ESTATAL QUE DISCURRAN A LO LARGO DE LOS NÚCLEOS RURALES.

- a) El régimen de distancias, autorizaciones y excepciones será el derivado de la legislación sectorial aplicable.

#### 228.4.- LIMITACIÓN DE CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS RURALES DEL ART. 147.1-ROTU.

- 1.- El P.G.O. de Tapia de Casariego no autoriza en ningún Núcleo Rural un incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas que suponga elevar el conjunto del núcleo a más del doble del ya existente.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

2.- En este sentido se considerará que se alcanza esta limitación cuando el número de licencias concedidas al amparo de este P.G.O. en un Núcleo Rural duplique el número de viviendas existentes a su entrada en vigor, contando las existentes en el momento de la entrada en vigor del P.G.O., momento a partir del cuál no podrán ser concedidas nuevas licencias en ese Núcleo, procediéndose entonces a la Revisión, parcial ó total, ó la Modificación del P.G.O.

- A tal efecto se considerará el censo oficial más moderno que se disponga en cada momento (que obviamente quedará sujeto a la realidad material) cuya actualización en cualquier momento por el órgano de la administración que corresponda, no tendrá la consideración de modificación del P.G.O. en ningún caso.
- A efectos de este documento, se considerará que se produce esta circunstancia de revisión cuando en los núcleos que se señalan se haya concedido un número de Licencias para vivienda familiar (sin contar rehabilitación de viviendas en ruinas) igual a las que se indican a continuación:

@INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

<b>Ambito geográfico</b>	Inframunicipal (33070-Tapia de Casariego)
<b>Colectivo</b>	Todas las viviendas familiares
<b>Filas</b>	Municipio de la vivienda, Entidad de población, Núcleo o diseminado
<b>Columnas</b>	
<b>Unidad de medida</b>	Nº viviendas
<b>Filtros</b>	

Municipio de la vivienda	Entidad de población	
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	2574
	03-01-ACEBREIRAL (SERANTES )	1
	03-02-ACEVEDIN (SERANTES )	4
	02-02-ACEVEDO (RODA (LA) )	22
	02-03-ALFONSARES (RODA (LA) )	4
	02-05-BARROSA (LA) (RODA (LA) )	5
	03-04-BRAÑELA (LA) (SERANTES )	5
	03-05-BUENAVISTA (SERANTES )	2
	02-06-BUSTELO (RODA (LA) )	7
	01-24-CAMPOS Y SALAVE (CAMPOS Y SALAVE )	155
	04-02-CASARIEGO (TAPIA DE CASARIEGO )	29
	01-08-CORTAFICIO (CAMPOS Y SALAVE )	7
	04-03-ENTREPLAYAS (TAPIA DE CASARIEGO )	116
	01-09-FOLGUEIRAS (CAMPOS Y SALAVE )	1
	03-18-GRANDELA (LA) (SERANTES )	5
	02-10-JARIAS (RODA (LA) )	9
	02-11-LANTRAPIÑAN (RODA (LA) )	2
	02-13-MATAFOYADA (RODA (LA) )	4
	02-14-MOMEAN (RODA (LA) )	2
	02-15-MONTE (EL) (RODA (LA) )	6
	04-07-MURIA (LA) (TAPIA DE CASARIEGO )	5
	04-08-OL (TAPIA DE CASARIEGO )	6
	02-16-ORJALES (RODA (LA) )	4
	03-23-PENADECABRAS (SERANTES )	6
	04-23-POLEAS (LAS) (TAPIA DE CASARIEGO )	6
	04-11-PONTRAVIZA (TAPIA DE CASARIEGO )	4
	01-20-RABOTE (CAMPOS Y SALAVE )	2
	01-21-REBOLLADA (LA) (CAMPOS Y SALAVE )	1
	02-22-REIRIZ (RODA (LA) )	17
	02-23-RIOCABO (RODA (LA) )	4
	02-24-RODA (LA) (RODA (LA) )	110
	03-29-SAN CRISTOBAL (SERANTES )	1
	03-32-SERANTES (SERANTES )	294
	04-14-TAPIA DE CASARIEGO (TAPIA DE CASARIEGO )	1646
	02-27-VALLE DE SAN AGUSTIN (EL) (RODA (LA) )	36
	02-29-VEGUIÑA (LA) (RODA (LA) )	42
<b>33070-Tapia de Casariego</b>	<b>02-32-VILLARIN (RODA (LA) )</b>	<b>4</b>

3.- Se considerará a estos efectos que la rehabilitación de construcciones ya existentes no supone incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas, aunque en el momento de su rehabilitación no sean habitables ó se encuentren en ruinas.

### ART. 229.- RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS EN NÚCLEO RURAL.

#### 229.1.- USOS PERMITIDOS.

- PROTECCIÓN, conservación y mejora del estado natural; recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- AGROPECUARIOS tradicionales.
- FORESTALES, en todas sus variantes.
- RESIDENCIALES de vivienda unifamiliar, aislada ó pareada, y de alojamiento colectivo, en Grado 1.
- GARAJE-APARCAMIENTO, en Grados 1 y 2.
- INDUSTRIA vinculada al medio rural.
- DOTACIONALES, en todas sus variantes y grados.
- TERCIARIOS, en Grado 1.

#### 229.2.- USOS AUTORIZABLES.

- TERCIARIO HOSTELERO, en Grados 2 y 3.
- EQUIPAMIENTOS ESPECIALES: Cementerios y Campamentos de Turismo.

#### 229.3.- USOS INCOMPATIBLES.

- Las LÍNEAS ELÉCTRICAS DE TRANSPORTE deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al Artículo 25 del TROTU constituye un instrumento



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

complementario de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TROTU. A los efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental, evitando así la duplicidad de trámites.

### 229.4.- USOS PROHIBIDOS.

- Los demás, sin perjuicio de la regulación de la situación de fuera de ordenación definida en este P.G.O., quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción ó instalación lesiva para el paisaje ó el medio ambiente, y en especial las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio.

## ART. 230.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES.

### 230.1.- PERÍMETRO DEL NÚCLEO Y VIARIO EXISTENTE.

- Dentro de un asentamiento rural el viario existente es el elemento al que se vinculan las medidas dispuestas en este apartado. Se consideran exclusivamente como tales los viales públicos interiores a los núcleos existentes en el momento de entrada en vigor del P.G.O., estén ó no representados en los planos de Delimitación de Núcleos Rurales.

### 230.2.- LOCALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DENTRO DEL NÚCLEO RURAL.

- Salvo excepciones muy justificadas por la existencia de impedimentos naturales (zonas inedificables) ó artificiales (zonas de influencia de infraestructuras, por ejemplo, líneas de alta tensión ó establos, depósitos de purines, etc., en el caso de vivienda), las construcciones en los Núcleos Rurales se situarán íntegramente a menos de 40 metros del borde del vial al que den frente las parcelas sobre las que se edifiquen.

### 230.3.- ACCESOS A LAS PARCELAS.

- Salvo en los casos contemplados en el artículo expresamente dedicado en estas Normas a la apertura de nuevos viales en Núcleos Rurales, todas las parcelas, para ser edificables, deberán contar con acceso directo a viario existente, no siendo valido a estos efectos el posible acceso desde otros caminos exteriores al Núcleo.
- No podrán entenderse como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.
- En ningún caso se permitirá la creación de nuevos viales con fines urbanísticos -para acceso a los distintos lotes ó conseguir mayor frente a viario- que desvirtúen el carácter del Núcleo Rural, si no que las nuevas viviendas deberán apoyarse de manera estricta y exclusiva en los viales existentes a la aprobación de este P.G.O., todo ello sin perjuicio de lo regulado expresamente en estas Normas para apertura de nuevos caminos.

