



## 2. NORMATIVA

A continuación se formula la nueva redacción propuesta para los artículos modificados

### 5.22 Zona Industrial.

1. La Zona denominada Industrial se caracteriza por el predominio absoluto del uso Industrial y de almacenaje en sus distintas tipologías e intensidades (uso característico). También y según sub-zonas y tipologías edificatorias, puede albergar otros usos colectivos o de servicios como característicos o autorizables.
2. En las Zonas Industriales, el uso comercial tendrá el carácter de uso compatible, con las restricciones previstas en el artículo 19.3 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, o normativa que lo sustituya.
3. En esta Zona se prohíbe, con carácter general, y salvo las excepciones que se efectúen en las regulaciones de las sub-zonas, el uso vivienda, en cualquiera de sus variantes.
4. A excepción de esta Zona, y de los casos previstos en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, no se autorizan actividades industriales y de almacenes como tales en ninguna otra Zona. Las actividades análogas a las industriales, pero en la dimensión de talleres artesanos, son las únicas que se admiten mezcladas dentro de las zonas no industriales y, aún en ese caso con las limitaciones de ubicación o tratamiento que se establecen para los usos de locales abiertos al público y locales de trabajo, tal como estos se definen en su Capítulo correspondiente del presente Título.
5. Con el fin de promover la especialización de actividades y usos, las Zonas industriales podrán estar categorizadas, dando lugar a sub-zonas, según los siguientes tipos:
  - a). Gran Industria
  - b). PYME / Logística
6. Con independencia de que, en ámbitos industriales concretos (por ejemplo el PEPA), pueda existir normativa reguladora de usos más restrictiva, se establece la siguiente regulación general de usos por subzonas:
  - La sub-zona de Gran Industria se corresponde con áreas destinadas a acoger industrias de gran tamaño con exigencias de parcelas de gran superficie para su ubicación. Su regulación de usos es la siguiente: Uso característico: Gran Industria. Usos prohibidos: todos los demás.

La tipología edificatoria característica de esta sub-zona es la denominada Gran Industria.
  - La sub-zona de PYME / Logística, es la destinada a recibir como usos característicos los industriales y de almacenaje de pequeña y mediana empresa, resultando autorizables todos los demás excepto los correspondientes a Gran Industria, Vivienda, y Locales abiertos al Público. Como excepción a estos últimos, han de señalarse los establecimientos comerciales asociados directamente a la actividad principal de industria, las oficinas, y aquellos destinados a prestar servicios a los particulares, siempre que el servicio esté relacionado con la práctica deportiva (gimnasios, pistas) y la formación profesional, investigación e innovación de actividades industriales, los hosteleros y los hoteleros, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de la zona y la específica de que se trate.



Las tipologías edificatorias características de esta sub-zona son las denominadas Mediana y Pequeña Industria (Limpia), Actividades Urbanas Productivas y Tolerancia Industrial.

7. En el resto de Zonas de Industria en que no se establezcan sub-zonas, la posibilidad de implantación de determinados usos industriales vendrá determinada únicamente por la capacidad de acogerlos que se deriva de la tipología edificatoria que en ellas se permita, según su calificación en Unidades Homogéneas.
8. Las gasolineras o locales de venta al por menor de carburantes, lubricantes y combustibles podrán localizarse en cualquiera de las sub-zonas de la Zona Industrial, salvo en la de Gran Industria.

#### **5.29 Relación del uso de vivienda con otros**

1. En la modalidad de vivienda en edificios colectivos, este uso podrá convivir con otros diferentes, pero manteniendo un carácter preferente, es decir, subordinándose los demás usos a no interferir con el de vivienda.
2. En zonificación de usos central, centro comercial de barrio e intermedia, en edificios de vivienda y en plantas superiores a la baja, podrán ubicarse usos de oficina intercalados con el de vivienda, según la definición de los mismos, del art. 5.44 de estas normas, con una superficie construida máxima de 100 m<sup>2</sup> por local. Para superficies mayores será de aplicación lo establecido en el punto siguiente respecto de la posible convivencia con el uso vivienda.
3. En zonificación de usos Residencial la relación que deben mantener los restantes usos urbanos, se concreta del modo siguiente: no se intercalarán otros usos entre distintos pisos destinados a uso residencial, ni se situará ningún uso distinto del de vivienda ni a nivel ni por encima de ninguna vivienda con acceso por el mismo portal o con superposición vertical en planta aún cuando el acceso sea distinto.  
  
