



ÍNDICE.

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.	12
2. ARTICULADO.	16
TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	17
<i>CAPÍTULO PRIMERO. - CUESTIONES GENERALES.</i>	17
<i>ARTÍCULO 1.- BASE NORMATIVA</i>	17
<i>ARTÍCULO 2.- NATURALEZA DEL PLAN.</i>	17
<i>ARTÍCULO 3.- ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.</i>	17
<i>ARTÍCULO 4.- CONDICIONES DE VIGENCIA.</i>	17
<i>ARTÍCULO 5.- EFECTOS.</i>	17
<i>ARTÍCULO 6.- MODIFICACIÓN Y REVISIÓN.</i>	17
<i>ARTÍCULO 7.- NORMAS O CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.</i>	18
<i>ARTÍCULO 8.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL.</i>	18
<i>ARTÍCULO 9.- CATÁLOGO URBANÍSTICO.</i>	18
TÍTULO II: CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.	19
<i>CAPÍTULO PRIMERO. - DESARROLLO DEL PLAN.</i>	19
<i>ARTÍCULO 10.- DESARROLLO DEL PLAN.</i>	19
<i>ARTÍCULO 11.- DESARROLLO DEL PLAN POR EL PRINCIPADO DE ASTURIAS.</i>	19



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

ARTÍCULO 12.- DETERMINACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN CUANDO ESTE SEA DESARROLLADO POR EL PRINCIPADO DE ASTURIAS.	19
ARTÍCULO 13.- DESARROLLO DEL PLAN DE CARÁCTER MUNICIPAL.	19
ARTÍCULO 14.- DETERMINACIÓN DE LOS DISTINTOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN CUANDO ESTE TENGA CARÁCTER MUNICIPAL.	19
ARTÍCULO 15.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	20
ARTÍCULO 16.- UNIDADES Y POLÍGONOS.	20
ARTÍCULO 17.- CESIONES DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.	20
ARTÍCULO 18.- INCIDENCIA DEL CATALOGO EN EL DESARROLLO DEL PLAN.	20
CAPÍTULO SEGUNDO.- EJECUCIÓN DEL PLAN.	20
ARTÍCULO 19.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.	20
ARTÍCULO 20.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.	20
ARTÍCULO 21.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN.	20
ARTÍCULO 22.- LIMITACIONES A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS SEGÚN LA CLASE DE SUELO.	20
ARTÍCULO 23.- SOLICITUD DE CONDICIONES URBANÍSTICAS.	21
CAPÍTULO TERCERO.- APROVECHAMIENTO MEDIO.	21
ARTÍCULO 24.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.	21
TÍTULO III: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	22
CAPÍTULO PRIMERO.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.	22
ARTÍCULO 25.- SUELO URBANO.	22
ARTÍCULO 26.- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.	22
ARTÍCULO 27.- SUELO NO URBANIZABLE.	22
ARTÍCULO 28.- SUELO URBANIZABLE.	22



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

TÍTULO IV: REGULACIÓN GENERAL DE USOS.	23
CAPÍTULO PRIMERO.- CUESTIONES GENERALES.	23
ARTÍCULO 29.- CONDICIONES GENERALES.	23
ARTÍCULO 30.- SIMULTANEIDAD DE USOS.	23
CAPÍTULO SEGUNDO.- CLASES USOS EN SUELO URBANO.	23
ARTÍCULO 31.- CLASES.	23
ARTÍCULO 32.- USO PERMITIDO.	23
ARTÍCULO 33.- USO PROHIBIDO.	23
CAPÍTULO TERCERO.- CLASES DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.	23
ARTÍCULO 34.- CLASES DE USOS.	23
ARTÍCULO 35.- USO PERMITIDO.	23
ARTÍCULO 36.- USO AUTORIZABLE.	23
ARTÍCULO 37.- USO INCOMPATIBLE Y PROHIBIDO.	24
TÍTULO V: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.	25
CAPÍTULO PRIMERO.- CUESTIONES GENERALES.	25
ARTÍCULO 38.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	25
CAPÍTULO SEGUNDO.- INDUSTRIAL.	25
SECCIÓN PRIMERA: CUESTIONES GENERALES.	25
ARTÍCULO 39.- SUELO INDUSTRIAL.	25
ARTÍCULO 40.- DEFINICIÓN.	25



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE USOS.	25
ARTÍCULO 41.- DEFINICIÓN DE USOS INDUSTRIALES.	25
ARTÍCULO 42.- REGULACIÓN GENERAL DE USOS.	25
ARTÍCULO 43.- USOS PERMITIDOS.	25
ARTÍCULO 44.- USOS PROHIBIDOS.	26
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	26
ARTÍCULO 45.- EDIFICACIÓN EN INDUSTRIA.	26
SECCION CUARTA: COMPOSICIÓN DE PARCELAS.	26
ARTÍCULO 46.- AGRUPACIÓN Y DIVISIÓN.	26
SECCION QUINTA: CONDICIONES ESTETICAS Y LIMITACIONES.	27
ARTÍCULO 47.- IMPACTO VISUAL.	27
ARTÍCULO 48.- LIMITACIONES Y AFECCIONES.	27
CAPÍTULO TERCERO.- SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO / VIVIENDA SUJETA A ALGÚN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VcPP).	27
SECCIÓN PRIMERA. CUESTIONES GENERALES.	27
ARTÍCULO 49.- SUELO EQUIPAMENTAL / VIVIENDAS SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	27
ARTÍCULO 50.- DEFINICIÓN.	27
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE USOS.	27
ARTÍCULO 51.- CONDICIONES DE USO.	27
ARTÍCULO 52.- USOS PERMITIDOS.	28
ARTÍCULO 53.- USOS PROHIBIDOS.	28
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	28
SUBSECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES.	28
ARTÍCULO 54.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.	28



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

SUBSECCION SEGUNDA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A EQUIPAMIENTOS Y A VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	28
ARTÍCULO 55.- OFICINAS.	28
ARTÍCULO 56.- HOTELERO.	29
ARTÍCULO 57.- HOSTELERO.	29
ARTÍCULO 58.- COMERCIAL.	29
ARTÍCULO 59.- ESPECTÁCULOS.	30
ARTÍCULO 60.- VIVIENDAS.	30
SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES Y LIMITACIONES.	30
ARTÍCULO 61.- CONDICIONES ESTÉTICAS.	30
ARTÍCULO 62.- LIMITACIONES Y AFECCIONES.	30
CAPÍTULO CUARTO.- SUELO URBANO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS A LA COMUNIDAD.	30
SECCIÓN PRIMERA. CUESTIONES GENERALES.	30
ARTÍCULO 63.- DEFINICIÓN.	30
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE USOS.	30
ARTÍCULO 64.- CONDICIONES DE USO. DEFINICIÓN.	30
ARTÍCULO 65.- USOS PERMITIDOS.	31
ARTÍCULO 66.- USOS PROHIBIDOS.	31
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	31
ARTÍCULO 67.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	31
CAPÍTULO QUINTO.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.	31
SECCIÓN PRIMERA. CUESTIONES GENERALES.	31
ARTÍCULO 68.- DEFINICIÓN.	31
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE USO.	32
ARTÍCULO 69.- CONDICIONES DE USO.	32



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACION.	32
ARTÍCULO 70.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	32
CAPÍTULO SEXTO.- VIARIO.	32
ARTÍCULO 71.- DEFINICIÓN.	32
ARTÍCULO 72.- USOS Y CARACTERÍSTICAS.	32
TÍTULO VI: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.	33
CAPÍTULO PRIMERO.- CONCEPTO Y RÉGIMEN GENERAL.	33
ARTÍCULO 73.- DEFINICIÓN.	33
ARTÍCULO 74.- CATEGORÍAS.	33
ARTÍCULO 75.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.	33
ARTÍCULO 76.- RÉGIMEN DEL SUELO.	33
ARTÍCULO 77.- OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES.	33
ARTÍCULO 78.- SEGREGACIONES O DIVISIONES DE FINCAS.	33
CAPÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	33
SECCIÓN PRIMERA. REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS.	33
ARTÍCULO 79.- CLASES DE ACTUACIONES Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.	33
ARTÍCULO 80.- USOS PERMITIDOS.	34
ARTÍCULO 81.- USOS AUTORIZABLES.	34
ARTÍCULO 82.- USOS INCOMPATIBLES.	34
ARTÍCULO 83.- USOS PROHIBIDOS.	34
SECCIÓN SEGUNDA. CONTENIDO DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.	34
SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS EN ESPACIOS LIBRES.	34
ARTÍCULO 84.- SISTEMA DE PARQUES.	34
ARTÍCULO 85.- PARQUE METROPOLITANO.	34



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

ARTÍCULO 86.- LOCALIZACIÓN.	34
ARTÍCULO 87.- MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL Y REGENERACIÓN MEDIO AMBIENTAL.	35
ARTÍCULO 88.- REHABILITACIÓN DEL PAISAJE.	35
SUBSECCIÓN SEGUNDA. USO PRIMARIOS. FORESTAL, GANADERO Y AGRICOLA.	35
ARTÍCULO 89.- DEFINICIÓN.	35
ARTÍCULO 90.- USOS FORESTALES, CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.	35
ARTÍCULO 91.- APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL.	35
ARTÍCULO 92.- APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO.	35
ARTÍCULO 93.- USOS GANADEROS. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.	35
ARTÍCULO 94.- GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO.	35
ARTÍCULO 95.- USOS AGRÍCOLAS, CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.	36
ARTÍCULO 96.- AGRICULTURA EXTENSIVA.	36
ARTÍCULO 97.- AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA.	36
ARTÍCULO 98.- AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.	36
SUBSECCIÓN TERCERA. ZONAS RECREATIVAS/ CULTURALES.	36
ARTÍCULO 99.- DEFINICIÓN.	36
TÍTULO VII: NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.	37
CAPÍTULO PRIMERO.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.	37
ARTÍCULO 100.- DEFINICIÓN CONCEPTO. DELIMITACIÓN. TIPOS.	37
ARTÍCULO 101.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.	37



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

TÍTULO VIII: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.	38
<i>ARTÍCULO 102.- RED VIARIA.</i>	38
<i>ARTÍCULO 103.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.</i>	38
<i>ARTÍCULO 104.- ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.</i>	38
<i>ARTÍCULO 105.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.</i>	39
<i>ARTÍCULO 106.- ALUMBRADO PÚBLICO.</i>	39
<i>ARTÍCULO 107.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.</i>	40
<i>ARTÍCULO 108.- SERVICIOS URBANÍSTICOS PREEXISTENTES.</i>	40



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

3. FICHAS.

CUENCA NALÓN.

