La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**TÍTULO I . MARCO BÁSICO: CONDICIONES GENERALES, IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN E INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ..... 1**

**CAPÍTULO 1 . DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL ..... 1**

**SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES BÁSICAS ..... 1**

Artículo 1.1.1. Naturaleza ..... 1
Artículo 1.1.2. Ámbito ..... 1
Artículo 1.1.3. Finalidad ..... 1
Artículo 1.1.4. Efectos ..... 2
Artículo 1.1.5. Utilidad pública ..... 2
Artículo 1.1.6. Provisionalidad ..... 2
Artículo 1.1.7. Uso provisional de solares ..... 3
Artículo 1.1.8. Vigencia ..... 3
Artículo 1.1.9. Edificios Fuera de Ordenación ..... 3
Artículo 1.1.10. Régimen de obras en edificios en situación de fuera de ordenación ..... 3
Artículo 1.1.11. Usos Fuera De Ordenación ..... 4
Artículo 1.1.12. Revisión del Plan General ..... 4
Artículo 1.1.13. Revisión del Programa de Actuación (PA) ..... 5
Artículo 1.1.14. Modificación del Plan General ..... 5
Artículo 1.1.15. Transitoriedad ..... 6

**SECCIÓN 2ª. DOCUMENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y TERMINOLOGÍA ..... 6**

Artículo 1.1.16. Documentación ..... 6
Artículo 1.1.17. Presentación de la documentación posterior ..... 6
Artículo 1.1.18. Documentación refundida ..... 6
Artículo 1.1.19. Interpretación ..... 6
Artículo 1.1.20. Terminología ..... 7
Artículo 1.1.21. Remisiones ..... 8

**SECCIÓN 3ª. ESTRUCTURA URBANÍSTICA ..... 8**

Artículo 1.1.22. Clasificación del Suelo ..... 9
Artículo 1.1.23. Calificación del suelo ..... 9
Artículo 1.1.24. Suelos Dotacionales [sistemas generales y locales] ..... 9
Artículo 1.1.25. Régimen de los Sistemas Generales ..... 10
Artículo 1.1.26. Ejecución de Sistemas Generales (SG) ..... 11
Artículo 1.1.27. Sistemas Locales (SL) ..... 11
Artículo 1.1.28. Aprovechamiento Urbanístico (AU) ..... 11

**CAPÍTULO 2 . DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN ..... 12**

**SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS BÁSICOS ..... 12**

Artículo 1.2.1. Desarrollo del Plan General ..... 12
Artículo 1.2.2. Criterios de desarrollo ..... 12
Artículo 1.2.3. Instrumentos de Ordenación Urbanística ..... 12
Artículo 1.2.4. Iniciativa privada en la elaboración del planeamiento ..... 13

**SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO ..... 13**

Artículo 1.2.5. Planes Especiales (PE) ..... 13
Artículo 1.2.6. Estudios de Detalle (ED) ..... 13
Artículo 1.2.7. Planes Parciales (PP) ..... 14
Artículo 1.2.8. Estudios de Implantación (EI) ..... 14

Artículo 1.2.9. Catálogo Urbanístico (CU) ..... 15
Artículo 1.2.10. Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC) ..... 15
Artículo 1.2.11. Ordenanzas Municipales de Edificación y urbanización ..... 16
Artículo 1.2.12. Ordenanzas Municipales Especiales ..... 16
**SECCIÓN 3ª. GESTIÓN URBANÍSTICA ..... 16**
Artículo 1.2.13. Contenido de la gestión ..... 16
Artículo 1.2.14. Modalidades de gestión urbanística ..... 17
Artículo 1.2.15. Modalidades de Gestión ..... 17
Artículo 1.2.16. Ámbitos de gestión ..... 17
Artículo 1.2.17. Reajustes de ámbitos de actuación ..... 18
Artículo 1.2.18. Sistemas de Actuación ..... 18
Artículo 1.2.19. Exceso de aprovechamiento ..... 18
Artículo 1.2.20. Defecto de aprovechamiento ..... 18
Artículo 1.2.21. Aprovechamiento público ..... 19
Artículo 1.2.22. Fichas Urbanísticas (FU) ..... 19
Artículo 1.2.23. Convenios urbanísticos ..... 20
Artículo 1.2.24. Normalización de Fincas (NF) ..... 20
Artículo 1.2.25. Obtención de Sistemas Generales (SG) ..... 21
Artículo 1.2.26. Obtención de dotaciones en Suelo Urbanizable ..... 21
Artículo 1.2.27. Obtención de dotaciones locales en Suelo Urbano ..... 21
Artículo 1.2.28. Obtención de dotaciones públicas situadas en núcleos rurales ..... 21
**SECCIÓN 4ª. EJECUCIÓN URBANÍSTICA ..... 21**
Artículo 1.2.29. Clases de Proyectos Técnicos ..... 21
Artículo 1.2.30. Condiciones de los Proyectos Técnicos ..... 21
Artículo 1.2.31. Proyectos de Urbanización (PU) ..... 22
Artículo 1.2.32. Urbanización y edificación simultáneas ..... 23
Artículo 1.2.33. Proyectos de obras ordinarias ..... 23
Artículo 1.2.34. Proyectos de Edificación ..... 23
Artículo 1.2.35. Obras en los edificios ..... 23
Artículo 1.2.36. Obras de demolición ..... 24
Artículo 1.2.37. Obras de nueva edificación ..... 24
Artículo 1.2.38. Proyectos de instalación de actividades ..... 24
Artículo 1.2.39. Otras actuaciones ..... 25
**SECCIÓN 5ª. ACCESIBILIDAD ..... 25**
Artículo 1.2.40. Garantías de accesibilidad ..... 25
**CAPÍTULO 3 INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO Y EL SUBSUELO ..... 25**
**SECCIÓN 1ª. DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN ..... 25**
Artículo 1.3.1. Principios generales del ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios de suelo ..... 26
Artículo 1.3.2. Deber de conservación ..... 26
Artículo 1.3.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato y accesibilidad. ..... 26
Artículo 1.3.4. Inspección Técnica de Edificaciones ..... 27
Artículo 1.3.5. Conservación de solares ..... 27
**SECCIÓN 2ª. ÓRDENES DE EJECUCIÓN ..... 27**
Artículo 1.3.6. Contenido de las órdenes de ejecución ..... 28
**SECCIÓN 3ª. DERECHO A LA INFORMACIÓN ..... 28**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 1.3.7. Publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión ....28
Artículo 1.3.8. Solicitud de información ....28
Artículo 1.3.9. Ventanilla Única ....29

**SECCIÓN 4. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA ....29**

**SUBSECCIÓN 1ª. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN ....29**
Artículo 1.3.10. Supuestos de Ruina ....29
Artículo 1.3.11. . Procedimiento de declaración ....29

**SUBSECCIÓN 2ª. CLASES DE RUINA ....29**
Artículo 1.3.12. Ruina Económica (RE) ....29
Artículo 1.3.13. Ruina Técnica (RT) ....30
Artículo 1.3.14. Ruina Urbanística (RU) ....31