### 230.4.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

#### 230.4.1.- EN SNUNR.

- Todas las parcelas ó partes de ellas incluidas en el límite de los Núcleos Rurales delimitados gráficamente que cuenten con asiento en el registro de la propiedad a la entrada en vigor de este P.G.O. son edificables independientemente de su superficie, siempre que materialmente sean capaces de albergar una edificación que cumpla con el resto de la normativa de aplicación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos, y que cuenten con el frente mínimo a viario público establecido en estas Normas..

#### 230.4.2.- EN SNUNRA.

- La parcela mínima a efectos de edificación se establece en 2.500 m2.

### 230.5.- FRENTE MÍNIMO DE LA PARCELA EDIFICABLE.

- El frente mínimo a viario público, ó al abierto conforme a los procedimientos establecidos en estas normas, se fija en 10 metros.

### 230.6.- SUPERFICIES EDIFICABLES Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

#### 230.6.1.- SUPERFICIES MÁXIMAS.

- La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y ampliaciones ó rehabilitaciones de vivienda, se establece en 300 m2.
- Para usos distintos a la vivienda operará igualmente esta limitación de superficie máxima edificable, ligada al parámetro de parcela mínima a efectos de segregación, con límite de 1.200 m2, con arreglo a la siguientes escala:

CONSTRUIDA	SUP. USOS≠ VIVIENDA	
	PARCELA MÍNIMA	
	NR	NR a
300	1.000	2.500
600	2.000	5.000
900	3.000	7.500
1.200	4.000	10.000
	>4.000	>10.000

- Estos máximos no se aplicarán a las obras de rehabilitación que respeten, en cuanto al aspecto externo, la tipología tradicional del edificio, ó la recuperen.

#### 230.6.2.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

- La ocupación máxima de la parcela será el 35% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 300 m2.

#### 230.6.3.- EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA.

- Las edificaciones auxiliares cubiertas (garajes, almacenes de aperos, parrillas, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.):



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- EXENTAS: no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m<sup>2</sup>, y computarán al 50%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 3 m y a la cumbrera de 7 m.
  - INTEGRADAS EN LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL: computará el 100% de toda su superficie.
- b) No podrán ejecutarse con anterioridad a la edificación ó uso principal.

### 230.6.4.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS EN UNA ÚNICA PARCELA.

- a) En las fincas ó partes de ellas que estén dentro de la delimitación del Núcleo Rural podrán construirse en régimen de proindiviso, en función de su superficie, dos ó más viviendas unifamiliares con un máximo de seis. Habrán de situarse sobre una sola finca con extensión no inferior a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como superficie mínima a efectos de segregación.

### 230.7.- TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.

#### 230.7.1.- PREFERENCIA DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS.

- a) En el Núcleo Rural las construcciones nuevas serán preferiblemente aisladas.
- b) Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda

#### 230.7.2.- EDIFICACIONES AGRUPADAS.

- a) Siempre que no lo impida el respeto a la armonía del entorno se permitirá, dentro de los núcleos rurales, la edificación de viviendas agrupadas (art. 138.6-TROTU), siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre éstas las cuadradas y edificaciones auxiliares independientes existentes.
- b) Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.
- c) Habrán de situarse sobre una sola finca con extensión no inferior a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como superficie edificable mínima en el respectivo núcleo. La parcela objeto de la actuación adquirirá la calidad de indivisible, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (art. 138.7 TROTU).
- d) La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

### 230.8.- MEDIANERAS.

- 1.- Se prohíbe la creación de nuevas paredes medianeras vistas. Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.
- 2.- Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución ó estética de la propia edificación, como mínimo a aquella ó aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente rural, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3m.

### 230.9.- RETRANQUEOS Y RETIROS.

#### 230.9.1.- A VÍAS NO MUNICIPALES.

- a) Los retranqueos en los márgenes de las carreteras de titularidad autonómica ó estatal se estará a lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

#### 230.9.2.- A VÍAS MUNICIPALES.

- a) En otras vías, caminos ó carreteras municipales, las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 metros de los linderos sobre los que no se adosen y 4 metros del eje ó 1 metro al borde de los viales a que den frente, salvo existencia de continuo edificatorio de más de tres edificaciones con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.
- b) En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

### 230.10.-ALTURAS.

- 1.- El número máximo de plantas será dos y bajocubierta (B+1+BC).
- 2.- La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m, que se podrá superar hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional ó, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual.
- 3.- En el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran.
- 4.- La altura máxima de la cumbrera será de 11 m desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 5.- La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 metros a cara inferior del forjado de techo de planta baja. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 metros la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela.

### 230.11.-CUADRAS Y ESTABLOS EN NÚCLEO RURAL.

#### 230.11.1.- CONDICIONES GENERALES.

- La construcción de nuevas cuadras ó naves agrícolas ó ganaderas y la ampliación de las existentes en el interior de los núcleos rurales correspondiente a ganadería intensiva ó industrial se permitirá exclusivamente siempre que venga exigida por la normativa comunitaria, y su titular no disponga de la posibilidad de concentrar varias instalaciones en una sola fuera del Núcleo.
- Para la autorización de las correspondientes a la ganadería extensiva bastará el cumplimiento de las determinaciones impuestas en la autorización de actividad en el trámite del RAMNIP.
- Las actuales no quedan en situación de fuera de ordenación expresa, permitiéndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación con arreglo al régimen de fuera de ordenación previsto en estas Normas.

#### 230.11.2.- CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN.

- Sin perjuicio de lo que señale el informe de calificación, las nuevas instalaciones de estabulación se dispondrán a una distancia mínima de 50 m de cualquier edificio de vivienda.

#### 230.11.3.- CAMBIO DE USO DE CUADRA TRADICIONAL A VIVIENDA

- Se autoriza el cambio de uso de cuadra –tradicional- a vivienda ó cualquiera de los autorizados para Núcleo Rural, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes. Para ello se mantendrán ó recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.
- Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente, las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación.
- En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de aparcamiento exigidas, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso ó de la segregación.

### 230.12.-DOTACIONES Y SERVICIOS DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES.

- La dotación de las infraestructuras y servicios básicos correrán por cuenta de la propiedad.
- En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento.
- Se permitirán las fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

### 230.13.-APARCAMIENTOS.

- Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado ó no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.
- Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.
- Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas ó hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, ó pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba), evitando las grandes explanadas de asfalto u hormigón.

### 230.14.-PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE AUTÓCTONO.

- En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente autóctono.

### 230.15.-DERRIBO DE EDIFICACIONES EN NÚCLEO RURAL.

- El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, ó en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, ó edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional, y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa (art. 138.3 TROTU), entendiéndose por tal aquella cuyo coste supere los límites de los deberes legales de conservación y rehabilitación.

### 230.16.-DIVISIÓN HORIZONTAL DE LAS EDIFICACIONES EN NÚCLEO RURAL.

- Se prohíbe la división horizontal de las edificaciones en Núcleo Rural, esto es, más de una vivienda por edificación individual.

### 230.17.-APERTURA DE NUEVOS VIALES EN NÚCLEOS RURALES.

- Se permite la apertura de caminos con fines urbanísticos (obtención de mayor frente de parcela por desproporción con su superficie ó de un frente a vial inexistente) con las condiciones de este artículo.
- Exclusivamente cuando el frente de parcela reduzca las posibilidades de parcelación y edificación derivadas de la superficie de una parcela en más de un 50% (con un mínimo de dos parcelas de reducción), ó existan tres propietarios ó más sin frente a vial (con acceso a través de servidumbre de paso) podrá el Ayuntamiento, a solicitud de los afectados, delimitar nuevas áreas de apertura de caminos y establecer las condiciones para



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

realizar esta operación, las cuales nunca serán menos restrictivas que las incorporadas en este artículo y que serán desarrolladas mediante un Plan Especial.