01. POZO LIERES.	41
02. POZO MOSQUITERA 1.	42
03. POZO PUMARABULE.	43
04. POZO MOSQUITERA 2.	44
05. POZO SAMUÑO.	45
06. POZO SAN LUIS.	46
07. INSTALACIONES CAMELLERA.	47
08. CARGADEROS CADAVÍU.	48
09. POZO CANDÍN 1.	49
10. POZO CANDÍN 2.	50
11. POZO M ^a LUISA.	51
12. LAVADERO MODESTA.	52
13. POZO CEREZAL.	53
14. POZO SOTÓN.	54
15. POZO CARRIO / BARREDOS.	55

CUENCA CAUDAL.

16. POZO TRES AMIGOS.	56
17. POZO LLAMAS.	57
18. POZO SAN JOSÉ.	58
19. POZO FIGAREDO.	59
20. POZO POLIO.	60
21. INSTALACIONES REICASTRO.	61
22. SOLAR LA PEREDA.	62
23. POZO SAN NICOLÁS.	63
24. POZO SANTA BÁRBARA	64
25. PARCELA EN BUSTIELLO	65
26. POZO MONTSACRO.	66
27. POZO SAN ANTONIO.	67
28. POZO SANTIAGO / SAN JORGE.	68
29. POZO SAN FRECHOSO.	69
30. LAVADERO SERVANDA.	70

TERRENOS SINGULARES.

31. BRAÑA DEL RÍO.	71
32. EL CANTIL.	72
33. MATONA.	73
34. L'ABEDURIU.	74
35. LOS ARTOS.	75
36. MOZQUITA.	76
37. SAN VÍCTOR.	77
38. LONGALENDO.	78
39. SAN FERNANDO.	79
40. COTOBELLO.	80

ANEXO: CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN URBANÍSTICA

81



1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.



1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La redacción del presente Plan Territorial Especial y, como culminación del mismo, su normativa compuesta por el articulado y las fichas, obedece a la previa existencia de dos procesos.

Por un lado, el cambio en el modelo económico y territorial en las Cuencas ha generado la desestructuración del tejido industrial de estas áreas y el abandono de unos suelos que habían sido durante un largo periodo sometidos a una intensa actividad industrial. Situación ésta que desemboca en la urgente necesidad de recuperación de la actividad económica que se ha de abordar, como medio idóneo, desde la perspectiva de un instrumento de Ordenación del Territorio que permita una adecuada utilización de esos terrenos para la generación de empleo y riqueza, el mantenimiento de un patrimonio cultural y una recuperación ambiental tras su uso intensivo por la minería.

Por otro, la clarificación mediante la STC 61/1997, de 20 de marzo, del panorama competencial en materia de urbanismo en la que se determina que el "urbanismo" corresponde a las Comunidades Autónomas sirviéndose de las técnicas jurídicas que se consideren más adecuadas. Esto ha llevado al Principado de Asturias a la redacción y posterior aprobación del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril que aborda en un único texto legislativo el urbanismo y la ordenación territorio (en adelante TROTU).

En el citado Texto Refundido se definen las competencias de Ordenación del Territorio y del Urbanismo dando un empuje sustancial al proceso de asunción de competencias a los Ayuntamientos en materia urbanística. No obstante, se regula la posibilidad de la redacción y aprobación por el Principado de Asturias de los Planes Territoriales Especiales cuando, por razones de carácter estratégico, resultase necesario dar un contenido más detallado a la ordenación del territorio, siempre que su ámbito, como este caso, tenga carácter supramunicipal.

El presente Plan Territorial Especial se redacta para el establecimiento de la ya manifestada estrategia de recuperación de un territorio (reactivación económica, recuperación y conservación patrimonial, y regeneración ambiental) que implica la implementación de unos programas que proponen nuevas ordenaciones que conllevan la asignación de los usos de interés social (industriales, equipamentales, de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, de recuperación y conservación del patrimonio cultural y de regeneración ambiental). Y todo ello se pretende desde el ejercicio de la competencia de la Ordenación Territorial a través la redacción y tramitación del presente Plan Territorial Especial que actúa sobre un ámbito material discontinuo conformado por los activos que son objeto en el presente Plan de una ordenación integral, abordados de manera conjunta y con el objetivo de cohesionar el territorio. Posibilidad que desde la visión parcial de la suma de los planeamientos generales sería difícil de acometer. Aparece pues un claro paralelismo entre las Actuaciones Urbanísticas Concertadas, existentes en el panorama legislativo asturiano desde 1991, y el presente Plan Territorial Especial.

Las Actuaciones Urbanísticas Concertadas se configuran como modelos de ordenación integral abreviados a desarrollar por el Principado de Asturias cuando se entienda que en un área concreta existen especiales circunstancias urbanísticas deficitarias de determinados usos de interés social (residenciales, industriales, equipamentales o de sistemas y otros) en los que la presencia municipal se garantiza mediante la necesaria firma de un convenio entre ambas administraciones; este modelo permite incluso el establecimiento de la ordenación integral del área o sector en el que se actúe, pudiéndose variar las condiciones fijadas por el planeamiento general sin exclusión conceptual de ninguna clasificación de suelo. En definitiva se trata de modelos de ordenación integral abreviados, lo que implícitamente conlleva una gestión abreviada.

De igual modo que en las Actuaciones Urbanísticas Concertadas, en el territorio objeto de ordenación del presente Plan existen déficits que se abordan mediante un instrumento de Ordenación Territorial que conlleva el establecimiento de preceptos urbanísticos directamente aplicables que prevalecen incluso sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico municipal. Es por ello que el desarrollo de este Plan se realizará, o bien mediante Actuaciones Urbanísticas Concertadas para cada ámbito material de ordenación con la presencia garantizada de los Ayuntamientos mediante la firma del preceptivo convenio; o bien mediante los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística previstos en el presente documento en consonancia con la legislación vigente en la materia con intervención asimismo de los Ayuntamientos.

Por tanto todo el Plan tiene como corolario esta Normativa compuesta por un articulado y unas fichas que acompañan a los restantes documentos que conforman el Plan: la Memoria Explicativa que da las claves para las propuestas de ordenación, la Memoria Económica que realiza un análisis general de las inversiones que puedan llevar aparejado el desarrollo del Plan, los Planos el Estudio de Diagnóstico Ambiental que analiza el impacto de las propuestas a nivel territorial y ambiental, y el Catálogo Urbanístico.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

Como ya se ha manifestado, acompañando al Plan Territorial se ha redactado un Catálogo Urbanístico, que, si bien su redacción y tramitación no era legalmente exigible, dado el grado de detalle de la ordenación territorial de este Plan, que implica la clasificación y calificación del suelo, y debido que uno de los objetivos del plan era la recuperación y conservación del Patrimonio Cultural Minero, se considera conveniente para culminar la completa ordenación del ámbito material del Plan Territorial Especial y como desarrollo de las determinaciones generales establecidas en este documento. De tal modo que las prescripciones del Catálogo resultan de obligado cumplimiento para el planeamiento, que no podrá alterar la condición urbanística de los bienes, espacios o elementos en él incluidos.

No obstante lo expuesto, las determinaciones de este Plan han tratado de ser lo más respetuosas posibles con los contenidos de los diferentes planeamientos generales afectados, estableciendo una ordenación jurídica operativa y de sencilla aplicación que permita la consecución de los objetivos de ordenación del territorio establecidos en el Plan Territorial Especial, resultando que los planeamientos generales actúan como determinaciones supletorias del presente Plan, al igual que las demás normativas sectoriales concurrentes.

En el Título I se contienen toda una serie de disposiciones generales entre las que cabe destacar la base normativa del plan y su naturaleza jurídica que implica, dado su carácter de instrumento de ordenación territorial, la estructuración territorial de un área mediante la clasificación y calificación del suelo, lo que supone que sus determinaciones son directamente aplicables, prevaleciendo de forma inmediata sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico general. Asimismo como instrumento garante de la consecución de los objetivos del plan se prevé la posible transformación de los usos en función de las necesidades de Ordenación Territorial.

En el Título II se abordan el desarrollo y la ejecución del Plan y la concesión de licencias. En cuanto al desarrollo del Plan éste puede ser llevado a cabo por el Principado de Asturias o por los respectivos ayuntamientos, sin perjuicio de la incidencia de otras administraciones concurrentes. Con respecto a la primera situación, hay que tener en cuenta que el Plan propone el reequipamiento de las Cuencas asignando usos industriales, de equipamiento y sistemas, vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, así como otros de interés social como pueden ser la recuperación del patrimonio cultural minero y la regeneración ambiental de los activos. Por tanto, las propuestas de ordenación y usos del Plan habilitan al Principado de Asturias, dentro de sus competencias para el desarrollo de la Ordenación Territorial, para la declaración de Actuaciones Urbanísticas Concertadas, previo convenio con el Ayuntamiento respectivo, que permitan el desarrollo de los distintos ámbitos que conforman el Plan Territorial Especial como modelos de ordenación urbanística de procedimiento abreviado tendentes a cubrir los déficits de equipamiento de las Cuencas, entendido este último concepto en su más amplia expresión. En la segunda situación, el desarrollo del Plan se llevará a cabo, bien por la iniciativa municipal, bien por la presentación de la iniciativa de los particulares ante los diversos ayuntamientos.