Estos usos cumplirán con las condiciones de habitabilidad requeridas para las viviendas.
5. En la modalidad de vivienda unifamiliar, este uso podrá igualmente convivir con otros diferentes admitidos en la Zona, incluso de locales abiertos al público (comercios, hostelería...). No obstante, al igual que ocurre en la vivienda colectiva, dichos usos se subordinarán al de vivienda.

#### **5.39. Vados para el acceso de vehículos a las parcelas y construcciones**

1. Las autorizaciones para vados se concederán, a razón de uno por parcela, en los siguientes casos:
  - Garajes o aparcamiento colectivos, sean públicos o privados.
  - Garajes o aparcamientos de viviendas unifamiliares.
  - Locales comerciales destinados a almacenes, talleres de reparación, locales de venta de vehículos o similares, en los que por la naturaleza de la actividad que en ellos se desarrolle, esté justificado el acceso de vehículos a su interior y cuenten con dimensiones adecuadas para albergarlos.



- Aquellos otros que vengan impuestos por la normativa vigente, o que resulten convenientes en función de las características del edificio, del local y de la vía pública de la que se tome el acceso.
- 2. En una parcela podrá autorizarse más de un vado si, por el tipo de actividad autorizada y las condiciones de las vías públicas, se considera justificada y aconsejable la existencia de más de un acceso .
- 3. La condición de permanente u horario del vado así como su franja horaria, serán determinadas por el Ayuntamiento una vez analizadas las características y necesidades específicas de la actividad que se desarrolle en el local a que sirve.

#### 5.50. Condiciones del uso industrial

1. Con independencia de la clase de uso industrial de que se trate, y a falta de otras regulaciones más restrictivas que puedan derivarse de la normativa sectorial o de seguridad y salud en el trabajo, los locales de producción o almacenaje, en que se dispongan puestos de trabajo, contarán, al menos, con las siguientes características:
  - Volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.
  - La altura libre mínima será de 2,50 m en un 75% de la superficie del local, sin bajar de 2,20 m en el 25% restante.
  - La iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse, tanto si se utiliza iluminación natural como si se emplea iluminación artificial.
  - La ventilación podrá ser natural o forzada, siempre que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado de entre 60 y 100 m<sup>3</sup>/persona/hora, según el tipo de actividad.
2. Siempre y cuando se de cumplimiento a las condiciones de altura máxima y altura libre interior, podrá organizarse libremente la distribución de la edificabilidad asignada en distintas plantas, quedando sin efecto, por lo tanto, la limitación que respecto del número de plantas posibles se establece en el artículo 66, de las Ordenanzas reguladoras de los usos y la edificación del Plan Especial AD-3 del Parque Empresarial Principado de Asturias.
3. Aseos: Las industrias deberán contar con los aseos y vestuarios que exija su reglamentación específica y al menos:
  - a) Hasta seiscientos (600) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada seiscientos (600) metros cuadrados más o fracción superior a trescientos (300), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

Salvo que la legislación general o sectorial exijan su uso por parte del público, o voluntariamente se decida tal cosa, dichos aseos tendrán la consideración de espacios de uso restringido.
  - b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local a no ser que se trate de zonas restringidas de paso o almacenaje, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio de aislamiento, que no necesariamente ha de estar independizado completamente por elemento de cierre hacia el resto del local, si se disponen los lavabos en un distribuidor al que abran tanto las puertas de paso a los inodoros como la de acceso desde el referido vestíbulo.



Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios con industria nido.

Salvo que la legislación general o sectorial exijan su uso por parte del público, o voluntariamente se decida tal cosa, los aseos a disponer tendrán la consideración de espacios de uso restringido.