- 3.- Por tratarse de una excepción a la regla general debe considerarse como una opción voluntaria de los propietarios afectados por las limitaciones de frente mínimo ó acceso directo, pudiendo por ello ser realizada de común acuerdo ó de manera independiente por alguno de los propietarios del área, siendo en todo caso viales de uso público y no pudiendo ser negado el acceso a ellos a las fincas colindantes no coactuantes, pasando de cara a la medición del frente de parcela de las fincas colindantes.
- 4.- Su trazado se sujetará a las siguientes condiciones:
  - a) Se adaptarán en lo posible a las servidumbres de paso existentes y completarán el viario del Núcleo Rural.
  - b) Seguirán los linderos de las parcelas, dando servicio a un número máximo de seis parcelas.
  - c) La anchura será igual ó mayor a la del más ancho de los caminos que une en el punto de cruce, con un mínimo de 4 m.
  - d) En ningún caso se tratará de fondos de saco, cualquiera que sea su longitud, ni de bucles sobre la misma parcela.
- 5.- Los nuevos viarios que resulten de la ordenación han de ser objeto de cesión obligatoria, integrándose en el sistema de vías públicas del núcleo.

### ART. 231.- SEGREGACIONES DE FINCAS EN SNUNR Y SNUNRA

#### 231.1.- PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE SEGREGACIÓN.

##### 231.1.1.- CONDICIONES GENERALES.

- a) Se consideran como parcelas divisibles aquellas con asiento registral existente a la entrada en vigor del P.G.O.
- b) El número máximo de lotes resultantes, incluyendo el resto de la matriz, no podrá ser superior a tres.
- c) Deberán contar con un frente mínimo a viario público, ó a los caminos abiertos conforme a los procedimientos establecidos en estas Normas, de 10 metros.
- d) En su perímetro podrá inscribirse un círculo de 18 metros de diámetro y, si éste fuera irregular, en cualquier punto de la parcela podrá inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.

##### 231.1.2.- PARCELA MÍNIMA EN SNUNR.

- a) A efectos de segregación, la parcela mínima se establece en 1.000 m<sup>2</sup>, salvo que se justifique la existencia de otras unidades de superficie tradicionales menores, relacionadas con la formación del núcleo rural. Esta justificación requiere que más de la mitad de las construcciones tradicionales existentes se encuentren ocupando parcelas de superficie inferior.

##### 231.1.3.- PARCELA MÍNIMA EN SNUNRA.

- a) A efectos de segregación, la parcela mínima se establece en 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 231.2.- SEGREGACIONES DE FINCAS INCLUIDAS PARCIALMENTE EN NÚCLEO RURAL.

- 1.- Cumpliéndose, además, las condiciones anteriormente expuestas, podrán efectuarse segregaciones de fincas incluidas parcialmente en Núcleo Rural en los siguientes casos:
  - a) Si cada uno de los lotes resultantes cumple las condiciones generales de segregación y el resto de la matriz, fuera del Núcleo Rural, es superior a la unidad mínima de cultivo (UMC).
  - b) Si todos los lotes resultantes menos el resto de la matriz están incluidos íntegramente en NR y este último, resto de la matriz, tiene una parte no inferior a 1.000 m<sup>2</sup> incluida en NR y su cabida íntegra, incluyendo la parte situada fuera del NR, no es inferior a la UMC.
- 2.- Todos los lotes resultantes se asentarán en el registro con la anotación de ser indivisible.

#### 231.3.- CONVENIO URBANÍSTICO Y PLAN ESPECIAL.

- 1.- Para llevar a cabo este tipo de actuaciones, cuando el resultado final sea superior a más de tres parcelas, conforme al artículo 147.2-ROTU, será necesario formular y aprobar un Convenio urbanístico y un Plan Especial que definan todas las cuestiones referentes a:
  - a) Apertura de nuevos viarios, en su caso, con las siguientes condiciones:
    - Habrán de conectar dos viarios públicos existentes.
    - El viario nuevo habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento.
  - b) Un porcentaje de suelo objeto de cesión al Ayuntamiento con destino a zonas verdes ó equipamientos para el núcleo rural, que no será inferior a 200 m<sup>2</sup> por parcela resultante, y que podrá ser substituida por su valor en metálico.
  - c) El número de parcelas resultantes de la ordenación no podrá superar al que se obtendría aplicando el parámetro de parcela mínima a efectos de segregación a cada una de las parcelas originales.
  - d) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.
  - e) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación ó afección a cursos ó masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

#### 231.4.- PARCELACIONES EN FINCAS CON ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO.

- 1.- No podrán llevarse a cabo parcelaciones conforme a lo establecido en los apartados anteriores en fincas que contengan elementos incluidos en el Catálogo sin autorización expresa de la parcelación de la Consejería de



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

Cultura, la cuál podrá fijar condiciones de retranqueos, protección de vistas, y cuantas otras se estimen convenientes para la protección del elemento catalogado.





## Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

### NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

#### ART. 232.- RELACIÓN DE NÚCLEOS RURALES DELIMITADOS EN EL P.G.O. DE TAPIA DE CASARIEGO.

DESIGNACION DE LOS NUCLEOS RURALES DELIMITADOS	SUPERFICIES DE NÚCLEO RURAL				
	NNSS-97	PGO			
		EXIST.	NUEVO	NRA	
A BARROSA			24.040		
A RODA, ABREIRAS, SANTELOS, VILLARGOMIL	335.809	507.319			+51,07%
A VENTANOVA	45.186	65.134		17.758	+83,45%
A VIGUIA	128.637	216.207			+68,08%
ACEBEDO	151.532	201.557			+33,01%
BUSTELLO	84.479	76.581			-9,35%
CAMPOS-PORCÍA	167.528	223.620			+33,48%
CASAREGO	101.905	104.790			+2,83%
CASTROVASELLE			20.728		
EL BAO DE CANGAS			59.739		
EL CABIYON			62.190		
EL CORTAFICIO	53.548	72.040			+34,53%
EL PENEDO			67.628		
EL PICÓN	59.172	107.967			+82,46%
EL REGUEIRO			22.085		
EL VALLE S. AGUSTIN			11.625		
EL VISO	112.689	120.259			+6,72%
JARIAS	49.271	52.209			+5,96%
LIMAYOSA			28.099		
MANTARAS	499.984	511.712		181.110	+38,57%
OL	27.690	91.891			+231,86%
PEDRALBA	154.345	189.328			+22,67%
PELLOGRA	22.610	21.322			-5,70%
PENADECABRAS			42.321		
PENELA	215.719	244.072			+13,14%
CALAMBRE, RAPALCUARTO	229.011	278.249			+21,50%
REIRIZ	45.055	74.813			+66,05%
RIOCABO			44.352		
SALAVE	436.297	504.417			+15,61%
SAN ANTONIO	146.865	160.195			+9,08%
SAN CRISTOBAL			9.471		
SAN Pelayo	134.988	152.754			+13,16%
SANTA GADEA	20.829	40.365			+93,79%
SERANTES	258.074	370.332		65.513	+68,88%
VIACOBA	37.631	20.661		13.915	-8,12%
VILLAMIL	83.110	82.470			-0,77%
VILLARGOMIL	53.114	52.256			-1,62%
TOTAL (m2)	<b>3.655.078</b>	<b>4.542.520</b>	<b>392.278</b>	<b>278.296</b>	
		124,28%	10,73%	7,61%	
		142,63%			



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

# TITULO VIII.RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

## CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES

### ART. 233.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE.

- 1.- El régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable, antes y después de las actuaciones de transformación previstas por este P.G.O., será en todo caso el contemplado por la legislación territorial y urbanística.