En el Título III se aborda la clasificación y calificación establecida por el Plan dentro de los que cabe destacar el suelo urbano destinado a todo tipo de usos industriales y el destinado a equipamientos y viviendas para someter a algún tipo de protección (VcPP). Y por otro lado el suelo no urbanizable de interés. Calificación que pretende el establecimiento de una ordenación jurídica de los terrenos que conforman el ámbito del Plan que de respuesta a los déficits que presentan las Cuencas tratando, dentro de un marco jurídico estable, de establecer un horizonte que permita la adaptación a las diversas necesidades que puedan ir surgiendo en el proceso de regeneración económica, social, cultural y ambiental de las Cuencas.

En el Título IV se establece la regulación general de usos en la que se establece el marco de las sus diversas clases que se concretan en los títulos siguientes.

En el Título V se establecen las normas específicas de ordenación y uso en suelo urbano que posibilitan y dan un marco concreto a las propuestas de ordenación contenidas en las fichas del Plan Territorial Especial debiendo destacarse el interés social de todos los usos propuestos, destacando que con carácter operativo se establece una horquilla en la superficie mínima de parcela que podrá ser concretada en el instrumento de ordenación urbanística que desarrolle el ámbito en función de las necesidades específicas de su desarrollo y del entorno.

En el Título VI se establecen las normas específicas en suelo no urbanizable que posibilitan y dan un marco concreto a las propuestas de ordenación contenidas en las fichas del Plan Territorial Especial; debiendo señalarse la importancia de la creación de un Parque Metropolitano que pasará a formar parte del sistema de espacios libres del Plan, actuando como elemento de cohesión territorial. Todo ello incardinado en el marco de la legislación sectorial aplicable.

En el Título VII se establecen las normas específicas en Suelo Urbanizable que posibilitan y dan un marco genérico a las propuestas de ordenación contenidas en las fichas del Plan Territorial Especial permitiéndose, mediante el desarrollo de Planes Parciales, su conversión en suelos urbanos de conformidad con los objetivos del Plan, todos ellos igualmente con destinos de interés social.

En el Título VIII se establecen unas normas generales de urbanización con el objeto de facilitar la definición de la materialización de la ordenación física propuesta.

En las fichas se contiene la ordenación (territorial, jurídica, física, administrativa y patrimonial) propuesta para cada sector y dentro de la misma se establecen una serie de normas relativas a la ordenación, unos objetivos de la misma así como una serie de recomendaciones. La ordenación propuesta en la ficha tiene su reflejo en el articulado que la complementa. En cuanto a la ordenación física (proyección) que se propone es meramente



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

indicativa, pudiendo cada instrumento de ordenación establecer una ordenación física adaptada a las necesidades específicas de la implantación del uso.

Los terrenos que han sido destinados a acoger los usos Equipamiento/VcPP han sido estudiados de tal modo que sean susceptibles de acoger tanto equipamientos como viviendas sometidas a algún régimen de protección, a pesar de que en las fichas sólo se mencione un uso principal. Por tanto ese uso principal, podrá ser sustituido por cualquiera de los previstos para la categoría Equipamiento o VcPP ya que así lo ha analizado el Plan, resultando perfectamente viable tal circunstancia.

Por último, la composición de la normativa de esta forma (articulado y fichas) obedece a la necesidad de disponer de un único documento que sintetice los contenidos con trascendencia jurídica de todos los que conforman el Plan Territorial Especial (desde la Memoria explicativa, que contiene el diagnóstico y la propuesta estratégica, hasta el Estudio de diagnóstico ambiental), para facilitar su manejo y operatividad.



2. ARTICULADO.



2. ARTICULADO. TÍTULO I DISPOSICIONES DE ÍNDOLE GENERAL.

"CAPÍTULO PRIMERO. – CUESTIONES GENERALES"

Artículo 1.- Base normativa.

Para la definición integral o sectorial de los elementos básicos que estructuran territorialmente un área geográfica determinada y en este caso, debido a la incidencia supramunicipal de sus actuaciones y a la dispersión de su ámbito material, este Plan Territorial Especial se configura como un instrumento de ordenación territorial supramunicipal que requiere el establecimiento de una ordenación urbanística detallada, llevada a cabo con los objetivos propios de la ordenación territorial, instrumentalizados en un Plan Territorial Especial, tal y como disponen los artículos 38 y 39 del TROTU:

Artículo 2.- Naturaleza del plan.

El presente Plan tiene el carácter y naturaleza de un Plan Territorial Especial con el contenido y alcance que la legislación vigente confiere a este tipo de Planes. Define los elementos básicos que, en base a los objetivos desarrollados en la memoria, estructuran territorialmente un área geográfica supramunicipal discontinua, su estructura general, clasificación del suelo y calificación (régimen jurídico aplicable a cada clase de suelo y categoría, delimitación de derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo, así como el uso y aprovechamientos de las edificaciones). Dado su carácter, el Plan Territorial Especial es directamente aplicable prevaleciendo de forma inmediata sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico municipal, debiendo éste ser objeto de adaptación (art. 39 TROTU).

Artículo 3.- Ámbito territorial de aplicación.

Debido a la dispersión de su ámbito material, la delimitación de Plan Territorial Especial de Recuperación de los Activos de HUNOSA en las Cuencas Mineras está conformada por los activos que componen las fichas que lo acompañan. Dichos activos están comprendidos en la cuenca del Nalón, cuenca del Caudal varias parroquias de Oviedo y Siero.

Artículo 4.- Condiciones de vigencia.

La vigencia del Plan Territorial Especial será indefinida, sin perjuicio de su programación temporal y de sus eventuales modificaciones o revisiones tal y como se desprende de lo establecido en el artículo 98 TROTU.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones contenidas en este Plan Territorial Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas no resulte aplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 5.- Efectos.

El Plan Territorial Especial será inmediatamente ejecutivo y obligatorio una vez publicado de conformidad con las previsiones del artículo 97 TROTU.

La publicidad comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de los documentos que lo constituyen en ejemplar debidamente diligenciado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 TROTU

La ejecutividad supone la eficacia inmediata del planeamiento para su ejecución en los términos establecidos en la norma vigente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 TROTU.

La obligatoriedad entraña que los particulares así como las Administraciones quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación contenidas en el planeamiento urbanístico así como en la legislación aplicable tal y como se dispone en el artículo 105 TROTU en relación con lo dispuesto en el artículo 39 relativo a la posición jerárquica de los Planes Territoriales Especiales respecto del planeamiento general de cada municipio que deberá ser objeto de adaptación.

Artículo 6.- Modificación y revisión.

1.- El Plan Territorial podrá ser objeto de Revisión o Modificación.

2.- Se entiende por Revisión la alteración global del Plan Territorial motivada por la adopción de nuevos criterios u objetivos respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo de ordenación territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

La Revisión podrá afectar a la totalidad del territorio abarcado por el Plan o limitarse a una zona o ámbito. Entendiéndose que existe revisión cuando las alteraciones introducidas supongan un cambio esencial en la ordenación territorial o en el régimen urbanístico establecido en virtud de la zona con repercusión territorial en el resto de la ordenación establecida.

3.- Se entiende por Modificación todos aquellos supuestos de alteración puntual del Plan Territorial Especial que no configuren un supuesto de Revisión.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

4.- Las propuestas de ordenación en el supuesto de los usos destinados a Equipamiento-Vivienda sujeta a algún régimen de Protección Pública han sido estudiadas en el Plan Territorial Especial de tal modo que todos los ámbitos fueren susceptibles de albergar todos los usos establecidos para esa categoría.

Por tanto no debería de considerarse modificación puntual la implantación de cualquiera de los usos previstos en la Categoría Equipamiento-Vivienda sujeta a algún Régimen de Protección Pública aunque en las Fichas de cada ámbito únicamente sea uno el uso principal propuesto. Siempre y cuando se mantengan las restantes condiciones específicas de ordenación y que, en la memoria del correspondiente instrumento de ordenación, se justifique convenientemente la necesidad de la transformación del uso principal inicialmente propuesto, resultando igualmente preciso que exista un acuerdo expreso en tal sentido por parte de la administración urbanística actuante. Acuerdo que se producirá en la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación aplicables a cada caso.

5.- Tanto la revisión como la modificación del Plan Territorial Especial se llevarán a cabo por el procedimiento aplicable a su tramitación.

Artículo 7.- Normas o criterios de interpretación.

1.- Las Normas de este Plan Territorial Especial se han de interpretar según su redacción literal y en relación con su contexto, atendiendo a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2.- En caso de contradicción entre la normativa gráfica y la escrita prevalecerá la documentación escrita.

3.- En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor detalle o escala.

4.- En las fichas, en las que existan desviaciones en los valores de sus parámetros con respecto a los indicados en el presente documento, se toma como referencia para el ajuste de los mismos a la situación real un parámetro base. Parámetro que, en el presente Plan Territorial Especial, es la edificabilidad bruta máxima señalada en las citadas fichas.

5.- Supletoriamente servirán para el criterio de interpretación el planeamiento urbanístico municipal así como las ordenanzas municipales, en todo aquello que no contradiga a este Plan, y, la legislación urbanística y de ordenación del territorio vigente.

6.- En relación con el Catálogo Urbanístico que complementa al Plan, en caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo Urbanístico y las del Plan Territorial Especial prevalecerán las del Catálogo.

Artículo 8.- Documentos que integran el Plan Territorial Especial.

El presente Plan Territorial Especial deberá concretar sus determinaciones en los siguientes documentos:

Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido y los criterios de la ordenación propuestos.