4. La dotación de garaje - aparcamiento a disponer, de acuerdo con la dotación mínima obligatoria recogida en el presente Título, se localizará en la propia parcela, salvo que el edificio provenga del desarrollo de un Estudio de Detalle o Plan Especial en que parte de esta dotación se sitúe en espacios comunales específicos.
5. Cuando la superficie útil destinada a producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup>, deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga, con espacio suficiente para estacionar los camiones.
6. A los efectos de aplicación de los apartados anteriores, se considerará superficie de producción o almacenaje la suma de la superficie construida de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades, quedando excluidas aquellas superficies, destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.
7. Cuando en una actividad industrial tienen lugar de forma conjunta dicho uso y los de oficinas y/o comercial asociados, deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad, dotación de elementos higiénico sanitarios y de aparcamiento para cada uno de dichos tipos de uso.
8. En la utilización de los espacios exteriores a las construcciones para fines relacionados con la actividad que se desarrolle en las industrias, han de diferenciarse dos situaciones:
  - a) Espacios derivados de los retranqueos impuestos por la normativa.
  - b) Espacios resultantes de una menor ocupación de la edificación.
  - Los espacios libres derivados de los retranqueos deberán ser preferentemente utilizados para aparcamientos o espacio libre, restringiéndose el resto de usos a casos en que resulte estrictamente necesario emplazarlos en dicha zona. Entre las instalaciones que podrían autorizarse se encuentran las siguientes:
    - Sobre rasante los centros de transformación y armarios de contadores necesarios para el funcionamiento de la actividad a desarrollar.
    - Bajo rasante aquellas instalaciones, tales como basculas, depósitos, ..., también necesarios para el funcionamiento de la actividad a desarrollar.
  - Los espacios libres resultantes de una menor ocupación del edificio podrán ser utilizados para cualquier actividad (acopio o almacenamiento de materiales o elementos, ....) o construcción accesoria necesaria para el adecuado funcionamiento de las industrias.

La utilización de los espacios exteriores a las construcciones habrá de ser objeto de análisis pormenorizado en el proceso de otorgamiento de las correspondientes licencias, para lo cual deberán recogerse expresamente en los Proyectos que se presenten, valorándose su necesidad, utilidad e impacto.

En todo caso ha de quedar garantizado, en cualquier caso, el mantenimiento de las áreas de aparcamiento necesarias según las dotaciones obligatorias

Las condiciones señaladas en este apartado serán de aplicación en todo el término municipal, quedando derogadas cualesquiera otras hasta ahora vigentes, incluso las establecidas en el



artículo 50 de las Ordenanzas reguladoras de los usos y la edificación del Plan Especial AD-3 del Parque Empresarial Principado de Asturias

#### **5.67. Movimientos de tierras al interior de las parcelas**

1. Se admite la posibilidad de tramitar, conjunta o separadamente con los proyectos de construcción, proyectos de movimientos de tierras para alcanzar disposiciones diferentes del nivel de los terrenos, siempre que no vengan ya fijadas en el planeamiento, pasando las nivelaciones aprobadas a convertirse en referencia de las edificaciones, en este caso.
2. Ningún movimiento de tierras podrá alcanzar niveles que rebasen de la superficie formada por todas las rectas posibles que se apoyen en puntos del contorno de la manzana de que se trate, que, en general, estará formada por vías o espacios públicos con rasantes fijadas en el planeamiento. Cuando alguno de los lados del contorno de la manzana no sea vía pública sino suelo no urbanizable (es decir, límite del conjunto urbano), la referencia para ese contorno será el terreno natural en el límite de la parcela de que se trate.
3. Solo se admitirán niveles por encima de la superficie formada por las rectas así apoyadas cuando esa sea la disposición natural del terreno, y no la creada por movimientos de tierra artificiales, y siempre que el planeamiento no haya fijado la necesidad de desmontar esos terrenos sobresalientes.
4. Los movimientos de tierras dentro de una parcela respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. A falta de éste, los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30°, en una franja de terreno de anchura en planta no inferior a 3 metros y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existentes con anterioridad.
5. Al interior de las parcelas, y para el tipo de movimientos de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además de la anterior, las siguientes condiciones:
  - Los movimientos de tierras podrán resolverse por medio de muros de contención o elementos similares, ejecutados al interior de la parcela propia, tanto para vaciados como para terraplenes. En caso de que dichos movimientos de tierras afecten las rasantes de los linderos o de la franja de 3 metros de anchura referida en el apartado anterior, la disposición de muros de contención de terraplenes sólo se autorizará con existencia de acuerdo con los colindantes, y siempre que con ello no se de lugar a incumplimientos de la normativa reguladora de las condiciones de iluminación y ventilación de construcciones preexistentes. En ausencia de dicho acuerdo, únicamente se admitirán muros de contención que se sitúen bajo el plano teórico que limitaría el talud de transición definido anteriormente.
  - Cuando los muros referidos queden vistos, deberán ser dotados de un acabado estético acorde con el entorno.
  - En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.
  - En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%. La misma limitación de altura máxima y el escalonamiento correspondiente opera para los casos de ejecución de muros de contención, en sustitución de los taludes, salvo que se



utilicen tipologías de muros ajardinados o similares que disminuyan notablemente su impacto visual.