**SECCIÓN 5ª. INTERVENCIÓN Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA ....31**

**SUBSECCIÓN 1ª. COMPETENCIA Y ACTOS SUJETOS ....31**
Artículo 1.3.15. Competencia ....31
Artículo 1.3.16. Procedimiento de concesión ....31
Artículo 1.3.17. Sujetos obligados. ....31
Artículo 1.3.18. Contenido y efectos de los medios de intervención. ....31
Artículo 1.3.19. Licencia condicionada. ....32
Artículo 1.3.20. Transmisión de las licencias y declaraciones responsables. Subrogación. ....32
Artículo 1.3.21. Vigencia de las licencias y declaraciones responsables. ....32
Artículo 1.3.22. De las modificaciones de las licencias y declaraciones responsables. ....32
Artículo 1.3.23. Documentación administrativa y técnica ....33
Artículo 1.3.24. Proyecto y documentación técnica. ....33
Artículo 1.3.25. Dirección facultativa. ....34
Artículo 1.3.26. Paralización o interrupción de las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo. ....34
Artículo 1.3.27. Actos sujetos a licencia ....34
Artículo 1.3.28. Actos sujetos a Declaración responsable/ Comunicación Previa ....34
Artículo 1.3.29. Alcance del control de la legalidad a través de la licencia o control posterior. ....35
Artículo 1.3.30. Limitaciones a la concesión de licencias según clases de suelo ....36
Artículo 1.3.31. Caducidad de las licencias ....36

**SUBSECCIÓN 2ª. CLASES Y PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS ....36**
Artículo 1.3.32. Clases de procedimientos ....36
Artículo 1.3.33. Parcelación urbanística ....37
Artículo 1.3.34. Reparcelación Urbanística ....37
Artículo 1.3.35. Emisión de informes de carácter técnico. Regla general. ....38
Artículo 1.3.36. Contenido de los informes técnicos. ....38
Artículo 1.3.37. Sentido del informe técnico. ....38
Artículo 1.3.38. Requerimientos para subsanación de deficiencias. ....38
Artículo 1.3.39. Resolución del procedimiento. ....39

**SECCIÓN 6ª. DEFENSA DE LA LEGALIDAD ....39**
Artículo 1.3.40. Proyectos con deficiencias no subsanables ....39
Artículo 1.3.41. Proyectos con deficiencias subsanables ....39
Artículo 1.3.42. Paralización de actuaciones ....39
Artículo 1.3.43. Actuaciones sin licencia urbanística, o sin ajustarse a los términos de la licencia, comunicación previa y/o declaración responsable. ....40

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 1.3.44. Régimen sancionador ....40
**SECCIÓN 7º: INSPECCIÓN Y CONTROL POSTERIOR ....40**
Artículo 1.3.45. Potestad de inspección y control posterior. ....40
Artículo 1.3.46. Actuaciones prioritarias de comprobación e inspección. ....40
Artículo 1.3.47. Inspecciones. ....41
Artículo 1.3.48. Realización de mediciones acústicas u otras actuaciones en el domicilio de un vecino colindante. ....41
Artículo 1.3.49. Cese de la actividad. ....42
Artículo 1.3.50. Actuaciones complementarias. ....42
Artículo 1.3.51. Planes de inspección. ....42
**TÍTULO II COMPONENTES DE LA ORDENACIÓN: USOS, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN ....43**
**CAPÍTULO 1 . USOS ....43**
**SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES ....43**
Artículo 2.1.1. Implementación de Usos ....43
Artículo 2.1.2. Aplicación de las condiciones generales de uso ....43
Artículo 2.1.3. Clasificación de los usos ....43
Artículo 2.1.4. Clase básicas de usos ....44
Artículo 2.1.5. Definición de usos según su interrelación ....44
Artículo 2.1.6. Condiciones generales de interrelación de usos ....45
Artículo 2.1.7. Regulación de la compatibilidad de usos ....45
Artículo 2.1.8. Usos en un mismo edificio ....45
Artículo 2.1.9. Compatibilidad dentro de una misma clase de usos ....46
Artículo 2.1.10. Compatibilidad de usos en un mismo edificio ....46
**SECCIÓN 2ª. RESIDENCIAL (R) ....46**
Artículo 2.1.11. Uso Residencial: definición y sub-clases ....46
Artículo 2.1.12. Condiciones particulares de la sub-clase de vivienda ....47
Artículo 2.1.13. Condiciones particulares de la sub-clase Residencia Comunitaria ....48
**SECCIÓN 3ª PRODUCTIVO (P) ....48**
Artículo 2.1.14. Definición ....48
Artículo 2.1.15. sub-clases de usos productivos ....48
**SUBSECCIÓN 3.1. INDUSTRIAL ....49**
Artículo 2.1.16. Uso industrial: definición y categorías ....49
Artículo 2.1.17. Condiciones de implantación de usos industriales ....50
Artículo 2.1.18. Condiciones constructivas del uso Industrial ....50
Artículo 2.1.19. Condiciones de habitabilidad del uso industrial ....50
**SUBSECCIÓN 3.2. GARAJE-APARCAMIENTO ....51**
Artículo 2.1.20. Definición ....51
Artículo 2.1.21. Categorías del uso de garaje–aparcamiento ....51
**SUBSECCIÓN 3.3. TERCIARIO ....52**
Artículo 2.1.22. Definición y condiciones generales ....52
Artículo 2.1.23. Definición y condiciones de implantación del Uso Hospedaje ....53
Artículo 2.1.24. Definición y condiciones particulares del Uso Comercial ....53
Artículo 2.1.25. Definición y condiciones particulares del Uso de Oficinas ....55
Artículo 2.1.26. Definición y condiciones particulares del uso de terciario recreativo ....55
Artículo 2.1.27. Definición y condiciones particulares del uso terciario de servicios personales ....56

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

**SECCIÓN 4ª. DOTACIONAL (D)** ..... **56**
Artículo 2.1.28. Uso dotacional: definición y sub-clases ..... 56
**SUBSECCIÓN 1ª. VÍAS PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN** ..... **57**
Artículo 2.1.29. Condiciones particulares ..... 57
**SUBSECCIÓN 2ª. EQUIPAMIENTOS** ..... **59**
Artículo 2.1.30. Condiciones particulares del uso de equipamiento público ..... 59
Artículo 2.1.31. Condiciones particulares del uso de equipamiento privado ..... 60
**SUBSECCIÓN 3ª. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS** ..... **61**
Artículo 2.1.32. Condiciones particulares del uso servicios urbanos ..... 61
**SUBSECCIÓN 4ª. ZONAS VERDES** ..... **62**
Artículo 2.1.33. Condiciones particulares del uso de zonas verdes ..... 62
**SUBSECCIÓN 5ª. ESPACIOS LIBRES** ..... **63**
Artículo 2.1.34. Condiciones particulares del uso de espacios libres ..... 63
**CAPÍTULO 2 URBANIZACIÓN** ..... **63**
**SECCIÓN 1ª. GENERALES** ..... **63**
Artículo 2.2.1. Condiciones ..... 64
Artículo 2.2.2. Tipificación de las infraestructuras básicas ..... 64
Artículo 2.2.3. Inicio y terminación de las actuaciones de urbanización ..... 64
Artículo 2.2.4. Gastos ..... 65
**SECCIÓN 2ª. VÍAS PÚBLICAS** ..... **65**
Artículo 2.2.5. Carreteras y caminos. Condiciones generales ..... 65
Artículo 2.2.6. Condiciones particulares de cada nivel de viario ..... 65
Artículo 2.2.7. Calles ..... 67
Artículo 2.2.8. Calles particulares ..... 68
Artículo 2.2.9. Calles compartidas ..... 68
Artículo 2.2.10. Aceras ..... 69
Artículo 2.2.11. Estacionamientos ..... 69
Artículo 2.2.12. Vías peatonales ..... 70
Artículo 2.2.13. Vías férreas ..... 70
Artículo 2.2.14. Plantaciones ..... 70
**SECCIÓN 3ª. AGUA** ..... **70**
Artículo 2.2.15. Abastecimiento ..... 70
**SECCION 4º. SANEAMIENTO** ..... **71**
Artículo 2.2.16. Disposiciones generales ..... 71
Artículo 2.2.17. Evacuación de aguas pluviales ..... 71
Artículo 2.2.18. Evacuación de aguas residuales ..... 71
Artículo 2.2.19. Redes de saneamiento. ..... 71
Artículo 2.2.20. Sistemas de vertidos y depuración: condiciones de las fosas sépticas ..... 71
**SECCIÓN 5ª. ENERGÍA** ..... **72**
Artículo 2.2.21. Condiciones generales ..... 72
Artículo 2.2.22. Suministro ..... 73
Artículo 2.2.23. Alumbrado público ..... 73
Artículo 2.2.24. Tendidos eléctricos ..... 74
Artículo 2.2.25. Evacuación de humos ..... 74
Artículo 2.2.26. Prevención de incendios ..... 75