NORMATIVA URBANÍSTICA.

Normativa y otras determinaciones del Plan.

Memoria económica estimando y ordenando la programación de actuaciones planificadas conforme a los organismos y entidades intervinientes.

Planos de información.

Planos de ordenación.

Catálogo Urbanístico.

Estudio de Diagnóstico ambiental, con informe ambiental, con el fin de que su Evaluación Ambiental Estratégica permita determinar los efectos ambientales derivados de la aplicación de sus determinaciones.

Artículo 9.- Catálogo Urbanístico.

Como desarrollo de las determinaciones del presente Plan Territorial Especial se formaliza un Catálogo Urbanístico acompañado de su Normativa. En su contenido se establece una relación de los elementos unitarios que por sus valores culturales, ya se encuentren formando parte de áreas o espacios protegidos o no, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, fijando los niveles de protección: Integral, parcial, ambiental. En el citado Catálogo no se incluyen bienes de valor natural, arqueológico, etnográfico e histórico-artístico relevantes, al no hallarse bienes de este tipo en el ámbito material de este Plan.



CAPÍTULO PRIMERO. - DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 10.- Desarrollo del Plan.

1. El desarrollo del Plan Territorial Especial corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y a los Ayuntamientos implicados en lo relacionado con el ejercicio de sus competencias.

2. Una vez elaborado el Plan y cumplido el trámite de coordinación se aprobará inicialmente y será sometido a información pública y audiencia de las entidades locales que cuenten con planeamiento urbanístico que pudiera resultar afectado, por el plazo de un mes, sin perjuicio de los necesarios informes previos que la legislación sectorial específica previamente se requieran. Concluida la información pública y la audiencia a las Administraciones pertinentes, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo remitirá a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente la documentación del Plan y su Estudio de Diagnóstico Ambiental, junto con las alegaciones, sugerencias e informes y una valoración técnica de ellos. A la vista de dicha documentación, el titular de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente dictará, en el plazo de dos meses, el Dictamen de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Territorial Especial, cuyas determinaciones serán de obligatoria incorporación al mismo. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, previa integración, en su caso, de las modificaciones que procedan, lo aprobará definitivamente (artículo 53 TROTU).

Artículo 11.- Desarrollo del Plan por el Principado de Asturias.

Cuando el desarrollo de la ordenación propuesta en este Plan se lleve a cabo por el Principado de Asturias, ésta se realizará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 219 TROTU, mediante la declaración de Actuaciones Urbanísticas Concertadas sobre los concretos ámbitos objeto de ordenación, al configurarse éstas como modelos de ordenación urbanística de procedimiento abreviado para la adopción de medidas tendentes al cumplimiento de determinados fines sociales como son los que el Plan Territorial Especial propone relativos a: usos industriales, de equipamiento y sistemas, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como otros de interés social como pueden ser la recuperación del patrimonio cultural minero y la regeneración ambiental de los activos.

Artículo 12.- Determinación de los instrumentos de desarrollo del Plan cuando este sea desarrollado por el Principado de Asturias.

El desarrollo urbanístico de las áreas sujetas a un procedimiento de actuación concertada, previa declaración de actuación urbanística concertada por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se realizará en suelo urbano y no urbanizable mediante plan especial y en suelo urbanizable mediante planes parciales, acomodándose a lo dispuesto en el artículo 73 y 67.3 TROTU.

Artículo 13.- Desarrollo del Plan de carácter municipal.

En el marco de lo dispuesto en el artículo 79 TROTU, cuando el desarrollo del Plan Territorial Especial se lleve a cabo por los Ayuntamientos en los que se hallen los suelos objeto de desarrollo. Asimismo, se deberá tener en cuenta que también podrá corresponder éste:

- a) A los particulares que podrán presentar propuestas de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales que sean desarrollo del Plan Territorial Especial, Estudios de Implantación, proyectos de urbanización y proyectos de obras.
- b) A los órganos de las administraciones central y autonómica en el ejercicio de sus respectivas atribuciones.

Artículo 14.- Determinación de los distintos instrumentos de desarrollo del Plan cuando este tenga carácter municipal.

Cuando el desarrollo de las previsiones del presente Plan en cada uno de los suelos señalados en las diferentes fichas corresponda a los Ayuntamientos en los términos establecidos en el artículo anterior, éste se llevará a cabo mediante el instrumento previsto en la ficha correspondiente a tramitar ante el Ayuntamiento del Concejo en el que se hallen los terrenos. Concretamente los siguientes:

- En Suelo Urbano No Consolidado, a través de unidades de actuación, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título V TROTU, y la ordenación concreta sería desarrollada a través de Estudio de Detalle de conformidad con los parámetros establecidos en cada ficha que vincularía la ejecución particularizada en cuestión según lo establecido en el artículo 70 TROTU.
- En Suelo Urbanizable el desarrollo del Plan se realizará mediante Planes Parciales, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (art. 66 TROTU).



- En Suelo No Urbanizable, y cuando así se estime oportuno en las fichas correspondientes, el desarrollo del Plan se realizará mediante Planes Especiales (art. 67 TROTU).

Artículo 15.- Sistemas de actuación.

En suelo urbano y en suelo urbanizable la ordenación propuesta por los diferentes instrumentos concurrentes se gestionará mediante los sistemas legalmente previstos e indicados en las fichas pertinentes. No obstante, el citado sistema de actuación podrá modificarse, por causas justificadas, a través del procedimiento regulado para la delimitación de polígonos y unidades de actuación o bien mediante la modificación del mismo en el planeamiento de desarrollo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 TROTU.

Artículo 16.- Unidades y polígonos.

1. En Suelo Urbano todas las unidades y polígonos coinciden con el sector objeto de ordenación.
2. En Suelo Urbanizable no ha de haber una coincidencia plena entre sector y unidad / polígono, sino que tal y como se establece en el Título VII los sectores son susceptibles de división en subsectores.

Artículo 17.- Cesiones del 10 % del aprovechamiento lucrativo.

En el caso del presente Plan Territorial Especial, y sin perjuicio de lo dispuesto para la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión en la legislación urbanística vigente, el Principado de Asturias tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante a los efectos de la cesión del aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios del ámbito de actuación cuando el Plan se desarrolle a través de Actuaciones Urbanísticas Concertadas...

En el caso de que el desarrollo del plan se realice mediante la redacción bien de iniciativa particular, bien de iniciativa pública, y la tramitación de los diversos instrumentos de ordenación urbanística se realice por los correspondientes Ayuntamientos, éstos tendrán la consideración de administración urbanística actuante a los efectos de la cesión del 10 % del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

Artículo 18.- Incidencia del Catálogo en el desarrollo del plan

El Catálogo Urbanístico que acompaña al Plan es vinculante para el Plan Territorial Especial, que no podrá, en su desarrollo, alterar la condición urbanística de los bienes, espacios o elementos en él incluidos.

CAPÍTULO SEGUNDO.- EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 19.- Actos sujetos a licencia.

Sin perjuicio de otras autorizaciones procedentes, estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, las parcelaciones urbanísticas, movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones y la colocación de carteles en la vía pública.

Artículo 20.- Ámbito de aplicación.

La obligación de previa licencia afecta a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior dentro del ámbito supramunicipal que recoge este Plan, sin perjuicio de que sean procedentes otras autorizaciones con arreglo a las legislaciones específicas concurrentes.

Artículo 21.- Procedimiento de concesión.

Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento regulado en la legislación de régimen local y la legislación regional reguladora de la Disciplina Urbanística.

Artículo 22.- Limitaciones a la concesión de licencias según la clase de suelo.

Como regla general sólo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en suelo urbano, cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea teniendo en cuenta lo preceptuado en los artículos 12 y siguientes de la Ley 6/1998 de 13 de abril. No obstante podrán autorizarse antes del inicio del proceso de gestión del Plan, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales o terciarios en las zonas en que el planeamiento autorice expresamente dichos usos, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones que le correspondan según lo establecido en la legislación urbanística. La autorización deberá constar en el Registro de la Propiedad según lo establecido en la legislación hipotecaria (artículo 120 TROTU).

En suelo urbanizable, y hasta que no se aprueben los planes parciales y se ejecuten o garanticen las correspondientes obras de urbanización, sólo se concederán licencias para obras correspondientes a infraestructuras del territorio o Sistemas Generales.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

La implantación en Suelo No Urbanizable de los diversos usos que se plantean se realizará, cuando así se haya previsto en la ficha correspondiente, mediante Planes especiales que, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 TROTU, desarrollarán y completarán las previsiones del Plan Territorial Especial. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad legal que establece el artículo 71 TROTU de la formulación de estudios de implantación para la localización de usos autorizables en esta categoría de suelo.

Artículo 23.- Solicitud de condiciones urbanísticas.

Toda persona estará facultada para solicitar del Ayuntamiento respectivo la emisión de una cédula o certificado urbanístico sobre el régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio que habrá de reunir los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO TERCERO.- APROVECHAMIENTO MEDIO

Artículo 24.- Cálculo del aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio de cada sector de actuación en Suelo Urbano No Consolidado o en Suelo Urbanizable es el indicado como edificabilidad bruta en la correspondiente ficha de condiciones particulares al considerarse innecesaria la ponderación de los usos al no considerar el presente Plan, a sus efectos, necesaria la homogeneización de los mismos al considerarse los mismos con igual valor relativo, dado el interés social que todos persiguen.



CAPÍTULO PRIMERO.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 25.- Suelo Urbano.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, constituirán el Suelo Urbano aquellos terrenos urbanos y que han soportado una actividad industrial minera y que, por tanto cuentan con los diversos servicios urbanísticos necesarios y son clasificados como tales por el Plan Territorial. No obstante la ejecución de las nuevas propuestas de ordenación implicarán la necesidad de reurbanizar aquellos terrenos en los que se plantea una ordenación sustancialmente diferente a la existente, todo ello en el marco de lo establecido en los artículos 8 LRSV 98 y 113 TROTU.