### ART. 234.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

#### 234.1.- GARANTÍA DE LA CONTINUIDAD DEL DESARROLLO URBANO.

- 1.- Cada sector a desarrollar de uso Residencial lindará con Suelo Urbano ó con Núcleo Rural ó con un Plan Parcial en desarrollo que cuente con Aprobación Definitiva y cuyo Proyecto de Urbanización cuente con Licencia Municipal, tendrá ó procurará acceso directo y adecuado a la red viaria existente y acreditará la disposición suficiente de abastecimiento de agua y saneamiento y depuración,

#### 234.2.- DIVISIÓN EN POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

- 1.- La formulación de un único Plan Parcial para algunas de las áreas, las de mayor extensión, puede plantear dificultades de desarrollo y gestión, lo que aconseja establecer la posibilidad de subdivisión en diferentes polígonos ó unidades de actuación de menor extensión que faciliten la ejecución de las previsiones del Plan; subdivisión que podría, por otra parte, producir una atomización de las reservas para dotaciones que las haga inoperantes y poco eficaces para el equipamiento del municipio.
- 2.- Se establece, por tanto, para los distintos suelos urbanizables que su desarrollo se realizará mediante los correspondientes Planes Parciales que abarcarán el ámbito completo de cada sector delimitado en los planos de ordenación. Cada uno de los sectores señalados por esta categoría de suelo urbanizable constituirá una misma área reparto a efectos del aprovechamiento medio.
- 3.- No obstante, siempre que se garantice un reparto equilibrado, será posible la subdivisión de cada sector en Unidades de Actuación ó Polígonos que deberán estar integradas dentro del mismo Plan Parcial que desarrolla el sector.
- 4.- Cada uno de los ámbitos ó sectores así delimitados podrá subdividirse siempre y cuando, además de los requisitos establecidos en el capítulo 2º del Título V del DL 1/2004, cumplan con los siguientes requisitos, en el caso de que no se señalen otras condiciones en las fichas de desarrollo de suelo urbanizable.
  - a) La superficie no será inferior a 30.000 m<sup>2</sup> para el uso residencial unifamiliar, 20.000 m<sup>2</sup> para el residencial colectivo, y 25.000 m<sup>2</sup> para otros usos, computando en estos los sistemas generales vinculados, efectuando las reservas y cesiones que establece la legislación.
  - b) Los polígonos ó unidades de actuación a desarrollar lindarán con Suelo Urbano, con Núcleo Rural ó con otro polígono ó unidad de actuación cuyo proyecto de urbanización cuente ya con aprobación municipal y tendrán acceso directo y adecuado a la red viaria existente.
  - c) Se evitará la aparición de polígonos residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelación compleja, dificultad de acceso ó cualquier otra circunstancia que pueda impedir ó dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.
  - d) Cada uno de estos polígonos incluirá ó adscribirá, como mínimo la parte proporcional de los sistemas generales vinculados al sector y la parte proporcional de las dotaciones locales previstas para el sector. Este requisito de proporcionalidad no exigirá que en cada uno de los polígonos hayan de reservarse terrenos para la totalidad de las dotaciones culturales, docentes, religiosas, etc., a las que se refiere el Reglamento de Planeamiento, si no que bastará para cumplir este requisito que en cada uno reserve ó adscriba la superficie suficiente para alguna ó algunas de esas dotaciones, de tal manera que en el conjunto se contemplen la totalidad de las reservas exigidas por el referido reglamento para el Sector, de acuerdo con los estándares que en él se establecen.

### ART. 235.- FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

#### 235.1.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

- 1.- La superficie de cada sector delimitado es una cifra estimativa de referencia, basada en la cartografía catastral, que lógicamente deberá ser precisada en el Plan Parcial mediante levantamiento topográfico al efecto. La cabida que resulte de dicha precisión será la válida a todos los efectos derivados de este P.G.O., a salvo de los procedimientos de subsanación de discrepancias ó de rectificación de cabida que hubieran de acometerse ante el Catastro ó el Registro de la propiedad.

#### 235.2.- EDIFICABILIDAD REAL DE USOS LUCRATIVOS.

- 1.- Será la resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector por la superficie resultante del proceso anterior, expresada en unidades de aprovechamiento.
- 2.- La transformación de las unidades de aprovechamiento en metros cuadrados edificables se realizará mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de las distintas tipologías, conforme a la tabla siguiente.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

USO		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
INDUSTRIAL		0,39
VIVIENDA LIBRE	UNIFAMILIAR	0,88
	COLECTIVA	1,98
VIVIENDA PROTEGIDA	UNIFAMILIAR	0,83
	COLECTIVA	1,00
DOTACIONAL PRIVADO		2,50
SISTEMAS GENERALES EN SNU		0,15

3.- Conforme al artículo 179.3.g-ROTU, estos coeficientes podrán ser modificados en los Planes Parciales.

### 235.3.- CONTENIDO DE LAS FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES DEL SUB.

1.- La delimitación de sectores que se efectúa en el P.G.O. a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales, con fijación de la edificabilidad máxima por hectárea expresada en metro cuadrado de techo edificable sobre rasante por metro cuadrado de suelo.

- Comprende partes homogéneas del suelo urbanizable.
- Contempla también la subdivisión de los sectores siempre que los espacios resultantes tengan una entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.
- No contempla declaración de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, por las razones expuestas en la Memoria del P.G.O.
- Se fija el aprovechamiento medio aplicable al suelo urbanizable, de conformidad con el art. 50 de la Ley 3/2002, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general para cada sector.
- Reserva el treinta por ciento del total de suelo destinado a uso residencial para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, ó con precio tasado.
- Determina el sistema de actuación previstos para la ejecución de los diferentes sectores.
- Establece criterios para el desarrollo de los sistemas locales y, en su caso, de los demás sistemas que el planeamiento general adscriba a un sector, en los porcentajes de reserva y de un modo que permita que sean, a su vez, desarrollados con la precisión suficiente a través de la redacción de Planes Parciales.
- Define, en su caso, las determinaciones de planeamiento general contenidas en los Planes Parciales que respete.

### ART. 236.- RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE.

- 1.- Serán de aplicación las condiciones generales de uso definidas para el Suelo Urbano para cada tipología, ó las establecidas en las fichas de desarrollo.
- 2.- En tanto no se desarrollen las actuaciones de transformación previstas en este P.G.O. para el suelo rural, mediante la aprobación de los preceptivos Planes Parciales, serán de aplicación, de manera transitoria en estos suelos, las condiciones de edificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

### ART. 237.- CESIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS (SGEA).

- 1.- La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable (SGEA), se producirá por ocupación directa, mediante expropiación, ó adscripción en el trámite de cada Plan Parcial.
  - 1.- La ocupación directa requiere la previa determinación por la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Tapia, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición y de la Unidad de Actuación y/o, sectores con aprovechamiento donde le corresponde.
- 2.- Expropiación (art. 129 de LSAS y art. 197 del Reglamento de Gestión Urbanística).