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**SECCIÓN 6ª. GAS ..... 75**
Artículo 2.2.27. Red instalaciones de gas e hidrocarburos. ..... 75
**SECCIÓN 7ª. TELECOMUNICACIONES ..... 75**
Artículo 2.2.28. Redes de comunicaciones electrónicas. ..... 75
Artículo 2.2.29. Condiciones del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas 76
Artículo 2.2.30. Fibra óptica ..... 76
**SECCIÓN 8ª. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ..... 76**
Artículo 2.2.31. Seguridad ..... 76
Artículo 2.2.32. Acuerdo previo ..... 77
Artículo 2.2.33. Telecomunicaciones y energía ..... 77
Artículo 2.2.34. Actividades ..... 77
Artículo 2.2.35. Indemnizaciones ..... 77
**SECCIÓN 9ª. OTROS ..... 78**
Artículo 2.2.36. Evacuación de residuos sólidos ..... 78
Artículo 2.2.37. Eliminación de residuos sólidos ..... 78
Artículo 2.2.38. Energías renovables ..... 78
Artículo 2.2.39. Climatización ..... 78
Artículo 2.2.40. Plantaciones ..... 78
Artículo 2.2.41. Mobiliario urbano ..... 79
**CAPÍTULO 3 . EDIFICACIÓN ..... 79**
**SECCIÓN 1ª. GENERALES ..... 79**
Artículo 2.3.1. Objeto y ámbito de aplicación ..... 79
Artículo 2.3.2. Clases de condiciones ..... 79
Artículo 2.3.3. Aplicación de las condiciones generales de edificación ..... 79
Artículo 2.3.4. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas ..... 80
Artículo 2.3.5. Sostenibilidad y eficiencia energética ..... 80
**SECCIÓN 2ª. PARCELA ..... 80**
Artículo 2.3.6. Parcela ..... 80
Artículo 2.3.7. Parcela neta y parcela edificable ..... 80
Artículo 2.3.8. Parcela no edificable ..... 80
Artículo 2.3.9. Parcela mínima ..... 80
Artículo 2.3.10. Interior ..... 80
Artículo 2.3.11. Linderos ..... 81
Artículo 2.3.12. Separación a linderos ..... 81
Artículo 2.3.13. Retiros ..... 81
Artículo 2.3.14. Adosamiento a linderos ..... 81
Artículo 2.3.15. Espacio libre de parcela ..... 81
Artículo 2.3.16. Solar ..... 81
Artículo 2.3.17. Servidumbres de paso ..... 82
Artículo 2.3.18. Área de movimiento de la edificación ..... 82
Artículo 2.3.19. Movimientos de tierras ..... 82
**SECCIÓN 3ª. OBRAS ..... 83**
Artículo 2.3.20. Tipos ..... 83
Artículo 2.3.21. Demolición ..... 83
Artículo 2.3.22. Reforma ..... 83
Artículo 2.3.23. Ampliación ..... 84

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 2.3.24. Nueva planta....84
**SECCIÓN 4ª. EDIFICIOS....84**
Artículo 2.3.25. Referencias a tipologías....84
Artículo 2.3.26. Rasante....84
Artículo 2.3.27. Ocupación bajo rasante....84
Artículo 2.3.28. Alineación oficial, exterior o pública....85
Artículo 2.3.29. Posición respecto a la alineación....85
Artículo 2.3.30. Referencias de la edificación....85
Artículo 2.3.31. Retranqueo....85
Artículo 2.3.32. Cortes en la edificación....86
Artículo 2.3.33. Separaciones....86
Artículo 2.3.34. Pasos en la edificación....86
Artículo 2.3.35. Luces....86
Artículo 2.3.36. Frente de solar....87
Artículo 2.3.37. Fondo edificable....87
Artículo 2.3.38. Chaflán....87
**SECCIÓN 5ª. SUPERFICIE....87**
Artículo 2.3.39. Superficie de parcela....87
Artículo 2.3.40. Superficie construida....87
Artículo 2.3.41. Superficie útil....87
Artículo 2.3.42. Superficie ocupada....87
Artículo 2.3.43. Coeficiente de ocupación....87
Artículo 2.3.44. Superficie ocupable de parcela....88
Artículo 2.3.45. Superficie libre....88
Artículo 2.3.46. Superficie edificable y edificabilidad....88
**SECCIÓN 6º. ALTURA....89**
Artículo 2.3.47. Medición de la altura....89
Artículo 2.3.48. Referencias altimétricas de los edificios....90
Artículo 2.3.49. Altura de la edificación....90
Artículo 2.3.50. Salto de altura....90
Artículo 2.3.51. Construcciones por encima de la altura....90
Artículo 2.3.52. Planta....91
Artículo 2.3.53. Alturas de plantas....92
Artículo 2.3.54. Utilización residencial del espacio Bajo Cubierta....93
**SECCIÓN 7º. PATIO....93**
Artículo 2.3.55. Tipos de patio....94
Artículo 2.3.56. Patios de manzana....94
Artículo 2.3.57. Patios ingleses....94
Artículo 2.3.58. Tratamiento de patios....94
Artículo 2.3.59. Anchura y altura de patios....95
Artículo 2.3.60. Acceso a cubiertas y patios....95
Artículo 2.3.61. Accesos a edificios desde patios....95
Artículo 2.3.62. Patios mancomunados....95
Artículo 2.3.63. Patios de parcela abiertos....95
Artículo 2.3.64. Patios de parcela cerrados....95
**SECCIÓN 8ª REMATES....96**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 2.3.65. Cubiertas ....96
Artículo 2.3.66. Buhardillas....96
Artículo 2.3.67. Lucernarios ....97
Artículo 2.3.68. Cornisas y aleros....97
Artículo 2.3.69. Vuelos....97
Artículo 2.3.70. Vuelos en emplazamientos variables....97
Artículo 2.3.71. Vuelos en emplazamiento fijo....97
Artículo 2.3.72. Cerramientos ....98

**SECCIÓN 9ª. HABITABILIDAD....98**
Artículo 2.3.73. Deber de conservación de bajos y locales comerciales....98
Artículo 2.3.74. Pieza y local....98
Artículo 2.3.75. Pieza exterior....98
Artículo 2.3.76. Pieza habitable ....98
Artículo 2.3.77. Ventilación e iluminación....98
Artículo 2.3.78. Ventilación e iluminación en viviendas....99
Artículo 2.3.79. Ventilación e iluminación en locales de uso no residencial....99