6. Los movimientos de tierras, motivados por realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.

#### **5.79. Salientes de fachada**

1. La decoración de plantas bajas se mantendrá dentro del plano general de la fachada, sin saliente alguno por escaparates, resaltos o cajones de persiana. Respecto de elementos de publicidad o identificación, las condiciones se señalan en su correspondiente normativa.
2. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de vía pública o espacio privado de uso público será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, farolas y señalización urbana. Las aguas no podrán verter a la vía pública.
3. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la vía pública o espacio privado de uso público será de 2,50 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al establecido para marquesinas. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter permanente.
4. En caso de locales situados en plantas superiores a la baja (viviendas u otros usos), para la autorización de toldos en terrazas, deberá existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios. En tal sentido, el primer toldo que se solicite dentro de un cierto edificio deberá venir avalado por la comunidad de propietarios, aceptando dicho modelo como único para todo el edificio. Su descripción se hará por medio de planos detallados, especificando materiales, disposición y colores.

#### **5.80 Rótulos de identificación comercial**

1. Se consideran muestras las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. Su saliente máximo será de 15 centímetros sobre el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a. No se permiten rótulos en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
  - b. En planta baja podrán únicamente ocupar una franja de altura inferior a 0,60 metros, situada sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, dejando totalmente libre el dintel del hueco del portal y no sobrepasando la fachada del propio local. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Las muestras pueden situarse igualmente dentro de los escaparates, o de los huecos de fachada, sin rebasar en éste caso los límites laterales de los mismos.
  - c. En edificios con soportales los rótulos sólo se autorizarán al interior de los mismos, en la propia fachada de los locales.
  - d. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, residencial, sanitario o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse rotulaciones afectando a varias plantas, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, no pudiendo situarse, en cambio, en coronación del edificio o sobre la cubierta.





- e. En los edificios colectivos, y en plantas diferentes de la baja, tan sólo se admiten rotulaciones comerciales en forma de muestra en los antepechos de los huecos, con altura no mayor de 30 centímetros y ancho no superior al de cada hueco individualmente. Sobre barandillas las muestras sólo podrán formarse por letras sueltas y dentro de un espacio análogo al señalado en general.
  - f. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación previa consulta de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del rótulo o a los que pueda producir molestias en su entorno próximo.
  - g. En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.
  - h. Se exceptúan de la obligación de mantener la separación máxima a fachada establecida con carácter general los rótulos en forma de muestra que se dispongan cubriendo completamente los cajones de persiana preexistentes en los locales de planta baja.
2. Se consideran banderines las rotulaciones de identificación comercial situadas perpendicularmente a fachada, admitiéndose tan sólo en planta baja. Su superficie máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>, pudiendo disponerse su dimensión dominante en vertical o en horizontal, estando su borde más próximo a fachada separado de ésta no más de 30 centímetros y dejando una altura libre respecto de la rasante de acera de 2,50 metros. El saliente máximo de los banderines será de 1 metro y se limitará también en función del ancho de acera, en los mismos términos señalados para toldos y marquesinas. Los banderines luminosos cumplirán las mismas condiciones, respecto de su autorización, que las muestras luminosas.
3. Podrán disponerse identificaciones comerciales, que no respondan a las tipologías de banderín o muestra, siempre que su saliente máximo y altura libre mínima cumplan con lo exigido en el apartado anterior y sus características estéticas y ubicación se juzguen apropiadas por los Servicios Técnicos municipales. Cuando se trate de elementos autoportantes, mástiles o monolitos deberán ubicarse en suelo privado, cumpliendo las condiciones de retranqueo exigidas. En este caso, a la vista de la entidad del elemento, los Servicios Técnicos municipales valorarán la oportunidad de requerir la presentación de un Proyecto para su instalación, a fin de garantizar la seguridad de personas y bienes.
4. Solo se permitirá la instalación de una vitrina por local comercial a una altura mínima respecto de la acera de un metro y con dimensiones máximas exteriores de 0,90 x 0,60 x 0,12 metros, siempre que se considere adecuado para la composición de la fachada. La distancia mínima al portal será de un metro.

#### **5.84 Condiciones específicas de instalaciones en edificios no industriales**

- 1. Las cocinas de las viviendas contarán, como previsión para la posible instalación de campanas extractoras, con un conducto individual hasta cubierta de sección mínima 100 cm<sup>2</sup>, e independiente del exigido por las Normas de Diseño del Principado de Asturias para renovación de aire.
- 2. Los usos situados en sótano y planta baja, si son diferentes que los de las plantas superiores, deberán contar con conductos de ventilación forzada independientes de los de las plantas superiores. Más en concreto, los edificios colectivos en los que se prevea el destino de sótanos a garaje, plantas bajas a locales comerciales, o ambos, deberán contar desde su construcción de nueva planta con ese tipo de ventilaciones, y dispuestas independientemente de las de los usos de plantas superiores, si estos las precisan. Los conductos de la planta de uso comercial se



realizarán, a razón de un conducto a sobrecubierta de sección mínima 100 cm<sup>2</sup>, por cada 50 m<sup>2</sup> de local o fracción, distribuidos uniformemente, aunque se desconozca el tipo de comercio que va a realizarse, o aunque éste se conozca y no lo precise, pues en sucesivos cambios de uso esa instalación puede mostrarse necesaria e imposible de realizar a posteriori.