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

# TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

## CAPÍTULO I.- DIVISIÓN DEL SUELO EN ZONAS.

### ART. 238.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

- 1.- A los efectos de la reglamentación del uso, volumen y otras condiciones de la edificación en los distintos terrenos, en función de la estructura del territorio, el suelo urbano se clasifica en alguna de las siguientes zonas:

	USO	EMPLAZAM.	CALIFICACIÓN DEL SUELO	SIGLAS	SUPERFICIE (m2)		
SUELO URBANIZADO	RESIDENCIAL	VARIABLE	UNIFAMILIAR	AISLADA	VU1	75.781	
				AISLADA ENTREPLAYAS	VU1*	54.765	
				AISLADA	VU2	34.909	
				ADOSADA	VU2*		
		VARIABLE	EDIFICACION TRADICIONAL		ET	57.199	
		FIJO	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA		MC	12.976	
		VARIABLE	BLOQUE AISLADO		BA1	35.925	
					BA2	15.998	
					IC	2.865	
		VARIABLE	COMPATIBLE CON INDUSTRIA				
		INDUSTRIAL	VARIABLE	MEDIA	IM	59.066	
		DOTACIONAL	VARIABLE	EDUCATIVO Y CULTURAL		DEC	20.147
				SANITARIO		DS	
				DEPORTIVO		DD	
				ADMINISTRATIVO		DPA	
				RELIGIOSO		DR	
				COMERCIAL		DC	
	HOTELERO			DH			
	ZONA VERDE			DZV	45.177		
	LIBRE AFECTO A EDIFICACIÓN			LAE	30.208		
	SISTEMA GENERAL PORTUARIO			SGP	12.521		
	SISTEMA GENERAL VIARIO			ELP	111.030		

- 2.- Cuando en alguno de los documentos del proyecto, planos ó fichas de gestión, aparezcan las siglas de la ordenanza como el subíndice "p", se trata de la misma ordenanza homónima pero con destino a vivienda sujeta a algún régimen de protección (por ejemplo, BA1.p ó MC,p).

### ART. 239.- POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

- 1.- Las unidades de actuación se delimitan teniendo en cuenta los siguientes requisitos:
- 1.- Que sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.
  - 2.- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
  - 3.- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
  - 4.- No se delimitan unidades de actuación discontinuas.
  - 5.- No se delimitan polígonos ó unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.
  - 6.- No se delimitan polígonos ó unidades en que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido.

### ART. 240.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADA EN SUELO URBANO.

- 1.- El 90 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva, ó el 100 por 100 en los casos en que, por razones de viabilidad, así se exprese en las fichas de desarrollo (estableciendo como nulas las cesiones de aprovechamiento).
- 2.- El permitido por el presente planeamiento, en caso de actuaciones asistemáticas.
- 3.- El que se determine, en su caso, para no incurrir en el supuesto de que el atribuido por el presente planeamiento resultase inferior al ya patrimonializado y no pudiera materializarse. En este caso, no podrán entenderse adquiridos los derechos a que haya lugar hasta tanto el Ayuntamiento haya rechazado de forma fehaciente la procedencia -caso de que fuera necesario- de una modificación del Planeamiento cuyo objeto sería la materialización de los derechos a que se refiere el punto anterior.

## CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

### SECCIÓN 1ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ADOSADA ( VU1- VU1\*-VU2 -VU2\*).

#### ART. 241.- DEFINICIÓN.

##### 241.1.- CONCEPTO.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- 1.- Comprende las viviendas de carácter unifamiliar situadas en parcelas independientes, con acceso propio desde viario público y espacio libre anexo de uso privado, siempre en edificios aislados ó adosados.

### 241.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.

- Las condiciones generales de la ordenación se establecen en la siguiente tabla, para el caso de que no vengan definidas otras condiciones en las fichas de desarrollo de unidades de actuación.
- La categoría VU1\* corresponde al área de vivienda unifamiliar de Entreplayas (La Reburdia).

		VIVIENDA UNIFAMILIAR			VU
		VU1	VU1*	VU2	VU2*
RETRANQUEOS	A linderos (m)	3	3	3	3
	A viales (m)	3	1	-	-
ALTURAS	Plantas	2	2	2	1
	Metros	7	7	7	4
PARCELA MÍNIMA (m2)		400	Preexistente	150	150
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	-	-	35	35
	Mínimo (m)	-	-	5,5	5,5
FONDO EDIF.	Máximo (m)	-	-	15	15
	Mínimo (m)	-	-	-	-
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,30	0,50	0,80	0,80
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (%)		-	-	80	80
TIPOLOGÍAS		Aislada		Aislada ó Adosada	
SEMISÓTANO Ó SÓTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable, conforme a sus condiciones generales.			
BAJO CUBIERTA		Se permite y SI es computable.			
ACCESOS		Ancho mínimo de 3 m.			
PATIOS		---			

- En vivienda unifamiliar aislada, no se contabilizarán las edificaciones anexas destinadas a un exclusivo de servicio de la vivienda, como garaje, almacén, etc., siempre y cuando la ocupación de la parcela no supere el 10% y no tengan una altura superior a 3 m.
- Previo pacto de adosamiento mutuo se podrán construir viviendas pareadas, con una pared medianera común que coincidirá con la división parcelaria.

## SECCIÓN 2ª.- EDIFICACIÓN TRADICIONAL (ET).

### ART. 242.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende determinadas áreas urbanas donde se trata de mantener una estructura morfológica característica y de cierta calidad urbana, con interés ambiental ó de conjunto, donde, sin llegar a considerar todas las edificaciones como elementos catalogados, se intenta mantener vivo el organismo urbano a base del mantenimiento estricto de la estructura parcelaria y de la escala de la edificación y los espacios urbanos. La renovación urbana habrá de producirse necesariamente sobre la parcela actual, conservando frentes de parcela y adaptando sus fondos y alturas edificables a los del conjunto.

### 242.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.

- 1.- Las condiciones de ordenación y volumen se establecen en la siguiente tabla, para el caso de que no vengan definidas otras condiciones en las fichas de desarrollo de unidades de actuación.

		EDIFICACIÓN TRADICIONAL	ET
RETRANQUEOS	A linderos (m)	3 metros, en general. En edificaciones preexistentes ó según alineaciones, el preexistente, sin perjuicio del cumplimiento de luces rectas, en su caso.	
	A viales (m)	...	
	A otros edificios (m)	En general, se permite el adosamiento a colindantes En edificaciones preexistentes ó según alineaciones, el preexistente, sin perjuicio del cumplimiento de luces rectas. 3 metros, en otras situaciones.	
ALTURAS	Plantas	La máxima de las edificaciones colindantes. En defecto de colindantes, 2 plantas ó 7 metros. En ningún caso la altura resultante será mayor de 3 plantas ó 9 metros, incluida la baja.	
	Metros		
PARCELA MÍNIMA (m2)		A efectos de edificación, 50 m2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN. Las parcelas actuales NO pueden ser anexionadas a otras para configurar una unidad parcelaria edificable mayor. Pueden ser subdivididas conforme a la tabla siguiente:	
		<b>SUP. PARCELA ACTUAL "S" (m2)</b>	<b>Nº LOTES</b>



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

		EDIFICACIÓN TRADICIONAL	ET
		201<S<500	2
		501<S<1000	3
		S>1000	4
		En caso de subdivisión de parcelas: <ul style="list-style-type: none"> <li>No podrán subdividirse parcelas que contengan edificios con algún Grado de Protección.</li> <li>La parcela mínima resultante será de 150 m2.</li> <li>Todas las nuevas parcelas deben tener acceso desde viario público existente.</li> </ul> La edificación en las nuevas parcelas se desarrollará mediante ESTUDIO DE DETALLE.	
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	El preexistente, si existe edificación en la parcela. 25 m en otros casos, con separación mínima de 4 metros entre edificaciones.	
	Mínimo (m)	5	
FONDO EDIF.	Máximo (m)	Alineación interior resultante de unir con una línea imaginaria los fondos máximos de las edificaciones principales de las parcelas colindantes que den frente a la misma calle, sin perjuicio del cumplimiento de las luces rectas establecidas por el Decreto 39/98 y previo acuerdo de adosamiento con colindante.  En caso de que los colindantes estuvieran sin edificar, se tomará como referencia los dos contiguos más próximos, respetando, para fijar el fondo, las servidumbres establecidas legalmente y a las condiciones de luces rectas establecidas en esta normativa.  Si carecen de edificación las colindantes, 12 metros.	
	Mínimo (m)	---	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		---	
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		---	
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		Entre medianeras, aislada ó adosada.	
SEMISÓTANO Ó SÓTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.	
BAJO CUBIERTA		Se permite y NO es computable	
ACCESOS		Ancho mínimo de 3 m.	
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.	