Artículo 26.- Suelo Urbano consolidado y no consolidado.

El presente Plan Territorial no considera dentro del suelo la existencia de ningún urbano consolidado ya que, en todos los casos, se proponen ordenaciones diferentes a las existentes.

Tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado aquellos terrenos que reúnen los requisitos objetivos para ser considerados como urbanos y que se incluyen en unidades de actuación a efectos de su consolidación y de obtención de dotaciones urbanísticas, o porque precisan operaciones de reforma interior o se prevé una ordenación urbanística sustancialmente diferente a la existente. En el presente Plan, la finalidad de que la inclusión de los terrenos en unidades para esos ámbitos sean objeto de equidistribución entre los propietarios afectados carece de sentido al tratarse, en todo caso, de suelos de propietario único.

Los propietarios de terrenos incluidos en este tipo de suelo vendrán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14 de la Ley del 6/1998 y en los artículos 118 y 119 del TROTU.

Los diferentes suelos urbanos se calificarán dentro de las siguientes categorías:

- a) Industrial
- b) Suelo Urbano de Equipamiento / Viviendas sujeta a algún régimen de protección pública (VCPD).
- c) Suelo urbano de prestación de servicios básicos a la comunidad.
- d) Suelo urbano de espacios libres.

e) Viario.

Artículo 27.- Suelo No Urbanizable.

Este Plan incluye dentro de esta categoría de suelo aquellos terrenos que se consideran adecuados a tal clasificación en razón de sus valores paisajísticos, históricos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial y aquellos otros que el Plan consideró necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluye la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés, integrada por aquellos terrenos protegidos en función de sus singularidades agrarias, forestales, productivas o paisajísticas o autorizables como espacios de recreo.

Artículo 28.- Suelo Urbanizable.

El Plan circunscribe dentro de esta categoría el suelo que no reúne las características establecidas por la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones para ser considerado como Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Dentro de este tipo de suelo se incluye una única categoría:

- Suelo Urbanizable, con delimitación de sectores (SURS) o sectorizado, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.



CAPÍTULO PRIMERO.- CUESTIONES GENERALES

Artículo 29.- Condiciones generales.

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

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la normativa del presente Plan Territorial Especial.

Artículo 30.- Simultaneidad de usos.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación según lo dispuesto en la presente normativa.

CAPÍTULO SEGUNDO.- CLASES USOS EN SUELO URBANO

Artículo 31.- Clases.

En suelo urbano los usos se clasifican en usos permitidos y usos prohibidos

Artículo 32.- Uso permitido.

1. Es aquel que se ajuste a las previsiones de la ordenación propuesta.

2. A su vez el uso permitido se puede subdividir en principal, aquel que cuenta con mayor edificabilidad; complementario, el que puede ser necesario para el desarrollo del uso principal o que se establecen para garantizar una adecuada diversidad de usos; usos compatibles, los que en determinada proporción pueden sustituir la principal sin que éste pierda dicho carácter.

Artículo 33.- Uso prohibido.

Son usos prohibidos aquellos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

CAPÍTULO TERCERO.- CLASES USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 34.- Clases de usos.

Los usos en suelo no urbanizable pueden ser de las siguientes clases:

- Permitidos
- Autorizables
- Incompatibles y prohibidos
-

Artículo 35.- Uso permitido.

Son aquellos que son compatibles con los valores objeto de protección del suelo no urbanizable, sujetos a concesión de licencia municipal sin más trámites previos que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial.

Artículo 36.- Uso autorizable.

Son aquellos que, de modo excepcional y por razones de interés público, pueden tolerarse siempre y cuando sea justificada su implantación.

Con anterioridad a la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización previa de los distintos organismos competentes:

- Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (C.U.O.T.A.).
- Dirección Regional de Carreteras del Principado de Asturias.
- Confederación Hidrográfica del Norte.
- Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias



Artículo 37.- Uso incompatible y prohibido

Uso incompatible es aquél que no cumple alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación del plan en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

El uso prohibido es aquél que se considera inadmisibile, por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación, y que en ningún caso puede llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen en la oportuna revisión de este planeamiento.



2. ARTICULADO. TÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO.- CUESTIONES GENERALES.

Artículo 38.- Zonificación del suelo urbano.

El Plan Territorial Especial establece para las distintas zonas de suelo urbano las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Industrial.
- Suelo Urbano de Equipamiento / Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública (VCPPI).
- Suelo Urbano de prestación de servicios básicos a la comunidad.
- Suelo Urbano Espacios libres y zonas verdes.
- Viario.

CAPÍTULO SEGUNDO.- SUELO URBANO INDUSTRIAL

SECCIÓN PRIMERA: CUESTIONES GENERALES.

Artículo 39.- Suelo urbano industrial.

A los efectos de llevar a cabo la agrupación de instalaciones con finalidad industrial se establecerán áreas industriales (polígonos) y parques empresariales, implantando en éstos últimas industrias blandas y empresas del sector terciario, que por su ubicación y relación con el entorno, serán compatibles con áreas de equipamiento y viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Artículo 40.- Parcela industrial. Definición

Queda definida como aquella en la que la superficie está destinada a suelo industrial, y que constando normalmente de una sola nave con posibilidad de anexos o instalaciones, poseen una zona viaria de acceso y circulación que se ve complementada por el sistema viario público del área industrial.

SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 41.- Definición de usos industriales.

Es el uso que corresponde a las actividades o 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.

Artículo 42.- Regulación general de usos.

Se establecen los siguientes tipos de usos:

a) Los usos permitidos serán aquellos que se ajusten a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta y que se dividirán en:

- Uso Principal: Industrial.
- Usos Complementarios: aquellos que puedan ser necesarios para el desarrollo del uso principal o que se establecen para garantizar una adecuada diversidad de usos en la trama urbana.
- Usos Compatibles: serán los que puedan sustituir al uso principal.
- c) Los usos Prohibidos: aquellos contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

Artículo 43.- Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- a) Uso Principal: Industrial.
- b) Uso complementario:
- Comercial y hostelería
 - Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.
 - Espacio libre privado
 - Depuración de aguas residuales.

c) Usos compatibles los siguientes:



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

- Equipamiento de enseñanza.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento de espectáculos-ocio.

Artículo 44.- Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 45.- Edificación en industria.

- a) Tipo de edificación: Edificación aislada. Entendiéndose por ésta, aquella que no está en contacto con ninguna de las construcciones sitas en las parcelas adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela quedando espacios libres destinados a espacios libres de uso privado, con la excepción señalada en el apartado e) del presente artículo respecto de los adosamientos. En todo caso la edificación se adaptará a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.
- b) Ocupación: 60% de la parcela neta, si bien esta ocupación podrá ser superada, en el caso de que aquellas actividades industriales que precisan, por razón de sus propias características, ocupaciones superiores, siempre y cuando tal circunstancia se justifique adecuadamente.
- c) Edificabilidad neta: La determinada en las fichas correspondientes.
- d) Parcelación: Se establece parcela mínima edificable entre 1.000 / 3.000 metros cuadrados. En lo relativo a la parcela máxima cuando las circunstancias de producción así lo requiriesen, se podrán agrupar las parcelas que abarquen el área objeto de ordenación siempre y cuando se respeten los parámetros establecidos en las fichas correspondientes, recogidas en el apartado tercero de la presente normativa.
- e) Retranqueos: La edificación se retranqueará como mínimo 3 m. de la alineación exterior de la parcela y 5 m a viario público. Se permite el adosamiento a linderos de parcelas de igual uso y calificación siempre y cuando exista acuerdo expreso entre las partes debiendo de mantenerse los restantes retranqueos y prohibiéndose expresamente la creación de medianeras.
- f) Alturas.: El número de plantas máximo será de cuatro (PB+2+BC). La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 12 m. Si bien, estas alturas podrán ser superadas en el caso de aquellas actividades industriales que precisan, por razón de sus propias características alturas superiores, siempre y cuando tal circunstancia se justifique adecuadamente. El uso del suelo bajo rasante no computará a los efectos de consumo de edificabilidad, permitiéndose una ocupación máxima bajo rasante del 60 % sobre la parcela neta.
- g) El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a aparcamientos, jardines, muelles y saneamiento al servicio de la industria. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus

zonas pavimentados, en el caso de que no se ejecutase la pavimentación la urbanización de los terrenos no pavimentados se habrán de completar con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., debiendo de ser justificados en el correspondiente proyecto necesario para la solicitud de licencia.

h) Aparcamientos: Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, interiores a la parcela en todo caso. No obstante, siempre que en el sistema viario de cada ámbito se haya previsto más de un 25 % del número de plazas de aparcamiento correspondiente a la edificabilidad total del mismo (1 plaza x 100 m² construidos) dicho estándar podrá verse reducido proporcionalmente. En caso de disponer de varios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 7 m. si es de doble sentido.

i) Las edificaciones deberán de ajustarse a lo dispuesto en la legislación específica vigente en materia de incendios, ventilación e iluminación, seguridad e higiene en el trabajo, etc.

j) Las industrias deberán justificar respecto a los vertidos a la red de alcantarillado el cumplimiento de la normativa general preceptiva.

k) Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, y con las exigencias antes expresadas, deberán someter a la consideración de los diversos Ayuntamientos o, en su caso, del organismo regional de Medio Ambiente, un estudio justificativo del grado de toxicidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado un vertido directo al sistema de saneamiento. En el caso de que las aguas del efluente no reunieran las condiciones exigidas para su vertido a la red será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

SECCIÓN CUARTA: COMPOSICIÓN DE PARCELAS

Artículo 46.- Agrupación y división.