3. Los conductos de evacuación de humos y gases procedentes de ventilaciones forzadas de Garajes-Aparcamientos, o las forzadas o no de gases o vapores de cocinas o similares no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán, como mínimo, 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada en un radio de 10 metros.
4. Cuando la evacuación se produzca en un patio o suelo libre accesible por personas, la rejilla de salida de humos estará situada al menos a 3 metros del suelo.
5. No estarán sujetas a la limitación señaladas en el punto 3 anterior, las calderas individuales de viviendas que cumplan los siguientes requisitos:
  - el conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas.
  - el paso y salida de humos no reduzca las luces rectas de huecos existentes, cumpla las distancias mínimas de separación que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial correspondiente
  - los elementos han de ejecutarse integrados estéticamente en la composición del inmueble.
  - el combustible de la caldera sea gas natural.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. La evacuación del aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de la siguiente forma:
  - a) Cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida del aire distará, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situado en plano vertical.
  - b) Si el volumen del aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, el punto de salida del aire distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana en el plano vertical y 2 metros de las situadas en su plano horizontal.
  - c) En cualquiera de los casos anteriores, si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistas de una rejilla de 45 grados de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 metros.
  - d) Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de una chimenea de las características descritas en el punto 3 de este artículo, salvo que se divida el caudal de extracción en conductos que lleven a rejillas que mantengan una separación entre sí mínima de 3 metros, o que se instalen en fachadas distintas que no formen rincón.
  - e) La misma disposición de conductos descrita en el apartado anterior habría de ser adoptada en caso de que la evacuación de aire se efectúe por medio de varios extractores, cuando la suma de los volúmenes evacuados fuera superior a 1 metro cúbico por segundo.
8. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca un goteo al exterior. Ningún aparato de la instalación podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía





pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en el aspecto exterior del edificio, instalándose de modo oculto, o bien disponiendo rejillas, paneles u otros elementos que escondan tales elementos y resulten concordantes con la composición de la fachada.

9. En el caso particular de BOMBAS DE CALOR, aire-aire o aire-agua, y en lo que se refiere, únicamente, al aire tratado en el primario de la Bomba, ya que cualquier otro ha de sujetarse al condicionado del punto anterior, podrá ser evacuado en cualquier fachada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Las bocas de toma y salida de este aire, deberán ser dimensionadas de acuerdo con los caudales a mover, de forma que en ningún caso se formen turbulencias en sus proximidades, y que la velocidad del aire no sea superior a 1,5 m/s.. Deberán situarse a más de dos (2) metros sobre la acera, disponiendo rejilla orientadora con 45° de inclinación hacia arriba, y distarán, al menos, 1,5 metros de cualquier ventana situada tanto en su plano horizontal como en el vertical.
10. Las torres de refrigeración se situarán en la cota más elevada del edificio, en el punto más alejado posible respecto a huecos de edificios colindantes, y, en ningún caso, a menos de 4 m. de ventanas o tomas de aire de sistemas de climatización y ventilación o zonas frecuentadas por personas.
11. Queda prohibida toda emisión de olores que produzca molestias y constituya incomodidad para la vecindad, sea en forma de emisiones de gases o de partículas sólidas o líquidas.
12. Los edificios y locales, deberán verter a la red de alcantarillado sus aguas residuales a través de la correspondiente acometida única, siempre que dichas aguas reúnan las condiciones físico-químicas exigidas en estas Normas. En edificios existentes deberá cumplirse el mismo requisito salvo que se justifique la imposibilidad técnica de llevarlo a cabo.
13. Los edificios y locales deberán disponer de instalaciones interiores para eliminar los cableados por fachada. La compañías suministradoras en sus expansiones deberán instalar los cableados por las canalizaciones al efecto soterradas en la vía pública. En caso de edificaciones existentes deberá cumplirse el mismo requisito siempre que se lleven a cabo obras de reforma que alcancen el nivel de reestructuración. Tratándose de obras que no alcancen dicho nivel, las nuevas instalaciones de cableado deberán disponerse aprovechando elementos constructivos, de forma que se minimice su impacto visual.