**SECCIÓN 10ª. IMAGEN....99**
Artículo 2.3.80. Singularidad ....99
Artículo 2.3.81. Criterios de imagen ....100
Artículo 2.3.82. Composición arquitectónica ....100
Artículo 2.3.83. Tratamiento de fachadas....100
Artículo 2.3.84. Modificación de fachadas....101
Artículo 2.3.85. Soportales....101
Artículo 2.3.86. Salientes admisibles....101
Artículo 2.3.87. Terrazas y balcones ....102
Artículo 2.3.88. Tendederos ....102
Artículo 2.3.89. Ampliaciones....103
Artículo 2.3.90. Construcciones prefabricadas ....103
Artículo 2.3.91. Publicidad exterior.....103

**TÍTULO III SUELO URBANO (SU) ....105**

**CAPÍTULO 1 RÉGIMEN URBANÍSTICO ....105**
Artículo 3.1.1. Suelo Urbano (SU) ....105
Artículo 3.1.2. División de Suelo Urbano ....105
Artículo 3.1.3. Determinaciones en Suelo Urbano ....105
Artículo 3.1.4. Regulación en Suelo Urbano....105

**SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)....106**
Artículo 3.1.5. Definición....106
Artículo 3.1.6. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado (SU-C)....106
Artículo 3.1.7. Áreas de Ordenanzas Zonales (AOZ) ....106
Artículo 3.1.8. Conceptos básicos de las AOZ....106
Artículo 3.1.9. Áreas de Ordenación Específica (AOE) ....107
Artículo 3.1.10. Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC) ....107

**SECCIÓN 2º. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC) ....107**
Artículo 3.1.11. Definición....107
Artículo 3.1.12. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)107
Artículo 3.1.13. Plazos del cumplimiento de los deberes urbanísticos....108

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

Artículo 3.1.14. Áreas de Reparto (AR) ..... 108
Artículo 3.1.15. Aprovechamiento Medio (AM) ..... 108
Artículo 3.1.16. Coeficientes de Homogeneización (CH) ..... 108
Artículo 3.1.17. Autorización anticipada de usos industriales y terciarios ..... 109
Artículo 3.1.18. Régimen de las obras en elementos protegidos ..... 109
Artículo 3.1.19. Fichas Urbanísticas ..... 109

**CAPÍTULO 2 ÁREAS DE PLANEAMIENTO ..... 110**
Artículo 3.2.1. Áreas Pendientes de Urbanización. APU ..... 110
Artículo 3.2.2. Áreas de Ordenación Específica. AOE ..... 111
Artículo 3.2.3. Áreas Planeamiento Propuesto- APP ..... 111
Artículo 3.2.4. Área de Unidad de Actuación- AUA ..... 112

**CAPÍTULO 3 ÁREAS DE ORDENANZAS ZONALES RESIDENCIALES (R) ..... 112**

**SECCIÓN 1ª. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA (R-MC) ..... 112**
Artículo 3.3.1. Ámbito ..... 112
Artículo 3.3.2. Tipologías y grados ..... 112
Artículo 3.3.3. Régimen de usos generales ..... 112
Artículo 3.3.4. Parcela mínima ..... 113
Artículo 3.3.5. Ocupación ..... 114
Artículo 3.3.6. Fondo edificable ..... 114
Artículo 3.3.7. Posición de la edificación ..... 114
Artículo 3.3.8. Posición respecto de la alineación ..... 114
Artículo 3.3.9. Edificabilidad ..... 115
Artículo 3.3.10. Obras admitidas ..... 115
Artículo 3.3.11. Obras en los edificios ..... 115
Artículo 3.3.12. Condiciones de la edificación ..... 115
Artículo 3.3.13. Altura libre de plantas ..... 115
Artículo 3.3.14. Alturas de cornisa y coronación ..... 116
Artículo 3.3.15. Cubiertas ..... 116
Artículo 3.3.16. Salientes ..... 116
Artículo 3.3.17. Marquesinas ..... 116
Artículo 3.3.18. Edificación en planta baja de patios de manzana ..... 116
Artículo 3.3.19. Chaflanes ..... 117
Artículo 3.3.20. Espacios libres privados ..... 117
Artículo 3.3.21. Edificaciones auxiliares ..... 117
Artículo 3.3.22. Cierres ..... 117
Artículo 3.3.23. Condiciones de composición ..... 117

**SECCIÓN 2ª.ORDENANZA 2. ÁREAS CONSOLIDADAS (AC) ..... 118**
Artículo 3.3.24. Ámbito ..... 118
Artículo 3.3.25. Tipologías y grados ..... 118
Artículo 3.3.26. Obras admitidas ..... 118
Artículo 3.3.27. Obras de sustitución ..... 119
Artículo 3.3.28. Obras de nueva planta ..... 119
Artículo 3.3.29. Ampliación de edificios exclusivos destinados a uso dotacional. ..... 119
Artículo 3.3.30. Obras de ampliación en otros usos distintos del dotacional. ..... 119
Artículo 3.3.31. Régimen de usos ..... 120
Artículo 3.3.32. Espacios libres privados ..... 121
Artículo 3.3.33. Cierres ..... 121

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**SECCIÓN 3º. ORDENANZA 3. BLOQUE ABIERTO (R-BA) ..... 121**
Artículo 3.3.34. Ámbito ..... 121
Artículo 3.3.35. Aplicación de la ordenanza ..... 121
Artículo 3.3.36. Usos y tipología predominantes ..... 121
Artículo 3.3.37. Régimen de usos ..... 121
Artículo 3.3.38. Parcela mínima ..... 122
Artículo 3.3.39. Posición de la edificación ..... 122
Artículo 3.3.40. Ocupación ..... 122
Artículo 3.3.41. Edificabilidad ..... 122
Artículo 3.3.42. Obras admitidas ..... 122
Artículo 3.3.43. Altura de edificación ..... 122
Artículo 3.3.44. Bajos comerciales ..... 122
Artículo 3.3.45. Cubiertas ..... 122
Artículo 3.3.46. Edificaciones auxiliares ..... 123
Artículo 3.3.47. Espacio libre de parcela ..... 123
Artículo 3.3.48. Cierres de parcela ..... 123
Artículo 3.3.49. Condiciones de composición ..... 123
**SECCIÓN 4ª. ORDENANZA 4. CIUDAD JARDÍN (R-CJ) ..... 123**
Artículo 3.3.50. Ámbito ..... 123
Artículo 3.3.51. Aplicación de la ordenanza ..... 123
Artículo 3.3.52. Tipologías cualificadas ..... 123
Artículo 3.3.53. Régimen de usos ..... 124
Artículo 3.3.54. Parcela mínima ..... 124
Artículo 3.3.55. Posición de la edificación ..... 124
Artículo 3.3.56. Ocupación ..... 124
Artículo 3.3.57. Edificabilidad ..... 125
Artículo 3.3.58. Obras admitidas ..... 125
Artículo 3.3.59. Altura máxima ..... 125
Artículo 3.3.60. Espacios libres ..... 125
Artículo 3.3.61. Cierres de parcela ..... 125
Artículo 3.3.62. Condiciones de composición ..... 125
**SECCIÓN 5ª. ORDENANZA 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR (R-VU) ..... 125**
Artículo 3.3.63. Ámbito ..... 125
Artículo 3.3.64. Tipologías ..... 125
Artículo 3.3.65. Régimen de usos ..... 126
Artículo 3.3.66. Aplicación de la ordenanza ..... 126
Artículo 3.3.67. Parcela mínima ..... 126
Artículo 3.3.68. Edificabilidad ..... 127
Artículo 3.3.69. Separación a linderos ..... 127
Artículo 3.3.70. Ocupación ..... 127
Artículo 3.3.71. Obras admitidas ..... 127
Artículo 3.3.72. Altura de cornisa ..... 127
Artículo 3.3.73. Medianeras ..... 127
Artículo 3.3.74. Viviendas adosadas o agrupadas ..... 128
Artículo 3.3.75. Construcciones auxiliares ..... 128
Artículo 3.3.76. Movimientos de tierras ..... 128
Artículo 3.3.77. Accesos y cierres perimetrales de fincas ..... 128