- 2.- Las medianeras libres resultantes de este tipo de ordenación (por retranqueos, alineaciones, etc) se tratarán como fachadas, tanto en el aspecto de materiales como de apertura de huecos, con sujeción a las servidumbres establecidas legalmente y a las condiciones de luces rectas establecidas en esta normativa.

### SECCIÓN 3ª.- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA (MC).

#### ART. 243.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende aquellas áreas de Suelo Urbano, generalmente consolidadas, cuyo tipo de edificación corresponde básicamente a la ordenación según alineaciones, tanto exteriores como interiores, con existencia de medianeras comunes.

#### 243.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.

- 1.- Las condiciones de la ordenación se expresan en la tabla adjunta, salvo que vengan definidas otras condiciones en las fichas de desarrollo de unidades de actuación.

		RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	MC	
RETRANQUEOS	A linderos (m)	---		
	A viales (m)	---		
	A otros edificios (m)	---		
ALTURAS	Plantas	La señalada en los planos de ordenación		
	Metros	2 plantas: <b>7</b>	3 plantas: <b>9</b>	4 plantas: <b>12</b>
PARCELA MÍNIMA (m2)		160 m		
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---		



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

	Mínimo (m)	El preexistente. A efectos de segregación, 10 metros.
FONDO EDIF.	Máximo (m)	El señalado en planos de ordenación ó 12 m
	Mínimo (m)	8
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		---
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		---
TIPOLOGÍA		Cerrada, ó entre medianeras
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.
BAJOCUBIERTA		Se permite y NO es computable
ACCESOS		Ancho mínimo de 3 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.

- 2.- Las alturas se refieren tanto a la alineación exterior como a la interior.
- 3.- Únicamente se podrá edificar sótanos y/o semisótano cuando se destinen a garaje-aparcamiento vinculado al uso del edificio ó grupo de edificios, ó a instalaciones para el servicio exclusivo de los mismos (calefacción, acondicionamiento del aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, de contadores y centro de transformación). En estos casos podrá ocuparse la superficie completa de la parcela que se edifica.
- 4.- En aquellas áreas donde no se establezca en los planos otra disposición, la altura máxima edificable será de tres (3) plantas, incluida la baja.

### SECCIÓN 4ª.- RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO (BA)

#### ART. 244.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende aquellas áreas de edificación caracterizadas por una edificación en edificios de residencia colectiva sin patios interiores, con tratamiento de fachada en todo su perímetro.

#### 244.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y ORDENACIÓN.

- 1.- Las condiciones de la ordenación se establecen en la siguiente tabla, salvo que vengan definidas otras condiciones en las fichas de desarrollo de unidades de actuación.

		RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO		BA
		BA1	BA2	
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo no definido por alineaciones 50% de la altura ó mínimo de 3 m.		
	A viales (m)	En suelo no definido por alineaciones, 50% de la altura ó mínimo de 5 m.		
	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.		
ALTURAS	Plantas	3	4	
	Metros	9	12	
PARCELA MÍNIMA (m2)		400		
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	50		
	Mínimo (m)	6		
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---		
	Mínimo (m)	---		
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		La resultante de las condiciones señaladas en los planos de ordenación. En otros casos:		
		1	1,30	
OCUPACIÓN MÁX. PARCELA (%)		50		
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		ABIERTA		
APARCAMIENTOS (Nº plazas/Viv.)		1 Obligatorio para edificios no incluidos en el Catálogo.		
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.		
BAJOCUBIERTA		Se permite y SI es computable en usos residenciales y compatibles.		
ACCESOS		Ancho mínimo de 3 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.		
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.		



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### CAPÍTULO III.- USO DOTACIONAL

#### SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES COMUNES A LOS DIFERENTES USOS ROTACIONALES.

- 1.- Se establece la obligación del desarrollo del área mediante Estudio de Detalle, con objeto de definir la ordenación interior.
- 2.- Se autoriza una vivienda para guardería.

#### SECCIÓN 2ª.- DOTACIONAL PÚBLICO EDUCATIVO Y CULTURAL (DEC)

##### ART. 245.- DEFINICIÓN

###### 245.1.- CONDICIONES COMUNES.

- 1.- Corresponde a las áreas destinadas a la educación municipal, estatal ó privada. Asimismo, comprende locales con fines culturales, tales como museos, bibliotecas, etc.

###### 245.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.

- 1.- Se expresan en el siguiente cuadro, para el caso de que no vengan definidas otras condiciones en las fichas de desarrollo de unidades de actuación.

		DOTACIONAL EDUCATIVO Y CULTURAL	DEC
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo no definido por alineaciones 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A viales (m)	En suelo no definido por alineaciones, 50% de la altura ó mínimo de 5 m.	
	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.	
ALTURAS	Plantas	3	
	Metros	12. Excepcionalmente se admitirá un cuerpo singular de 15 m hasta un máximo del 10% de la planta del inmueble.	
PARCELA MÍNIMA (m2)		---	
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,8 en suelo no definido por alineaciones	
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		60 en suelo no definido por alineaciones	
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		Todas	
APARCAMIENTOS (Nº plazas/m2 construidos)		1/50 m2. Podrá disponerse en edificios específicos para este uso sobre rasante. En este caso, SI es computable.	
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.	
BAJOCUBIERTA		Se permite y NO es computable	
ACCESOS		Ancho mínimo de 3 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.	
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.	

#### SECCIÓN 3ª.- DOTACIONAL SANITARIO Y ASISTENCIAL (DS)

##### ART. 246.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

###### 246.1.- DEFINICIÓN

- 1.- Corresponde a las áreas destinadas al tratamiento y alojamiento de enfermos, así como a los establecimientos para residencia y asistencia de los sectores sociales con dificultades para su integración en la comunidad. Se clasifican en:
  - a) Ambulatorios y similares.
  - b) Residencias de ancianos y similares.
  - c) Hospitales y similares.

###### 246.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.

- 1.- Se expresan en el siguiente cuadro, para el caso de que no vengan definidas otras condiciones en las fichas de desarrollo de unidades de actuación.

		DOTACIONAL SANITARIO	DS
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo sin alineaciones 50% de la altura ó mínimo 3 m.	
	A viales (m)	En suelo sin alineaciones, 50% de la altura ó mínimo 3 m.	





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.
ALTURAS	Plantas	3
	Metros	12 Excepcionalmente se admitirá un cuerpo singular de 15 m hasta un máximo del 10% de la planta del inmueble.
PARCELA MÍNIMA (m2)		---
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---
	Mínimo (m)	---
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---
	Mínimo (m)	---
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,8 en suelo no definido por alineaciones
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		60 en suelo no definido por alineaciones
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		Todas
APARCAMIENTOS (Nº plazas/m2 construidos)		1/30 m2 ó 1/ 5 camas. Podrá disponerse en edificios específicos para este uso sobre rasante. En este caso, SI es computable.
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.
BAJO CUBIERTA		Se permite y NO es computable
ACCESOS		Ancho mínimo de 7 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS		Deberán ajardinarse y dotarse de arbolado en un 50 % de su superficie. La superficie no edificable se considerará afectada de modo permanente por el uso de Libre Privado afecto a edificación y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar, incluyendo la construcción levantada.