### 7.31 Almacenes o industrias de transformación

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por su legislación específica, según sus fines sean:
  - Forestales: Serrería, secaderos, tratamiento y almacenaje de madera.
  - Ganadero: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos.
  - Agrícolas: Lagares y almacenes de cosechas y abono
2. La localización de estas instalaciones será, en general, la misma que se exige para las explotaciones a las que estén vinculadas. Las excepciones a esta regla se señalan en la normativa de cada Categoría de Suelo.
3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier vivienda ajena, salvo autorización expresa de los propietarios de la misma. La reducción de distancia, sin embargo, no será aceptable respecto de edificaciones propias o ajenas, si la actividad está calificada en el Reglamento de Actividades, y conforme a él la distancia no debe ser reducida.



4. Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.
5. Fuera de los Núcleos Rurales, la edificación, conjuntamente con las restantes que se sitúen en la misma parcela, no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.
6. Al interior de los Núcleos, las posibilidades edificatorias de las industrias se equiparan a las de la vivienda familiar en cuanto a parcela mínima, superficie construida, alturas y condiciones de emplazamiento, no pudiendo superar su superficie de la equivalente a una vivienda, es decir, 300 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.
7. Estos edificios se ajustarán en características y tipología a las disposiciones generales de edificación establecidas en estas Normas para el suelo No Urbanizable, así como, en su caso, a las limitaciones específicas derivadas de la Categoría de suelo en que se emplacen.

#### **7.57 Condiciones generales para viviendas de nueva planta, o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines.**

1. Las viviendas deberán cumplir con todas las especificaciones fijadas para ese uso en las Normas correspondientes a Suelo Urbano.
2. Cumplirán las condiciones de parcela mínima edificable, frente mínimo de parcela, emplazamiento, alturas, etc., que se fijan para cada Categoría de Suelo No Urbanizable, en que sea posible su localización.
3. La superficie máxima construida que se autoriza para usos de vivienda es de 300 m<sup>2</sup> sobre rasante, en los que se comprenderán tanto el uso principal residencial, como los complementarios de éste, bien integrados en la misma edificación o bien ocupando edificaciones auxiliares (garaje, almacenes o aperos).
4. Las superficies construidas bajo rasante destinadas a usos complementarios y auxiliares (locales no habitables), no computarán a los efectos de restar capacidad edificatoria.
5. Las condiciones específicas de separación reguladas en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc. serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.
6. Las nuevas viviendas deberán contar con acceso rodado, de las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas, artículo 7.42 de estas Normas, o a través de servidumbres de paso aptas para vehículos (anchura mínima 3 m) existentes.  
La acreditación de la existencia de las servidumbres de paso deberá justificarse a través de documentos notariales, registrales, judiciales o catastrales.
7. Es obligatorio para la construcción de una nueva vivienda, que el terreno donde se asiente disponga de abastecimiento de agua y energía eléctrica, y que se resuelva satisfactoriamente la eliminación de vertidos. La solución de estos extremos deberá demostrarse antes de la concesión de la licencia.

#### **7.74. Cierres de fincas**

1. Los cierres de fincas no edificadas, en las Categorías de suelo en que se autoricen, deberán hacerse por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente : con una altura que no rebase de 2 metros sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un



total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre separe de un camino o vía pública y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras, estatales, autonómicas, y locales, cuando transcurren por tramos de media ladera, y afecta al cierre situado en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco. La cimentación de dichos cierres podrá realizarse por medio de zapatas aisladas para cada poste, o zanja corrida si se pretende amarrar la malla metálica en su borde inferior, si bien, se ejecutará bajo rasante en cualquier caso, a fin de no modificar la escorrentía natural de los terrenos.