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 3.3.78. Condiciones de composición ..... 129
**CAPÍTULO 4 ÁREAS DE ORDENANZAS ZONALES USO PRODUCTIVO (P) ..... 129**
**SECCIÓN 1º. ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (P-EI) ..... 129**
Artículo 3.4.1. Ámbito ..... 129
Artículo 3.4.2. Uso predominante y tipologías cualificadas ..... 129
Artículo 3.4.3. Régimen de usos ..... 129
Artículo 3.4.4. Parcela mínima ..... 130
Artículo 3.4.5. Ocupación ..... 130
Artículo 3.4.6. Separación a linderos ..... 130
Artículo 3.4.7. Separación entre edificios ..... 131
Artículo 3.4.8. Edificabilidad ..... 131
Artículo 3.4.9. Obras admitidas ..... 131
Artículo 3.4.10. Condiciones particulares del grado 3 ..... 131
Artículo 3.4.11. Condiciones particulares del grado 4 ..... 131
Artículo 3.4.12. Altura de la edificación ..... 132
Artículo 3.4.13. Cubiertas ..... 132
Artículo 3.4.14. Edificaciones Auxiliares ..... 132
Artículo 3.4.15. Espacios libres ..... 132
Artículo 3.4.16. Cierres ..... 132
Artículo 3.4.17. Condiciones de composición ..... 132
**SECCIÓN 2ª. ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN TERCIARIA (P-ET) ..... 133**
Artículo 3.4.18. Ámbito ..... 133
Artículo 3.4.19. Tipologías cualificadas ..... 133
Artículo 3.4.20. Régimen de usos ..... 133
Artículo 3.4.21. Parcela mínima ..... 134
Artículo 3.4.22. Ocupación ..... 135
Artículo 3.4.23. Separación a linderos ..... 135
Artículo 3.4.24. Separación entre edificios ..... 135
Artículo 3.4.25. Edificabilidad ..... 135
Artículo 3.4.26. Obras admitidas ..... 135
Artículo 3.4.27. Condiciones particulares del grado 2 ..... 136
Artículo 3.4.28. Condiciones particulares del grado 3 ..... 136
Artículo 3.4.29. Altura de la edificación ..... 136
Artículo 3.4.30. Cubiertas ..... 136
Artículo 3.4.31. Edificaciones Auxiliares ..... 136
Artículo 3.4.32. Espacios libres ..... 136
Artículo 3.4.33. Cierres ..... 136
Artículo 3.4.34. Condiciones de composición ..... 137
**SECCIÓN 3ª ORDENANZA 8. PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO (P-PCT) ..... 137**
**SUBSECCIÓN 1 USOS ADMISIBLES Y COMPATIBLES ..... 137**
Artículo 3.4.35. Usos admisibles. ..... 137
Artículo 3.4.36. Localización de usos ..... 137
Artículo 3.4.37. Usos en los espacios libres de parcela ..... 137
Artículo 3.4.38. Usos y propiedades distintas dentro de las mismas parcelas de carácter industrial. 137
Artículo 3.4.39. Usos por plantas ..... 137
**SUBSECCIÓN 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ..... 138**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

Artículo 3.4.40. Ocupación y aprovechamiento ....138
Artículo 3.4.41. Retranqueos....138
Artículo 3.4.42. Adosamiento ....138
Artículo 3.4.43. Alturas....138
Artículo 3.4.44. Disposición de las plantas y volúmenes ....138
Artículo 3.4.45. Formas....139
Artículo 3.4.46. Vuelos....139
Artículo 3.4.47. Cubiertas ....139
Artículo 3.4.48. Número máximo de plantas....139
Artículo 3.4.49. Cota máxima de la planta baja ....139
Artículo 3.4.50. Patios ingleses....139

**SUBSECCIÓN 3 NORMATIVA ESTÉTICA....139**

Artículo 3.4.51. Prohibiciones....139
Artículo 3.4.52. Aparcamientos privados....140
Artículo 3.4.53. Contenido de los proyectos....140
Artículo 3.4.54. Accesos ....140
Artículo 3.4.55. Verde y arbolado ....140
Artículo 3.4.56. Almacenamiento....140
Artículo 3.4.57. Cierres de parcelas ....140
Artículo 3.4.58. Colores ....140
Artículo 3.4.59. Rótulos y anuncios ....140
Artículo 3.4.60. Actuaciones sobre el terreno ....140
Artículo 3.4.61. Relación con el entorno ....141
Artículo 3.4.62. Relación macizo-hueco ....141
Artículo 3.4.63. Las arquitecturas....141
Artículo 3.4.64. Los materiales ....141

**SUBSECCIÓN 4 OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES....141**

Artículo 3.4.65. Obras de urbanización ....141
Artículo 3.4.66. Carácter ....141
Artículo 3.4.67. Sistema ....142
Artículo 3.4.68. Espacios libres ....142
Artículo 3.4.69. Accesos ....142
Artículo 3.4.70. Obras de conexión....142

**CAPÍTULO 5 ÁREAS DE ORDENANZAS ZONALES DOTACIONALES (D) ....142**

**SECCIÓN 1º. ORDENANZA 9. EQUIPAMIENTOS (D-EQ) ....142**

Artículo 3.5.1. Ámbito....142
Artículo 3.5.2. Usos ....142
Artículo 3.5.3. Asignación....142
Artículo 3.5.4. Emplazamiento....143
Artículo 3.5.5. Intensidades....143
Artículo 3.5.6. Obras admitidas....144
Artículo 3.5.7. Condiciones de composición ....144

**SECCIÓN 2º. ORDENANZA 10. SERVICIOS URBANOS (D-SE)....144**

Artículo 3.5.8. Ámbito....144
Artículo 3.5.9. Usos ....144
Artículo 3.5.10. Intensidades....144