### SECCIÓN 4ª.- DOTACIONAL DEPORTIVO (DD)

#### ART. 247.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

##### 247.1.- DEFINICIÓN

- 1.- Comprende las áreas destinadas a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física, juegos y deportes, así como los espectáculos ligados a los mismos, tanto al aire libre como en locales cerrados. Para poder ser incluidos en esta categoría, han de ser de uso ó acceso público.

##### 247.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLÚMEN Y USO.

- 1.- Se expresan en el siguiente cuadro, para el caso de que no vengan definidas otras condiciones en las fichas de desarrollo de unidades de actuación.

		DOTACIONAL DEPORTIVO	DD
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo no definido por alineaciones 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A viales (m)	En suelo no definido por alineaciones, 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.	
ALTURAS	Plantas	---	
	Metros	Las requeridas para la actividad.	
PARCELA MÍNIMA (m2)		---	
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,25 en suelo no definido por alineaciones	
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		30 en suelo no definido por alineaciones	
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		Todas	
APARCAMIENTOS (Nº plazas/m2 construidos)		1/10 espectadores. Podrá disponerse en edificios específicos para este uso sobre rasante. En este caso, SI es computable.	



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

SEMISOTANO Ó SOTANO	Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.
BAJOCUBIERTA	Se permite y NO es computable
ACCESOS	Ancho mínimo de 7 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.
PATIOS	Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.

### SECCIÓN 5ª.- DOTACIONAL PUBLICO ADMINISTRATIVO (DPA)

#### ART. 248.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

##### 248.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende las áreas destinadas exclusivamente a las actividades administrativas públicas;

##### 248.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.

- 1.- Se expresan en el siguiente cuadro, para el caso de que no vengan definidas otras condiciones en planos y solamente para edificios NO incluidos en el Catálogo.

		DOTACIONAL PUBLICO ADMINISTRATIVO	DPA
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo no definido por alineaciones 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A viales (m)	En suelo no definido por alineaciones, 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.	
ALTURAS	Plantas	3	
	Metros	12. Excepcionalmente se admitirá un cuerpo singular hasta 15 m.	
PARCELA MÍNIMA (m2)		---	
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,8 en suelo no definido por alineaciones	
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		60 en suelo no definido por alineaciones	
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		Todas	
APARCAMIENTOS (Nº plazas/m2 construidos)		1/50 m2 Podrá disponerse en edificios específicos para este uso sobre rasante. En este caso, SI es computable.	
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.	
BAJOCUBIERTA		Se permite y NO es computable	
ACCESOS		Ancho mínimo de 7 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.	
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.	

### SECCIÓN 6ª.- DOTACIONAL RELIGIOSO (DR)

#### ART. 249.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

##### 249.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende las áreas destinadas exclusivamente al culto religioso, tanto público como comunitario.

##### 249.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.

- 1.- Se expresan en el siguiente cuadro, para el caso de que no vengan definidas otras condiciones en planos y solamente para edificios NO incluidos en el Catálogo.

		DOTACIONAL RELIGIOSO	DR
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo sin alineaciones 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A viales (m)	En suelo sin alineaciones, 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.	



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

ALTURAS	Plantas	3
	Metros	12. Excepcionalmente se admitirá una torre singular hasta 30 m.
PARCELA MÍNIMA (m2)		---
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---
	Mínimo (m)	---
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---
	Mínimo (m)	---
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,8 en suelo no definido por alineaciones
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		60 en suelo no definido por alineaciones
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS		Todas
APARCAMIENTOS (Nº plazas/m2 construidos)		1/50 m2 Podrá disponerse en edificios específicos para este uso sobre rasante. En este caso, SI es computable.
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.
BAJOCUBIERTA		Se permite y NO es computable
ACCESOS		Ancho mínimo de 5 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.

### SECCIÓN 7ª.- DOTACIONAL COMERCIAL (DC)

#### ART. 250.- DEFINICIÓN, CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.

- 1.- Se expresan en el siguiente cuadro, para el caso de que no vengan definidas otras condiciones en planos y solamente para edificios NO incluidos en el Catálogo.

		DOTACIONAL COMERCIAL	DC
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo no definido por alineaciones 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A viales (m)	En suelo no definido por alineaciones, 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.	
ALTURAS	Plantas	2	
	Metros	12	
PARCELA MÍNIMA (m2)		---	
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,30 en suelo no definido por alineaciones	
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		25 en suelo no definido por alineaciones	
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS			
APARCAMIENTOS (Nº plazas/m2 construidos)		1/25 m2 Podrá disponerse en edificios específicos para este uso sobre rasante. En este caso, SI es computable.	
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.	
BAJOCUBIERTA		NO permitido	
ACCESOS		Ancho mínimo de 7 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.	
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.	

### SECCIÓN 8ª.- DOTACIONAL HOTELERO (DH).

#### ART. 251.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

##### 251.1.- DEFINICIÓN



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

1.- Comprende usos hoteleros en suelo urbano en parcela específica y con condiciones de ocupación singulares.

### 251.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.

1.- Se dan en el siguiente cuadro:

		DOTACIONAL HOTELERO	DH
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo no definido por alineaciones 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A viales (m)	En suelo no definido por alineaciones, 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.	
ALTURAS	Plantas	3	
	Metros	9	
PARCELA MÍNIMA (m2)		---	
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,38 en suelo no definido por alineaciones	
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		13 en suelo no definido por alineaciones	
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS			
APARCAMIENTOS (Nº plazas/m2 construidos)		1/25 m2 Podrá disponerse en edificios específicos para este uso sobre rasante. En este caso, SI es computable.	
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.	
BAJOCUBIERTA		NO permitido	
ACCESOS		Ancho mínimo de 7 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.	
PATIOS		Se permiten tanto los patios de manzana como los de parcela, respetando siempre las dimensiones fijadas en la ordenanza particular de cada uno de ellos.	

### SECCIÓN 9ª.- DOTACIONAL APARCAMIENTO (DAP)

#### ART. 252.- DEFINICIÓN, CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USOS.

1.- Se expresan en el siguiente cuadro:

		DOTACIONAL APARCAMIENTO	DAP
RETRANQUEOS	A linderos (m)	En suelo no definido por alineaciones 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A viales (m)	En suelo no definido por alineaciones, 50% de la altura ó mínimo de 3 m.	
	A otros edificios (m)	En suelo no definido por alineaciones, 100% de la altura ó mínimo de 5 m.	
ALTURAS	Plantas	3	
	Metros	12	
PARCELA MÍNIMA (m2)		---	
FRENTE EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
FONDO EDIF.	Máximo (m)	---	
	Mínimo (m)	---	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,35 en suelo no definido por alineaciones	
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA (%)		50 en suelo no definido por alineaciones	
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS			
APARCAMIENTOS (Nº plazas)		---	
SEMISOTANO Ó SOTANO		Se permite en edificios no incluidos en el Catálogo y SI es computable según condiciones generales.	
BAJOCUBIERTA		NO permitido	
ACCESOS		Ancho mínimo de 7 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.	
PATIOS		No se permiten	



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

### SECCIÓN 10ª.- DOTACIONAL ZONA VERDE (DZV).

#### ART. 253.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

##### 253.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende los espacios libres de edificación que se destinen a la utilización pública como parques y jardines, con alguna pequeña edificación.

##### 253.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.

- 1.- Se dan en el siguiente cuadro:

	DOTACIONAL ZONAS VERDES	DZV
ALTURAS	1 planta ó 4m.	
PARCELA MÍNIMA	---	
EDIFICABILIDAD	0,05 m2/m2	
OCUP. MÁX.PARCELA	5%	
APARCAMIENTO	Según el uso	

### SECCIÓN 11ª.- DOTACIONAL DE RESERVA (DRS).

- 1.- Puede albergar cualquiera de los usos rotacionales definidos en este P.G.O, con las condiciones particulares de cada uno de ellos.