2. En fincas edificadas, además de los cierres descritos en el apartado anterior, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas (análogo a la corrada tradicional), que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa, del modo siguiente:
  - Siempre que el cierre no se sitúe a más de quince metros de distancia de algún punto de la construcción principal en plantas normales por encima del terreno.
  - Con una altura máxima de 1,50 metros sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior.
  - Con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente (del lado contrario a la edificación), con seto vivo, para lo que se precisará retirar el cierre hacia el interior de la línea de emplazamiento según retranqueos, para poder plantar el seto sin rebasar de dicha línea.
  - Por encima de la altura de 1,5 puede disponerse, hasta 2,50 metros de altura en conjunto, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso. No autorizándose, en cambio, el uso de celosía de hormigón o cerámica.
3. En los frentes a vía pública de las fincas edificadas podrán ejecutarse cierres con las tipologías constructivas referidas en el apartado anterior, a pesar de que se alejen de la edificación principal mas allá del límite de quince metros exigido para las corradas.
4. Cuando la edificación forma parte del compacto de un Núcleo Rural, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute en los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que lo recubre.
5. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de cumplir con lo establecido en la legislación estatal y autonómica vigente en materia de ordenación y defensa de las carreteras, y guardar, como mínimo, las siguientes distancias (retiros) de los elementos de la vía:
  - En carreteras de la Red de interés general del Estado, los cierres podrán situarse en el límite de la zona de dominio público (según se define en el artículo 74 del Reglamento de Carreteras), si no excede en altura de 90 cm. Para alturas mayores, el cierre deberá ejecutarse a 8 m. de la arista de la explanación de la carretera, tal como ésta se define en el mencionado artículo del Reglamento de Carreteras.
  - En carreteras de la Red Autonómica, la mayor de las dimensiones siguientes: 10 m. al eje de la vía o 5 m. al borde de la pavimentación, sea del tipo calzada o arcén.
  - En carreteras de la Red local municipal, la mayor de las siguientes distancias: 4,5 m. al eje de la vía o 1 m. al borde de la zona pavimentada. Podrán ampliarse estas dimensiones en curvas cerradas, por razón de mejorar la visibilidad.



- En caminos, la mayor entre 3 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento, salvo en los Núcleos Rurales donde la distancia de los cierres será 4 m. al eje de la vía o 1 m. al borde de la zona pavimentada y donde, además, los terrenos exteriores a los cierres serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, en los términos previstos en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.
  - Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 metros de radio.
6. En los tramos de carreteras y caminos que discurran dentro de los Núcleos Rurales, en las hileras de edificios medianeros consolidadas, podrá suprimirse el retranqueo entre edificación y cierre, si este espacio intermedio no existe con anterioridad.
  7. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, del nivel del terreno en su lado más alto. La contención de tierras se producirá tan solo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales. Los movimientos de tierras autorizados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable nunca dan lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.
  8. En los casos en que se acredite una situación de riesgo de caída a distinto nivel y siempre que ésta no proceda de un movimiento de tierras no autorizado, podrá autorizarse incrementar la altura de los muros de cierre o contención por encima de los máximos permitidos con carácter general hasta 1 metro por encima de la rasante del terreno más alto. No obstante, dicho incremento se producirá siempre sin empleo de fábrica maciza.
  9. En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m., y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.
  10. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos tres metros del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras, que interrumpa la normal circulación de las aguas.
  11. En los puntos de acceso de vehículos a las fincas, los cierres deberán retirarse hacia el interior de la parcela en la distancia necesaria para crear un área de espera, sin invadir la vía pública, en tanto que se abre o cierra el portón. El fondo mínimo de dicho área será de 4 metros. No obstante, ésta podrá suprimirse si el portón de paso de vehículos es motorizado.
  12. Se prohíbe el empleo en los cierres de materiales que puedan causar daño a las personas, tales como alambres de espino o similares

#### 7.95. Parcela mínima edificable

1. La parcela mínima edificable será:
  - 600 m<sup>2</sup> para el Núcleo Rural tipo A
  - 1.250 m<sup>2</sup> para el Núcleo Rural tipo B
  - 2.500 m<sup>2</sup> para el Núcleo Rural tipo C.



2. En los núcleos tipo A se considera edificable cualquier parcela existente a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que sea susceptible de soportar la edificación de una vivienda mínima de 35 m<sup>2</sup> de superficie útil, que deberá cumplir con la normativa correspondiente, y cuente con un acceso rodado de las características exigidas en el artículo 7.57 de estas Normas.
3. Serán igualmente edificables las parcelas que formen parte de un continuo de edificaciones adosadas, siempre que den frente directo a vía pública, aunque no cuenten con el ancho mínimo referido en el artículo anterior.
4. Será computable a efectos de parcela mínima la superficie de cesión obligatoria derivada de la instalación de cierres de finca.