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 3.5.11. Obras admitidas....144
Artículo 3.5.12. Condiciones de composición....144
**TÍTULO IV . SUELO NO URBANIZABLE (SNU)....145**
**CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES....145**
**SECCIÓN 1ª. CARÁCTER ESPECÍFICO....145**
Artículo 4.1.1. Definición de Suelo No Urbanizable (SNU)....145
Artículo 4.1.2. Capacidad edificatoria....145
Artículo 4.1.3. Requisitos mínimos para edificar....145
Artículo 4.1.4. Destino del suelo....145
Artículo 4.1.5. Fundamento agrario....146
Artículo 4.1.6. Aprovechamiento....146
Artículo 4.1.7. Circunstancias urbanísticas.....146
Artículo 4.1.8. Limitaciones al uso del suelo....146
Artículo 4.1.9. Obtención de terrenos de interés público....147
Artículo 4.1.10. Reglas aplicables a la cesión de terrenos....147
Artículo 4.1.11. Conexiones a las redes de servicios y obras de urbanización....147
Artículo 4.1.12. Categorías de Suelo No Urbanizable....147
Artículo 4.1.13. Régimen de usos....148
**SECCIÓN 2ª. INTERVENCIÓN EN EL SUELO....148**
Artículo 4.1.14. Utilización del suelo....148
Artículo 4.1.15. Actividades consolidadas....148
Artículo 4.1.16. Dotaciones Urbanísticas....148
Artículo 4.1.17. Obras Públicas....148
Artículo 4.1.18. Usos Productivos....149
Artículo 4.1.19. Sistemas de Actuación....149
Artículo 4.1.20. Edificación tradicional....149
Artículo 4.1.21. Uso Residencial....149
**SUBSECCIÓN 1ª. ASENTAMIENTOS....149**
Artículo 4.1.22. Quintanas Tradicionales (QT)....149
**SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO....150**
Artículo 4.1.23. Planes Especiales (PE)....150
Artículo 4.1.24. Estudios de Implantación (EI)....150
**SECCIÓN 4ª. PARCELACIONES....150**
Artículo 4.1.25. Concepto parcelación....150
Artículo 4.1.26. Condiciones de parcelación....150
Artículo 4.1.27. . Segregaciones....151
**CAPÍTULO 2 REGULACIÓN DE USOS....151**
**SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS GENERALES....151**
Artículo 4.2.1. Usos Permitidos....151
Artículo 4.2.2. Usos Autorizables....151
Artículo 4.2.3. Usos Incompatibles....151
Artículo 4.2.4. Usos Prohibidos....152
Artículo 4.2.5. Usos No previstos....152
Artículo 4.2.6. Definición de usos....152
Artículo 4.2.7. Usos existentes....152

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 4.2.8. Cambio de uso ..... 153
Artículo 4.2.9. Sustitución de edificios ..... 153
Artículo 4.2.10. Relación de usos ..... 153
**SECCIÓN 2ª. USO PRODUCTIVO ..... 153**
Artículo 4.2.11. Definición ..... 153
**SUB-SECCIÓN 1ª. AGRARIO ..... 154**
Artículo 4.2.12. Definición ..... 154
**SUBSECCIÓN 1.1. AGRÍCOLA ..... 154**
Artículo 4.2.13. Definición ..... 154
Artículo 4.2.14. Extensiva ..... 155
Artículo 4.2.15. Horticultura ..... 155
Artículo 4.2.16. Intensiva viveros e invernaderos ..... 156
**SUBSECCIÓN 1.2. GANADERO ..... 156**
Artículo 4.2.17. Definición ..... 156
Artículo 4.2.18. Clases y almacenamiento de residuos ..... 156
Artículo 4.2.19. Tradicional ..... 157
Artículo 4.2.20. Intensivo ..... 159
Artículo 4.2.21. Apicultura ..... 160
Artículo 4.2.22. Núcleos Zoológicos y otros ..... 160
**SUBSECCIÓN 1.3. ACUICULTURA ..... 161**
Artículo 4.2.23. Definición ..... 161
**SUBSECCIÓN 1.4. PISCIFACTORÍAS ..... 161**
Artículo 4.2.24. Definición ..... 161
**SUBSECCIÓN 2ª. FORESTAL ..... 161**
Artículo 4.2.25. Definición ..... 161
Artículo 4.2.26. Límites y objetivos ..... 163
**SUBSECCIÓN 3ª. INDUSTRIAL ..... 163**
Artículo 4.2.27. Definición ..... 163
**SUBSECCIÓN 3.1. INDUSTRIA VINCULADA ..... 163**
Artículo 4.2.28. Definición ..... 163
Artículo 4.2.29. Almacenes o industrias de transformación ..... 163
Artículo 4.2.30. Talleres artesanales ..... 164
Artículo 4.2.31. Talleres de automóviles ..... 164
**SUBSECCIÓN 3.2. EXTRACTIVAS ..... 165**
Artículo 4.2.32. Definición de industria extractiva ..... 165
Artículo 4.2.33. Condiciones generales de uso de la Industria extractiva ..... 165
Artículo 4.2.34. Condiciones particulares de la industria extractiva ..... 165
Artículo 4.2.35. Condiciones particulares de la industria extractiva a cielo abierto ..... 165
Artículo 4.2.36. Industrias extractivas existentes a cielo abierto. ..... 165
Artículo 4.2.37. Industria extractiva con primera transformación ..... 166
Artículo 4.2.38. Industria espacio extensivas. Gran industria ..... 166
Artículo 4.2.39. Industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Valorización de tierras limpias y de residuos de construcción y demolición (RCDs) ..... 166
**SUBSECCIÓN 3.3. ENERGÉTICAS ..... 166**
Artículo 4.2.40. Definición ..... 166

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

Artículo 4.2.41. Instalaciones eólicas ....167
**SUBSECCIÓN 4ª. TERCIARIO ....167**
Artículo 4.2.42. Definición ....167
**SUBSECCIÓN 4.1 OFICINAS CON SERVICIO AL NÚCLEO RURAL ....167**
Artículo 4.2.43. Regulación ....167
**SUBSECCIÓN 4.2 COMERCIAL ....168**
Artículo 4.2.44. Regulación ....168
Artículo 4.2.45. Condiciones del comercio del nivel local ....168
Artículo 4.2.46. Condiciones del comercio del nivel supramunicipal ....168
**SUBSECCIÓN 4.3. HOSTELERO ....169**
Artículo 4.2.47. Definición ....169
Artículo 4.2.48. Hostelero nivel local ....169
Artículo 4.2.49. Hostelero nivel supramunicipal ....169
**SUBSECCIÓN 4.4. HOSPEDAJE ....170**
Artículo 4.2.50. Definición ....170
Artículo 4.2.51. Regulación ....170
**SUBSECCIÓN 4.5. CAMPAMENTOS DE TURISMO ....170**
Artículo 4.2.52. Regulación ....170
**SECCIÓN 3ª. DOTACIONAL ....171**
Artículo 4.2.53. Tipos ....171
**SUBSECCIÓN 1ª. VÍAS PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ....171**
Artículo 4.2.54. Definición ....171
Artículo 4.2.55. Nivel 1 ó Vías Supramunicipales ....172
Artículo 4.2.56. Nivel 2 ó Nivel Estructurante ....172
Artículo 4.2.57. Nivel 3 ó Red Rural ....173
Artículo 4.2.58. Nivel 4 ó Red Rural Tradicional ....173
Artículo 4.2.59. Nivel 5 ó Caminos ....173
**SUBSECCIÓN 2ª. EQUIPAMIENTOS ....173**
Artículo 4.2.60. Definición ....173
Artículo 4.2.61. Equipamientos locales ....173
Artículo 4.2.62. Equipamientos dotacionales municipales o supramunicipales ....174
**SUBSECCIÓN 2.1 EDUCATIVO ....174**
Artículo 4.2.63. Definición ....174
**SUBSECCIÓN 2.2 DEPORTIVO ....174**
Artículo 4.2.64. Definición ....174
**SUBSECCIÓN 2.3. SOCIAL ....174**
Artículo 4.2.65. Social ....174
**SUBSECCIÓN 2.4. ESPECIALES ....174**
Artículo 4.2.66. Definición ....174
Artículo 4.2.67. Ámbito local, municipal y supramunicipal ....175
Artículo 4.2.68. Cementerios ....175
Artículo 4.2.69. Mataderos ....176
Artículo 4.2.70. Vertederos ....176
**SUBSECCIÓN 3ª. SERVICIOS URBANOS ....176**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 4.2.71. Definición ..... 176
Artículo 4.2.72. Agua ..... 177
Artículo 4.2.73. Abastecimiento. ..... 177
Artículo 4.2.74. Saneamiento ..... 177
Artículo 4.2.75. Vertido y depuración: Fosas sépticas. ..... 178
Artículo 4.2.76. Gas ..... 178
Artículo 4.2.77. Energía ..... 178
Artículo 4.2.78. Telecomunicaciones ..... 179
Artículo 4.2.79. Residuos domésticos y comerciales ..... 179
Artículo 4.2.80. Estaciones de Servicio ..... 179