Inicialmente la parcela mínima es entre 1.000 m² y 3.000 m². No obstante, a los efectos de posibilitar el acogimiento de actividades productivas que requieran dimensiones mayores, se permite la agrupación de parcelas o parte de las mismas, para formar una de mayor dimensión que se computará entonces como una parcela única. La agrupación no eximirá del cumplimiento de la normativa de referencia, según la modalidad de parcela resultante en cuanto a alturas y tipología permitidas debiendo, en su caso, solicitarse la correspondiente licencia.

Igualmente se permite la división o segregación de parcelas o parte de las mismas, para formar una de menor dimensión que se computará entonces como una parcela única siempre que no suponga un cambio en el tipo de industria siempre y cuando esa división no tenga como resultado una parcela de superficie inferior a 1.000m². La división no eximirá del cumplimiento de la normativa de referencia, según la modalidad de parcela resultante en cuanto a alturas y tipología permitidas, debiendo, en su caso, solicitarse la correspondiente licencia.



SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES ESTÉTICAS Y LIMITACIONES.

Artículo 47.- Impacto visual.

Las naves industriales de nueva creación deberán respetar las condiciones de la topografía del terreno, integrando su estructura en el medio en el que se asientan.

Se procurará la creación de pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso siempre que resulte necesario para evitar un fuerte impacto visual de la edificación proyectada.

Se buscará la integración de los elementos patrimoniales a conservar con las naves de nueva edificación, para lograr conformar áreas industriales con atractivo.

El arbolado de interés deberá ser protegido y conservado, salvo que por su ubicación resulte imposible de mantener para la correcta ejecución de la edificación. En las franjas de retranqueo obligatorio se procurará la plantación de arbolado o vegetación.

Artículo 48.- Limitaciones y afecciones.

Para la regulación de las afecciones y limitaciones existente en los suelos destinados a usos industriales se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial específica.

CAPÍTULO TERCERO.- SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO O VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VcPP).

SECCIÓN PRIMERA. CUESTIONES GENERALES.

Artículo 49.- Suelo equipamental o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Lo conforman aquellos suelos destinados a viviendas sujetas a algún tipo de protección concurriendo la existencia de un interés social o equipamientos de carácter privado destinados a la prestación de servicios que puedan cubrir el déficit de estas instalaciones en las Cuencas.

Las condiciones que se señalan para las viviendas y equipamientos serán de aplicación en las parcelas destinadas a tales fines.

NORMATIVA URBANÍSTICA.

Artículo 50.- División.

Los equipamientos y viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se clasifican en función de los usos concretos con arreglo al siguiente criterio:

- Equipamiento Deportivo .

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

- Equipamiento Socio-Cultural .

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como galerías de arte, casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, fundaciones, etc.

- Equipamiento de Enseñanza.

Comprende los espacios y edificios destinados usos docentes.

- Equipamiento Sanitario-Asistencial .

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

- Equipamiento de oficinas.

Comprendería los edificios en los acondicionados para oficinas

- Equipamiento hotelero.

Comprende los edificios destinados a usos hoteleros.

- Equipamiento hostelero.

Comprende los edificios destinados a usos hosteleros.

- Equipamiento comercial.

Comprende los edificios destinados a usos comerciales.

- Equipamiento de espectáculos-ocio.

Comprendería los edificios destinados a usos lúdicos.

- Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Comprende los espacios y edificios destinados a la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 51.- Condiciones de uso.

Se establecen los siguientes tipos de usos:

a) Los usos permitidos serán aquellos que se ajusten a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta y que se dividirán en:



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

- *Uso Principal:* aquel entre los permitidos que cuente con mayor edificabilidad.
- *Usos Complementarios:* aquellos que puedan ser necesarios para el desarrollo del uso principal o que se establecen para garantizar una adecuada diversidad de usos en la trama urbana.
- *Usos Compatibles:* serán los que en determinada proporción puedan sustituir al uso principal.
- a) *Usos Prohibidos:* aquellos contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

Artículo 52.- Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- a) *Uso Principal:* Sería el de equipamiento / vivienda sujeta a algún tipo de régimen de protección pública. Si bien hay que tener en cuenta que en las edificaciones destinadas conjuntamente a equipamiento y a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública el equipamiento sólo podrá ir ubicado en las plantas baja y primera. Con las excepciones del uso hotelero, y de espectáculos que deberá ir siempre en edificación aislada.
- b) *Uso complementario:* Espacio libre privado.
- c) *Usos compatibles los siguientes:*
 - Comercial, hostelería, oficinas adscritas al uso en planta baja.
 - Usos recreativos en espacios libres.
 - Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

Artículo 53.- Usos prohibidos.

Se considerarán usos prohibidos a todos los demás.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 54.- Condiciones generales de edificación.

a) *Tipo de edificación:* Edificación aislada y abierta. Entendiéndose por ésta, aquélla que no está en contacto con ninguna de las construcciones sitas en las parcelas adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela quedando

espacios libres destinados a espacios libres de uso privado. En todo caso la edificación se adaptará a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

b) *Retranqueos:* La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia de 5 m. Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

c) *Ocupación máxima de solar:* La ocupación máxima será del 60%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

d) *Edificabilidad neta.* La determinada en las fichas correspondientes.

e) *Alturas:* El número de plantas máximo será de baja, dos plantas y bajo cubierta (PB+2+BC). La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante natural, en todo el perímetro de la edificación, será de 12 m. El uso del suelo bajo rasante no computará a los efectos de consumo de edificabilidad, permitiéndose una ocupación máxima bajo rasante del 60 % sobre la parcela neta.

f) *Aparcamientos:* Se deberá dotar a cada edificio de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, de las que como mínimo el 75% deberán de ubicarse en el interior de la parcela. Como complementaria a esta determinación, se ha de tener en cuenta que el sistema viario ha de acoger, cuando menos el 25 % de las plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos de esta tipología. Además se deberán tener en cuenta una mayor previsión a la establecida para usos concretos de acuerdo con la siguiente relación:

- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

- Enseñanza: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

- Sanitario: 1 plaza por cada 3 camas, cuando disponga de hospitalización.

Se deberán tener en cuenta las prescripciones específicas relativas a las condiciones de la edificación en lo relativo a aparcamientos.

Las condiciones a), b) y e), podrán ser modificadas en el desarrollo del oportuno Estudio de Detalle.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A EQUIPAMIENTOS Y A VIVIENDAS SUJETAS A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 55.- Oficinas.

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.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

3. Se establece la parcela mínima en 1.000/3.000 m². No obstante, 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 NBE-CPI-96. 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. No se establece parcela máxima
4. Se podrán instalar oficinas en planta baja en todo tipo de edificios.

Artículo 56.- Hotelero.

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, apartamentos turísticos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, salones de bodas y banquetes, salas de convenciones, etc.
2. Se distinguen dos niveles:
 - a) Grado 1: Hoteles, hostales, alojamientos de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.
 - b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.
3. 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.
4. Se establece la parcela mínima en 1.000/3.000 m². No obstante, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza de aparcamiento por habitación o 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 NBE-CPI-96. 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. No se establece parcela máxima.
5. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones anejas contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.
6. Los apartamentos turísticos e instalaciones semejantes en ningún caso podrán ser objeto de división horizontal, segregación de parcelas u operaciones similares tendentes a permitir su división y venta en partes.

Artículo 57.- Hostelero.

1. edificaciones para actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de otros usos, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los bares, cafeterías, restaurantes, salones de bodas, banquetes y convenciones, discotecas, disco bares, etc.

2. Se distinguen tres niveles:

- a) Grado 1: Establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m².
 - b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.
 - c) Grado 3. Disco bares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.
3. 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.
 4. Se establece la parcela mínima en 1.000/3.000 m². No obstante, 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 NBE-CPI-96. 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.
 5. Sólo 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.

Artículo 58.- Comercial.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios, los de banca, seguros, etc.
 - a) Se distinguen dos niveles:
 - Grado 1: Establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m².
 - Grado 2. Cuando supere la limitación anterior hasta un máximo de 1.500 m².
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. Se establece la parcela mínima en 1.000/3.000 m². No obstante, 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 NBE-CPI-96. 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. En ningún caso la superficie de venta será menor de 50 m².
5. Cuando la superficie de locales alcance los 1.500 m² se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

6. Los locales comerciales implantados en un edificio de uso principal de vivienda, deberán contar acceso independiente desde la vía pública o 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 o superiores, salvo altillos o entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior.

7. Sólo 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.

Artículo 59.- Espectáculos-ocio.

1. Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso.

3. Se establece la parcela mínima en 1.000/3.000 m². No obstante, 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 NBE-CPI-96. 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. Sólo 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.

Artículo 60.- Viviendas.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y sujetas a algún régimen de protección pública, se regirán por las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES Y LIMITACIONES.

Artículo 61.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones de nueva creación deberán respetar las condiciones de la topografía del terreno, integrando su estructura en el medio en el que se asientan.

Se procurará la creación de pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso cuando fuera necesario evitar un fuerte impacto visual de las edificaciones proyectadas

Se propiciará la integración de los elementos patrimoniales a conservar con las naves de nueva edificación, para lograr conformar áreas industriales con atractivo.

El arbolado de interés deberá ser protegido y conservado, salvo que por su ubicación resulte imposible de mantener para la correcta ejecución de la edificación. En las franjas de retranqueo obligatorio se procurará la plantación de arbolado o vegetación.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

En todas las actuaciones se buscará la regeneración medioambiental de la zona sobre la que se actúe.

Artículo 62.- Limitaciones y afecciones.

Para la regulación de las afecciones y limitaciones existente en los suelos destinados a usos industriales se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial específica.

CAPÍTULO CUARTO.- SUELO URBANO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS A LA COMUNIDAD.

SECCIÓN PRIMERA. CUESTIONES GENERALES.

Artículo 63.- Definición.