### 8.10. Sistema general viario

1. Las vías públicas son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia de su titularidad, explotación o mantenimiento (Estado, Principado de Asturias o Ayuntamiento) los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración.
2. A los efectos de estas Normas, las vías públicas se clasifican del modo siguiente:
  - Red de interés General del Estado: compuesta por la N-632, su variante y la arteria del puerto. Se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento (RD 1812/1994)
  - Red de carreteras del Principado de Asturias: en sus niveles de carreteras regionales, comarcales y locales de primer y segundo orden, que se ordenarán con arreglo a la Ley 13/1986, sobre Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.
  - Red local: integrada por el resto de vías no urbanas del municipio y por la red de caminos.
3. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, debiendo ajustarse a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Podrán autorizarse nuevos accesos desde la red municipal a propiedades no edificadas y mantenerse los actuales para edificadas o no. Sin embargo, se podrá suprimir algún acceso a propiedad edificada, si lo tiene en zona donde produzca problemas, buscándolo alternativamente a otra vía de menor rango. Cuando en una propiedad con acceso a este tipo de carreteras se edifique de nueva planta, deberá buscarse acceso alternativo por vía de menor rango, excepto el caso de que se sitúe en suelo urbano o núcleo rural.
4. Las limitaciones señaladas en el apartado anterior no son de aplicación si las edificaciones corresponden a usos al servicio de la carretera, pero, en este caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para garantizar la buena visibilidad en la salida e incorporación de los vehículos, por medio de sobreanchos, carriles especiales, etc.
5. Las distancias mínimas de construcciones y cierres a los distintos tipos de vías, y según la categoría de Suelo de que se trate, se regularán igualmente de conformidad con la legislación sectorial vigente.
6. Sobre los viarios públicos podrá autorizarse la implantación de módulos de enlace vertical para la mejora de las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de las edificaciones, únicamente en los términos previstos en la presente Normativa y la Ordenanza de ascensores. Será necesaria la tramitación de la oportuna autorización o concesión para la ocupación del dominio público.



#### **8.14. Asignación de uso, carácter, superficie y ámbito**

1. Las reservas de suelo para creación de nuevas dotaciones colectivas de equipamiento se realizan, con frecuencia, agrupándolas en bloques donde vayan a producirse varios usos diferentes, pero sin tratar de señalar específicamente qué fracción de terreno es de cada uso concreto. La determinación final de la correspondencia entre el terreno y su uso específico es tema que se asigna al proceso de gestión, quedándose el planeamiento en el nivel de determinar la superficie total de terrenos reservados y los usos que se van a situar sobre ellos, pero de forma global, sea por Polígonos o por conjuntos de ellos.
2. Las determinaciones, de todos modos, se producirán en dos niveles diferentes:
  - Los equipamientos ya existentes se señalan con el uso concreto al que se destinan y su carácter público o privado.
  - Los equipamientos de nueva creación, sean públicos o privados, generalmente no tendrán especificado su uso concreto.
3. Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas del concejo de Avilés, los porcentajes o módulos de reservas que los Planes Parciales prevean para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas públicas al servicio del suelo urbanizable, podrán ser intercambiables por el Ayuntamiento entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial.
4. El subsuelo de los equipamientos públicos y de los viarios podrá destinarse a la explotación privada de instalaciones de garajes con el alcance y limitaciones contenidas en las determinaciones del Título V de estas Normas.
5. En los suelos calificados como equipamiento público, podrá autorizarse la implantación de módulos de enlace vertical para la mejora de las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de las edificaciones, únicamente en los términos previstos en la presente Normativa y en la Ordenanza de ascensores. Será necesaria la tramitación de la oportuna autorización o concesión para la ocupación del dominio público.

#### **8.21. Condiciones de uso y edificación**

1. El uso de las zonas verdes y los espacios libres deberá adecuarse a su destino ligado al ocio y esparcimiento de la población, pudiendo compatibilizarse con otros usos, en las siguientes condiciones:
  - a) Usos dotacionales, como enclave. Las edificaciones no deberán ocupar más del 20% de la superficie total del espacio libre y del 10% de la zona verde.
  - b) Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas, hasta un 30% de la superficie total.
  - c) Hostelería, en construcciones ligeras tipo quiosco hasta un 0,02% de la superficie total.
  - d) Garaje subterráneo, únicamente bajo los espacios libres.
  - e) Implantación de módulos de enlace vertical para la mejora de las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de las edificaciones, únicamente en los términos previstos en la presente Normativa y en la Ordenanza de ascensores. Será necesaria la tramitación de la oportuna autorización o concesión para la ocupación del dominio público.





## Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

2. Tendrán la consideración de usos prohibidos los restantes no citados en la relación anterior.
3. Cuando para la implantación de los nuevos usos sea necesaria la ejecución de construcciones, sus condiciones de emplazamiento, volumen y estética se adecuarán al entorno en que se ubiquen.

Planeamiento y Gestión Urbanística