**SUBSECCIÓN 4ª. ZONAS VERDES ..... 180**
Artículo 4.2.81. Definición ..... 180
Artículo 4.2.82. Regulación ..... 180

**SUBSECCIÓN 5ª. ESPACIOS LIBRES ..... 180**
Artículo 4.2.83. Definición ..... 180
Artículo 4.2.84. Regulación ..... 180

**SECCIÓN 4ª. RESIDENCIAL ..... 181**
Artículo 4.2.85. Definición ..... 181
Artículo 4.2.86. Edificaciones auxiliares ..... 182

**CAPÍTULO 3 . EDIFICACIÓN ..... 182**

**SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES ..... 182**
Artículo 4.3.1. Aplicación ..... 182
Artículo 4.3.2. Elementos Normativos ..... 183

**SUBSECCIÓN 1ª. PARCELA ..... 183**
Artículo 4.3.3. Movimiento de tierras ..... 183
Artículo 4.3.4. Retranqueos ..... 184
Artículo 4.3.5. Luces rectas ..... 184
Artículo 4.3.6. Superficies ..... 185
Artículo 4.3.7. Plantas ..... 185
Artículo 4.3.8. Altura máxima ..... 185
Artículo 4.3.9. Condiciones de edificación ..... 186
Artículo 4.3.10. Regulación de la capacidad de edificación. ..... 186
Artículo 4.3.11. Ordenación espacial ..... 187
Artículo 4.3.12. Condiciones de utilización de la edificación tradicional ..... 187
Artículo 4.3.13. Condiciones particulares de las edificaciones agrarias ..... 188
Artículo 4.3.14. Construcciones de obras públicas ..... 188
Artículo 4.3.15. Cierres ..... 188
Artículo 4.3.16. Accesos ..... 189

**SUBSECCIÓN 2ª. COMPOSICIÓN ..... 189**
Artículo 4.3.17. Adaptación ..... 189
Artículo 4.3.18. Emplazamiento ..... 189
Artículo 4.3.19. Tipologías ..... 189
Artículo 4.3.20. Hórreos y paneras ..... 190

**SUBSECCIÓN 3ª. IMAGEN ..... 190**
Artículo 4.3.21. Fachadas y cubiertas ..... 190

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 4.3.22. Reformas ..... 192
Artículo 4.3.23. Ampliación de edificaciones existentes ..... 192
Artículo 4.3.24. Prefabricadas ..... 192
Artículo 4.3.25. Publicidad ..... 192
Artículo 4.3.26. Iluminación ..... 193
Artículo 4.3.27. Ventilación ..... 193
Artículo 4.3.28. Vuelos ..... 193

**CAPÍTULO 4 CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE ..... 193**

**SECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNU-EP) ..... 193**
Artículo 4.4.1. Definición ..... 194

**SUBSECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNU-EP-A) ..... 194**
Artículo 4.4.2. Definición ..... 194
Artículo 4.4.3. Usos ..... 194

**SUBSECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ZONAS INUNDABLES (SNU-EP-ZI) ..... 195**
Artículo 4.4.4. Definición ..... 195
Artículo 4.4.5. Usos ..... 195

**SECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS (SNU-I) ..... 196**
Artículo 4.4.6. Definición ..... 196

**SUBSECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRO-PERIURBANO (SNU-I-AP) ..... 196**
Artículo 4.4.7. Definición ..... 196
Artículo 4.4.8. Usos ..... 196

**SUBSECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGROFORESTAL (SNU-I-AF) ..... 197**
Artículo 4.4.9. Definición ..... 197
Artículo 4.4.10. Usos ..... 197

**SECCIÓN 3ª.SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS (SNU-C) ..... 198**
Artículo 4.4.11. Definición ..... 198
Artículo 4.4.12. Usos ..... 198

**SECCIÓN 4ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS (SNU-IF) ..... 198**
Artículo 4.4.13. Definición ..... 198
Artículo 4.4.14. Usos ..... 199

**SECCIÓN 5ª. NÚCLEO RURAL (SNU-NR) ..... 199**
Artículo 4.4.15. Definición ..... 199
Artículo 4.4.16. Usos ..... 200
Artículo 4.4.17. Ámbitos de Ordenación ..... 200
Artículo 4.4.18. Instrumentos de desarrollo de la parcelación. ..... 201
Artículo 4.4.19. Retranqueos ..... 201
Artículo 4.4.20. Dotaciones y servicios de las nuevas construcciones ..... 201
Artículo 4.4.21. Aparcamientos ..... 202
Artículo 4.4.22. Protección del arbolado existente autóctono ..... 202
Artículo 4.4.23. Derribo de las edificaciones ..... 202
Artículo 4.4.24. Riesgos de inundación ..... 202

**SUBSECCIÓN 1ª. MORFOLOGÍA ..... 202**
Artículo 4.4.25. Accesos ..... 202
Artículo 4.4.26. Parcela ..... 202
Artículo 4.4.27. Frente de parcela ..... 202

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 4.4.28. Separación linderos....202
Artículo 4.4.29. Ocupación....203
Artículo 4.4.30. Tipologías edificatorias....203
Artículo 4.4.31. Alturas....203
Artículo 4.4.32. Cierres....203
Artículo 4.4.33. Servicios....203
Artículo 4.4.34. Imagen....203
**SUBSECCIÓN 2ª. PARCELACIÓN....204**
Artículo 4.4.35. Parcelaciones....204
**SUBSECCIÓN 3. EDIFICACIÓN....204**
Artículo 4.4.36. Actuaciones....204
Artículo 4.4.37. Intensidades....204
Artículo 4.4.38. Edificaciones auxiliares....205
**TÍTULO V SUELO URBANIZABLE (SUR)....206**
**CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES COMUNES....206**
Artículo 5.1.1. Definición y delimitación....206
Artículo 5.1.2. Naturaleza....206
Artículo 5.1.3. Subdivisión....206
Artículo 5.1.4. Procedimiento....206
Artículo 5.1.5. Ordenación....206
Artículo 5.1.6. Aprovechamiento Medio (AM)....207
Artículo 5.1.7. Sistemas de Actuación (SA)....207
Artículo 5.1.8. Dotaciones (Sistemas Locales)....207
Artículo 5.1.9. Obras....207
Artículo 5.1.10. Proyectos de Urbanización (PU)....207
Artículo 5.1.11. Urbanización....207
Artículo 5.1.12. Simultaneidad....207
Artículo 5.1.13. Regulación en Suelo Urbanizable....208
Artículo 5.1.14. Áreas de Planeamiento Propuesto (APP)....208
Artículo 5.1.15. Enumeración....208
**CAPÍTULO 2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)....208**
Artículo 5.2.1. Definición....208
Artículo 5.2.2. Usos del Suelo Urbanizable Sectorizado....208
Artículo 5.2.3. Condiciones generales para el desarrollo y gestión de los Planes Parciales....209
Artículo 5.2.4. Deberes y obligaciones de los propietarios....209
Artículo 5.2.5. Requisitos para edificar....209
Artículo 5.2.6. Plazos....210
Artículo 5.2.7. Coeficientes de Homogeneización del SUR....210
Artículo 5.2.8. Sistemas Generales (SG) adscritos....211
Artículo 5.2.9. Aprovechamiento Medio de los sectores....211
**CAPÍTULO 3 PLANEAMIENTO PARCIAL....211**
Artículo 5.3.1. Planes Parciales (PP)....211
Artículo 5.3.2. Condiciones de uso....212
Artículo 5.3.3. Condiciones de urbanización....212
Artículo 5.3.4. Condiciones de la edificación....212
Artículo 5.3.5. Condiciones particulares de los Sectores....212