Comprende todos los elementos que constituyen las dotaciones de uso y dominio público que se destinen a la prestación de servicios básicos para la comunidad pudiendo albergar edificios deportivos, culturales, sociales, sanitarios, asistenciales, religiosos, administrativos etc., así como para servicios urbanos.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle, debiendo tenerse en cuenta la posibilidad de disminución de la superficie destinada a estos servicios en aquellas áreas de pequeñas dimensiones tal y como establece el artículo 64.2 TROTU.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 64.- Condiciones de uso. Definición.

Se establecen los siguientes tipos de usos:



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

a) Los usos permitidos serán aquellos que se ajusten a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta y que se dividirán en:

- *Uso Principal:* aquel entre los permitidos que cuente con mayor edificabilidad.

- *Usos Complementarios:* aquellos que puedan ser necesarios para el desarrollo del uso principal o que se establecen para garantizar una adecuada diversidad de usos en la trama urbana.

- *Usos Compatibles:* serán los que en determinada proporción puedan sustituir al uso principal.

b) Los usos Prohibidos: aquellos contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

Artículo 65.- Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- a) *Uso Principal:* Dotacional en todas sus variantes.
- b) *Uso complementarios:* Vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación de la dotación, espacio libre privado y usos asociados al mantenimiento de las explotaciones mineras.
- c) *Usos compatibles:* no se definen.

Artículo 66.- Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 67.- Condiciones de edificación.

1. En el caso de las edificaciones de nueva planta las condiciones de edificación serán las siguientes:

- a) *Tipo de edificación:* Edificación aislada. Entendiéndose por ésta, aquella que no está en contacto con ninguna de las construcciones sitas en las parcelas adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela quedando espacios libres destinados a espacios libres de uso privado. En todo caso la edificación se adaptará a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.
- b) *Ocupación máxima:* 60 % de la parcela.
- c) *Edificabilidad:* 1,00 m²/m² sobre parcela neta.
- d) *Parcela mínima y máxima:* No se determina

e) *Retranqueos:* La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros a linderos o viario.

f) *Alturas:* El número de plantas máximo será cuatro (PB+2+BC). La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 12 m. El uso del suelo bajo rasante no computará a los efectos de consumo de edificabilidad, permitiéndose una ocupación máxima bajo rasante del 60 % sobre la parcela neta.

g) *Aparcamientos:* Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, interiores a la parcela en todo caso, salvo mayor previsión establecida para el uso concreto de acuerdo con la siguiente relación:

- *Escolar:* Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- *Cultural y asistencial:* 1 plaza por cada 70 m² construidos.
- *Sanitario:* 1 plaza por cada 3 camas, cuando disponga de hospitalización.
- *Servicios públicos:* 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- *Deportivo:* 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

2. No obstante hay que tener en cuenta que existe un número importante de edificaciones incluidas en el catálogo que acompaña a este Plan destinadas a dotaciones por lo que se refiere a las condiciones relativas a estas edificaciones se habrá de estar a lo dispuesto en el citado catálogo.

CAPÍTULO QUINTO.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

SECCIÓN PRIMERA. CUESTIONES GENERALES

Artículo 68.- Definición.

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, aparcamientos, etc., de modo que se garantice la salubridad y el reposo de la población, consiguiendo una mejora estética de la zona.

La superficie será la señalada en las fichas de ordenación correspondiente, si bien debe tenerse en cuenta la posibilidad de disminución de la superficie destinada a esta clase de dotaciones en aquellas áreas de pequeñas dimensiones tal y como establece el artículo 64.2 TROTU.



SECCIÓN SEGUNDA. REGÍMEN DE USO.

Artículo 69.- Condiciones de uso.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

Usos principales:

- Zonas verdes Jardín urbano y áreas de juegos.
- Áreas peatonales.
- Campos y pistas deportivas al aire libre carentes de edificación.

Usos complementarios:

- Aparcamiento.

Usos complementarios:

- Servicio de las zonas verdes (máximo 10 metros cuadrados).
- Complementarias de los servicios urbanos (máximo 5 metros cuadrados).
- Mantenimiento de la minería.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 70.- Condiciones de edificación.

1. Con carácter excepcional sobre los espacios libres y zonas verdes podrán ubicarse edificaciones que estén al servicio de las propias zonas verdes o que sean complementarias a los servicios urbanos.
2. En el primer caso la superficie máxima construida será de 10 metros cuadrados y en el segundo 5 metros cuadrados.
3. La tipología edificatoria será de una única planta con una altura máxima a cornisa de 3 metros y de 5 a cumbre.

CAPÍTULO SEXTO.- VIARIO.

Artículo 71.- Definición.

1. Son viales públicos aquellos que se prevén en los diferentes instrumentos de ordenación que estén grafiados como tales y cuya ubicación se halle fuera de las parcelas de resultado (industriales – equipamiento / VcPP - dotacionales).
2. Son viales privados aquellos que se prevean conformando la ordenación interior de las parcelas de resultado (industriales – equipamiento / VcPP - dotacionales).

Artículo 72.- Usos y características.

1. Se distinguen las áreas de circulación rodada, peatonal y de aparcamiento.
2. En caso de calles sin salida, se dispondrá de una plataforma para maniobrar al final del vial.
3. Las vías públicas y privadas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, y nunca para la carga y descarga ni para el almacenamiento aun cuando fuese temporal. Al interior de las parcelas se resolverá el área de aparcamiento en las proporciones mínimas establecidas por esta normativa ya además el estacionamiento de los vehículos propios de la actividad de carga y descarga. Estas cuestiones deberán, si procede, razonarse caso por caso y ser aprobadas sus condiciones en la licencia de obras, y serán referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, el cual podrá suspenderse si estas dejan de cumplirse.
4. La red viaria pública contará con un ancho en la zona de circulación rodada de 10 m y aceras de 1,50 m.
5. Cuando se trate de viarios ubicados en ámbitos en las que el uso principal sea equipamiento/VcPP el sistema viario público deberá de asumir al menos el 25 % las 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos con ese uso o destino señaladas como estándar.



CAPÍTULO PRIMERO.- CONCEPTO Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 73.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos incluidos en este Plan Territorial Especial, sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren, de su sujeción a limitaciones o servidumbres del dominio público, u otras circunstancias especiales que hagan a los terrenos incompatibles con el proceso urbanizador tales como haber sustentado anteriormente determinados usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito de tratamiento de residuos u otros análogos.

Artículo 74.- Categorías.

Para llevar a cabo la regulación del Suelo No Urbanizable, en función de sus cualidades específicas se establece como categoría única el Suelo No Urbanizable de Interés, no siendo necesario contemplar otras dado el origen del suelo tratado y sus necesidades de protección.

Artículo 75.- Suelo no urbanizable de interés.

Son terrenos que deben quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a algún régimen específico de protección por disponerlo el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial, en consideración de sus valores paisajísticos, históricos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Artículo 76.- Régimen del suelo.

No se podrán levantar construcciones que no tengan como finalidad la explotación agrícola o ganadera o que guarden relación con la naturaleza en la que se asientan y se ajusten a las normas establecidas por la administración regional. Podrán realizarse instalaciones de utilidad pública o interés social cuyas características no permitan su emplazamiento fuera del medio rural y su justificación se derive de su ubicación en dicho medio rural, y aquellas asociadas a los Parques Metropolitanos que complementen y potencien su carácter de espacios

destinados al ocio cultural o recreativo de la población como parte del Sistema Territorial de Espacios Libres del que pasarán a formar parte. Si bien, todo ello habrá de incardinarse en el marco de la legislación sectorial concurrente.

Artículo 77.- Obtención de los terrenos destinados a sistemas generales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 201 TROTU los espacios que conformen el Sistema Territorial de Espacios Libres y que contribuyan a la cohesión ambiental del Área Central de Asturias evitando el aislamiento de las áreas ambientalmente relevantes y facilitando el desarrollo de los procesos naturales se habrán de obtener mediante expropiación.

Artículo 78.- Segregaciones o divisiones de fincas.

En el suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Las segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios, y resulten autorizadas por la legislación civil agraria, o de la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno no tendrán la consideración de parcelación urbanística y no requerirán licencia urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. REGULACION GENERAL DE LOS USOS

Artículo 79.- Clases de actuaciones y usos en suelo no urbanizable.

Los usos en Suelo No Urbanizable, atendiendo a la situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases.

- a) Usos permitidos: Aquellos compatibles con los valores objeto de protección del Suelo No Urbanizable, sujetos a concesión de licencia municipal sin más trámites previos que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial.
- b) Usos Autorizables: Aquellos que de modo excepcional y por razones de interés público, pueden autorizarse en suelo no urbanizable. En tal caso se requiere, con anterioridad a la licencia municipal, obtengan autorización previa.



- c) *Usos Incompatibles y Prohibidos: Los primeros son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida. Los segundos son aquellos inadecuados para los valores objeto de protección del suelo no urbanizable. En ningún caso podrán llevarse a cabo sin la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen a través de la oportuna revisión del Plan Territorial Especial.*

Artículo 80.- Usos permitidos.

Se consideran permitidos, siempre y cuando no entren en colisión con la legislación sectorial concurrente, los siguientes usos:

- a) *Se permiten aquellos usos en espacios libres de interés público o social, que deban emplazarse en el medio rural, y que por su naturaleza, que sirvan para acabar el proceso de regeneración, y puesta en valor de los terrenos, concretamente:*

- El Parque Metropolitano, definido en el Plan Territorial Especial.

- b) *Forestal, ganadero y agricultura.*

- c) *Zonas recreativas/ culturales.*

Artículo 81.- Usos autorizables.

Se consideran autorizables los siguientes usos:

- a) *Conservación*

-Reforma de edificaciones agrícolas existentes sin aumento de volumen.

-edificaciones agrícolas de nueva construcción.

-Demolición de construcciones

Artículo 82.- Usos incompatibles.