## CAPÍTULO IV.- USO INDUSTRIAL.

### SECCIÓN 1ª.- INDUSTRIA MEDIA (IM)

#### ART. 254.- DEFINICIÓN, CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN.

- 1.- Las condiciones de ordenación son las definidas en la tabla siguiente:

	INDUSTRIA MEDIA	IM
ALTURAS	La necesaria para la actividad productiva de que se trate. En otros usos, la altura máxima será de 2 plantas ó 7 m.	
PARCELA MÍNIMA	600 m2	
EDIFICABILIDAD	0,6 m2/m2	
OCUP. MÁX.PARCELA	60 %	
APARCAMIENTO	1 plaza/50 m2 construidos mínimo.	
ACCESOS	Ancho mínimo de 7 m. Las parcelas deberán tener acceso directo desde el viario público para ser edificables.	

### SECCIÓN 2ª.- INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

#### ART. 255.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

##### 255.1.- DEFINICIÓN.

- 1.- Corresponde con zonas urbanas de borde en las que subsiste el uso industrial. Esta ordenanza trata de respetar estos usos, evitando un deterioro ambiental superior al aconsejable para zonas residenciales, pero procurando la no instalación de nuevos usos industriales que, por sus características, no deban implantarse en suelo residencial, sino en suelo propiamente dedicado a actividades industriales (IM).

##### 255.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLÚMEN.

- 1.- Se corresponde estrictamente con las edificaciones actuales, que en la actualidad desarrollan actividades industriales.
- 2.- Las condiciones de ordenación se ajustan exactamente a las que definen dichas edificaciones, permitiendo exclusivamente obras de conservación, rehabilitación y reestructuración, sin ampliación.
- 3.- Se autorizan actividades complementarias como oficinas, exposiciones y vivienda de guardería.

## CAPÍTULO V.- OTRAS ZONAS

### SECCIÓN 1ª.- LIBRE AFECTO A EDIFICACIÓN (LAE) Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (ELP)

#### ART. 256.- DEFINICIÓN.

- 1.- Comprende espacios resultantes de la ordenación asignada a las diferentes zonas, que se pretenden libres de edificación y que se destinen a la utilización pública ó privada.

#### ART. 257.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN Y USO.

##### 257.1.- LIBRE AFECTO A EDIFICACIÓN (LAE):

##### 257.1.1.- CONDICIONES GENERALES.

- a) Los espacios libres privados resultantes de la ordenación deberán ajardinarse y dotarse de arbolado en un 50 % de su superficie.
- b) La superficie no edificable se considerará afectada de modo permanente por el uso de libre privado afecto a edificación y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar, incluyendo la construcción levantada.



# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

- c) Se respetarán en lo posible los árboles existentes.
- d) En estas áreas se permite el aparcamiento privado de superficie, áreas de juego, recreo ó esparcimiento y las zonas verdes.
- e) Las edificaciones construidas con anterioridad a estas Normas que cuenten con licencia municipal NO se consideran en situación de fuera de ordenación, permitiéndose exclusivamente obras de conservación y mantenimiento.

### 257.1.2.- APARCAMIENTO BAJO RASANTE.

- a) Se permite el aprovechamiento bajo rasante de esta categoría de suelo exclusivamente para uso de aparcamiento, que puede extenderse a la totalidad de la parcela.
- b) En caso de construcciones en las condiciones del apartado anterior, la cubierta de las mismas se acondicionará para la estancia ó se ajardinará.

### 257.2.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (ELP).

#### 257.2.1.- CONDICIONES GENERALES.

- a) Se permite la edificación exclusivamente de elementos complementarios del uso, como kioscos, aseos, puntos de información, etc.
- b) En planos de Clasificación de suelo urbano se representan tanto los espacios libres de sistemas, viario, etc, como -con color diferenciado- los que son resultado de operaciones sistemáticas y deben incorporarse a la red de espacios públicos.

#### 257.2.2.- APARCAMIENTO BAJO RASANTE.

- a) Se permite el aprovechamiento bajo rasante de esta categoría de suelo exclusivamente para uso de aparcamiento, que puede extenderse a la totalidad de la parcela.
- b) En caso de construcciones en las condiciones del apartado anterior, la cubierta de las mismas se acondicionará para la estancia ó se ajardinará.





# Plan General de Ordenación de Tapia de Casariego

## NORMAS URBANÍSTICAS

Rev.	Fecha
D	SEP,06
E	MAR,11
APROBACIÓN INICIAL 2ª INFORM. PÚBLICA	

## TITULO X. DISPOSICIONES ADICIONALES.

### CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES ADICIONALES.

#### ART. 259.- DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.

- 1.- Con objeto de evitar situaciones indeseables de fuera de ordenación que suelen producirse en cada revisión del planeamiento general, el P.G.O. asume la vigencia de los siguientes instrumentos urbanísticos, en cuyo ámbito prevalecen éstos sobre las determinaciones del P.G.O. que se les opongan, excepto en materias de seguridad y salud, protección frente a riesgos de cualquier clase, higiene ó accesibilidad y supresión de barreras.

Denominación	AI_BOPA	AP_acuerdo	AD_acuerdo	AD_BOPA	TR_BOPA
Plan Parcial Industrial "El Cortaficio" - Mantarás -			19/05/2004	05/06/2004	05/06/2004
Plan Parcial SAU-R Tapia	23/08/1994	07/08/1995	15/11/1995	23/01/1996	
Modificación PP SAU residencial - obtención parcelas dotacionales - Arts. 6.5 y 6.6	11/03/2005		05/07/2005	08/07/2005	
Modificación art. 11.10 del Plan Parcial Industrial de El Cortaficio	26/05/2007		05/12/2007	13/12/2007	13/12/2007
Modificación Plan Parcial Industrial "El Cortaficio" - Mantarás -	21/01/2006		06/06/2006	21/06/2006	21/06/2006
Modificación Plan Parcial del sector "Residencial Villas de Tapia"	28/08/2002	27/12/2002	06/11/2003	10/12/2003	
Modificación Plan Parcial SAU residencial - parcela 63 C - dotaciones públicas	17/09/2007		30/04/2008	23/05/2008	
Plan Especial Playa de Penarronda (supramunicipal)	30/08/1994	20/12/1996	16/06/1997	03/09/1997	
Plan Especial reparcelación fincas-modificación viario. El Viso			19/12/2000	06/02/2001	
Plan Especial parcelación de fincas As Laguas-Mántaras	15/09/2001	28/12/2001	30/05/2002	27/07/2002	
Plan Especial reparcelación fincas y modificación viario - Sierra de la Arena			02/05/2007	24/05/2007	
Plan Especial Playa de Anguileiro	08/10/1997	30/12/1997	12/03/1998	18/04/1998	
Plan Especial para implantación circuito de karting en Mántaras-Salave	26/05/2007		27/08/2008	17/09/2008	
Estudio de Detalle de la UE nº 11 en Entreplayas	12/07/2006		31/08/2006	20/09/2006	
Estudio de Detalle Tapia Casariego. C/Baragaña y Conrado Villar			10/07/1998	25/08/1998	
Estudio de Detalle de la parcela nº 11 de C/ San Martín	15/12/2007		13/02/2008	06/03/2008	
Estudio de Detalle modificado de la UE 7B	16/01/2004		28/07/2004	14/08/2004	
Actuación Urbanística Concertada Parque playa de Serantes			17/11/2005	29/03/2006	

- 2.- En cuanto al Plan especial El Cascayal, su ordenación pormenorizada y parámetros se muestran en planos.