No se establecen usos incompatibles

Artículo 83.- Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos todos los demás

SECCIÓN SEGUNDA. CONTENIDO DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS EN ESPACIOS LIBRES.

Artículo 84.- Sistema de parques.

Dadas las características y superficie del suelo no urbanizable regulado en el Plan Territorial Especial de Recuperación de los Terrenos de HUNOSA en las Cuencas Mineras, se permite la creación e instalación de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, con la finalidad de lograr áreas de espacios de ocio y recreo que pretende integrarse en el Sistema Territorial de Espacios Libres con incidencia supramunicipal. En las mismas se combinarán actividades primarias y productivas, con usos lúdicos, deportivos y de recreo. Su objetivo será albergar actividades colectivas que deban desarrollarse, siempre que sea posible, al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas para el uso de que se trate, y que habrán de ser compatibles con el resto de usos previstos en esta clase de suelo.

Artículo 85.- Parque metropolitano.

Parque de gran entidad superficial de relevancia metropolitana y ámbito supramunicipal, con predominio de usos extensivos, en el que se combinan las actividades productivas primarias (forestal-ganadera) con aprovechamiento forestal sin edificación, y usos lúdicos de forma que se atraigan actividades a desarrollar fuera del entorno urbano, con una frecuencia de uso quincenal o superior.

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.

Artículo 86.- Localización.

Los nuevos equipamientos deberán localizarse en los lugares diseñados y contenidos en el presente Plan garantizando la máxima accesibilidad.



Artículo 87.- Mantenimiento del estado natural y regeneración medio ambiental.

Uno de los objetivos principales a conseguir en el Suelo No Urbanizable de singular valor, es acelerar el proceso de regeneración medioambiental ya iniciado, así como la preservación y regeneración del bosque autóctono (castaño, etc.) que debe perseguirse a ultranza, siendo la misma compatible con la creación de parques que sirvan para finalizar dicho proceso.

Artículo 88.- Rehabilitación del paisaje.

La rehabilitación del paisaje se llevará a cabo mediante actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo No Urbanizable, entre los que se encuentran la red de parques definida en este Plan.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. USO PRIMARIOS. FORESTAL, GANADERO Y AGRICOLA.

Artículo 89.- Definición.

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. Se diferencian las siguientes tres categorías:

- a) Forestales.
- b) Ganaderos.
- c) Agrícolas
- d) Combinaciones de las categorías (Agropecuaria, Agroforestal).

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Principado de Asturias.

Artículo 90.- Usos forestales, concepto y clasificación.

Se considera como forestales el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento maderero controlado. Se clasifican en:

- a) Aprovechamiento forestal tradicional.
- b) Aprovechamiento forestal productivo.

Artículo 91.- Aprovechamiento forestal tradicional.

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros, etc.).

Artículo 92.- Aprovechamiento forestal productivo.

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación, planes dasocráticos y legislación sectorial de montes.

Artículo 93.- Usos ganaderos. Concepto y clasificación.

A los efectos del presente plan se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Por efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

- a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastos, forrajes.
- b) Ganadería industrializada, desligada del sustrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

Artículo 94.- Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

Concepto y clasificación.

- a) Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna

Condiciones generales.

- a) Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio competente en materia de Agricultura y de la Consejería competente en materia de Agricultura y además legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen el presente plan Territorial Especial.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE RECUPERACIÓN DE LOS TERRENOS DE HUNOSA EN LAS CUENCAS MINERAS

- b) Las edificaciones de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, casetas de aperos y máquinas y otros análogos de nueva planta se consideran usos permitidos cuando su superficie sea menor de 100 m², las edificaciones de este carácter de mayor superficie deberán de contar con la pertinente autorización.
- c) Dichos usos son compatibles en terrenos destinados a dotaciones y espacios libres, los parque metropolitanos.
- d) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 95.- Usos agrícolas, concepto y clasificación.

Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo y explotación de los recursos vegetales, no forestales. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

- a) Agricultura extensiva.
- b) Agricultura intensiva. Horticultura.
- c) Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos.

Artículo 96.- Agricultura extensiva.

Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos 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.

Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 97.- Agricultura intensiva. Horticultura.

Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

Artículo 98.- Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos.

Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado, al aire libre o bajo cubierta.

Los viveros e invernaderos comerciales que requieran construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima de edificación 2% de la parcela, altura máxima planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbreira.
- b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre.
- c) Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.

SUBSECCIÓN TERCERA. ZONAS RECREATIVAS/ CULTURALES.

Artículo 99.- Definición.

Se incluye dentro de este concepto las zonas en Suelo No Urbanizable destinadas al esparcimiento y ocio, que se desarrollen al aire libre. Compatible con el resto de usos, principalmente con el uso forestal.

Dentro de esta categoría se incluyen las actividades culturales de toda clase a desarrollar en equipamientos o instalaciones destinadas a este fin, como puede ser el "Eco museo".



2. ARTICULADO. TÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 100.- Definición concepto. Delimitación. Tipos.

El Suelo Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que, siendo aptos para desarrollos urbanos, no han sido considerados susceptibles de ser clasificados como suelos urbanos.

En lo relativo al uso del Suelo Urbanizable, los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán los derechos y deberes establecidos en la Ley estatal 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones y en el TROTU.

Todo el suelo urbanizable del PTE se califica como Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).

Artículo 101.- Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

Las características y destino de las diferentes áreas que se delimitan en el presente Plan Territorial Especial como Suelo Urbanizable hacen necesarias diferentes estrategias de desarrollo y gestión para cada una de ellas.

Inicialmente se prevé para cada sector la formulación de un único Plan Parcial para algunas de las áreas. No obstante, cuando así lo aconsejen las circunstancias de gestión se posibilita la subdivisión en diferentes subsectores de menor extensión que faciliten la ejecución de las previsiones de este plan mediante la redacción de planes parciales para cada subsector.

Cada uno de los ámbitos o sectores así delimitados podrá subdividirse en subsectores, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Se evitará la aparición de sectores residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelario complejo, dificultad de acceso o cualquier otra circunstancia que pueda impedir o dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.*
- b) Serán susceptibles de permitir la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios en las formas previstas en la legislación vigente.*
- c) No podrán delimitarse subsectores en los que la diferencia entre su aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al 15% de este último.*

- d) Cada subsector se ordenará a través de un Plan Parcial que se redactará con los requisitos exigidos en la legislación vigente y se gestionará a través de una o varias unidades de ejecución mediante los sistemas de actuación legalmente previstos.*
- e) Cada uno de estos subsectores incluirá o adscribirá, como mínimo, la parte proporcional de los sistemas y las dotaciones locales previstas para el sector.*



2. ARTICULADO. TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 102.- Red viaria.

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 10 m.
2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 1,5 m.
3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., en caso contrario, y siempre con anchuras inferiores a 9 m., se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.
4. Cuando sea inevitable la existencia de fondos de saco, estos tendrán una longitud máxima de 100 m. y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra.
5. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., tanto en batería como en diagonal, en cordón la dimensión mínima será de 2,0 x 5,0 m.
6. La pendiente de las aceras no superará el 12%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensión máxima de tabica 17,5 cm. y mínima de huella de 30,0 cm., debiendo contar con rampa para minusválidos.
7. 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 instrumentos de ordenación.
8. Cuando las aceras o el espacio no destinado al paso de vehículos tenga un ancho superior a 2,5 m. y los servicios existentes o a instalar 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.
9. El mobiliario urbano huirá también en la medida de lo posible de la homogeneidad característica del suelo urbano de alta densidad, aportando soluciones adaptadas a cada uno de los ámbitos específicos de desarrollo.

Artículo 103.- Abastecimiento de agua.

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones.
2. 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. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que

puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

3. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día. En zonas industriales el consumo diario mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos por hectárea.
4. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Separación media entre generatrices (cm)

Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm.

5. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada Ha. Urbanizada; en zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m.

Artículo 104.- Alcantarillado y depuración de aguas residuales.

1. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, siempre y cuando se garanticen las características de los vertidos de acuerdo con la legislación sectorial.
2. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas vierta directamente a los cauces naturales.



3. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

4. Los proyectos de red estarán sujetos a las normas tecnológicas en vigor y, además, a las siguientes condiciones:

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades comprendidas entre 0,6 y 3,0 m./seg. cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m./seg. para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales.

c) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o 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 m.

d) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales, a una profundidad mínima de 1,0 m.

e) En el caso de cruce a la red estatal de carreteras deberá cumplirse lo establecido en las normas de "accesos a carreteras del estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio".

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

6. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, se estará a la legislación específica del Principado de Asturias relativa a los vertidos industriales a las redes de saneamiento.

Artículo 105.- Distribución de energía eléctrica.

1. La red de energía eléctrica se clasifica en:

a) Red de transporte, con tensiones entre 300 y 220 kV.

b) Red de reparto, con tensiones entre 132 y 45 kV.

c) Red de distribución, entre 20 y 15 kV.

2. En suelo urbano el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

En suelo urbanizable se podrá autorizar el tendido aéreo en tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, a partir de este momento deberá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo que los terrenos estén en curso de

urbanización, tengan cotas de urbanización establecidas en el proyecto de urbanización y se hayan cumplido las formalidades del artículo 29 del Decreto 2619/1966.

3. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de 3 m., además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Artículo 106.- Alumbrado público.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

- Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 8 lux.

- Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

- Nivel mínimo de iluminación en travесías: 30 lux.

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán subterráneas, salvo excepciones muy justificadas por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.



Artículo 107.- Jardinería y mobiliario urbano.

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el suelo urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

Artículo 108.- Servicios urbanísticos preexistentes.

1. En aquellos terrenos e instalaciones en los que ya estén implantados servicios urbanísticos, y cuando los mismos reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que se haya de construir y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, dichos servicios podrán mantenerse con sus características no siendo necesario adaptarse a las normas de urbanización establecidas en el presente Título.