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 5.3.6. Condiciones de la ordenación ..... 212
Artículo 5.3.7. Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales ..... 214
Artículo 5.3.8. Contenido de los Planes Parciales (PP) ..... 214

**TÍTULO VI : PROTECCIONES ESPECIALES ..... 217**

**CAPÍTULO 1 TRÁMITE AMBIENTAL ..... 217**

**SECCIÓN 1ª. CARÁCTER GENERAL ..... 217**
Artículo 6.1.1. Evaluación ambiental (EA) ..... 217
Artículo 6.1.2. Ámbito de aplicación ..... 217
Artículo 6.1.3. Procedimiento ..... 217
Artículo 6.1.4. Documentos ambientales ..... 217
Artículo 6.1.5. Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) ..... 218

**SECCIÓN 2ª. INCIDENCIA AMBIENTAL ..... 218**
Artículo 6.1.6. Aplicación ..... 218
Artículo 6.1.7. Control de usos ..... 218
Artículo 6.1.8. Certificado de Compatibilidad Urbanística ..... 218
Artículo 6.1.9. Contaminación ..... 219
Artículo 6.1.10. Vertidos ..... 219
Artículo 6.1.11. Condiciones del vertido de efluentes líquidos ..... 219
Artículo 6.1.12. Residuos ..... 219
Artículo 6.1.13. Descontaminación de áreas industriales ..... 219
Artículo 6.1.14. Ruidos ..... 219
Artículo 6.1.15. Vibraciones ..... 220
Artículo 6.1.16. Puntos limpios ..... 220
Artículo 6.1.17. Recogida ..... 220
Artículo 6.1.18. Reutilización de tierras y escombros ..... 220
Artículo 6.1.19. Eficiencia ..... 220
Artículo 6.1.20. Fomento de la eficiencia energética ..... 220
Artículo 6.1.21. Biodiversidad. Protección del Arbolado y plantaciones ..... 220
Artículo 6.1.22. Áreas Ambientalmente Protegidas (AAP) ..... 221

**CAPÍTULO 2 ÁREAS DE PREVENCIÓN ..... 221**

**SECCIÓN 1ª. RIESGOS DE INUNDACIÓN FLUVIAL ..... 221**
Artículo 6.2.1. Normativa básica de aplicación ..... 221
Artículo 6.2.2. Delimitación de Áreas y actuaciones ..... 222
Artículo 6.2.3. Limitación de Usos ..... 222

**SECCIÓN 2º. SUBSIDENCIA MINERA ..... 223**
Artículo 6.2.4. Delimitación de Áreas ..... 223
Artículo 6.2.5. Limitación de usos ..... 224

**SECCIÓN 3º. DESLIZAMIENTOS SUPERFICIALES ..... 224**
Artículo 6.2.6. Delimitación de Áreas ..... 224
Artículo 6.2.7. Limitación de usos ..... 224

**SECCIÓN 4º. RIESGOS MARINOS DE EL NATAHOYO ..... 224**
Artículo 6.2.8. Delimitación de Áreas ..... 224
Artículo 6.2.9. Limitación de usos ..... 224

**SECCIÓN 5ª. EL MUSELÍN ..... 225**
Artículo 6.2.10. Delimitación de Áreas ..... 225

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Artículo 6.2.11. Limitación de usos ....225
**CAPÍTULO 3 . PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL....225**
**SECCIÓN 1ª. CATÁLOGO URBANÍSTICO (CU) ....225**
Artículo 6.3.1. Relación de espacios y bienes catalogados....225
Artículo 6.3.2. Catálogo Urbanístico (CU)....225
Artículo 6.3.3. Objetivos y criterios generales de protección ....226
Artículo 6.3.4. Alcance ....226
Artículo 6.3.5. Elementos protegidos ....226
Artículo 6.3.6. Contenido del Catálogo Urbanístico ....226
Artículo 6.3.7. Bienes de Interés Cultural (BIC) ....227
Artículo 6.3.8. Protección ....228
**SECCIÓN 2ª. NIVELES DE PROTECCIÓN....229**
Artículo 6.3.9. Asignación del nivel de protección....229
Artículo 6.3.10. Protección Integral....229
Artículo 6.3.11. Protección Parcial ....230
Artículo 6.3.12. Protección Ambiental....230
Artículo 6.3.13. Usos ....230
Artículo 6.3.14. Protección de usos ....230
Artículo 6.3.15. Obras preferentes....230
Artículo 6.3.16. Exclusiones y ruina....231

**ANEXO I. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN FLUVIAL. ....232**
**ANEXO II. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTOS SUPERFICIALES....234**
**ANEXO II. RELACIÓN DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. ....236**

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que este documento es el que se presenta para APROBACIÓN DEFINITIVA

DILIGENCIA.- La pongo yo para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria del 30 de enero de 2019.,
EL SECRETARIO GENERAL Fdo: Miguel Ángel de Diego Díaz
--Documento firmado electrónicamente a 4 de Febrero de 2019

Gijón, diciembre de 2018

Por la UTE
Urbania 2003 Arquitectura SL - Bilbaina de Proyectos SLP:

Emilio Ariznavarreta Alonso
Director

Por el Equipo Redactor

Mariana Borissova Boneva
Coordinadora

María González-Portal Díaz
Coordinación área Jurídica

Felipe Fernández García
Coordinación Geografía y GIS

Jorge Pertierra de la Uz
Coordinación Movilidad e Infraestructuras

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

# TÍTULO I. MARCO BÁSICO: CONDICIONES GENERALES, IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN E INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

## CAPÍTULO 1 . DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES BÁSICAS

#### Artículo 1.1.1. Naturaleza

1. El presente instrumento de ordenación tiene la condición de Plan General de Ordenación (PGO) y constituye la norma urbanística básica de la que se dota el Concejo de Gijón/Xixón.
2. Todos los planes que lo desarrollen y cualquier tipo de actuaciones que se verifiquen sobre su territorio observarán y se ajustarán a sus prescripciones, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

#### Artículo 1.1.2. Ámbito

Está constituido por el conjunto del término municipal de Gijón/Xixón, incluidas su zona marítimo-terrestre y cualquier otra zona del municipio que pudiera estar sometida a legislaciones específicas o sectoriales con incidencia territorial de aplicación.

#### Artículo 1.1.3. Finalidad

1. El PGO es el instrumento que establece la ordenación integral del territorio municipal, definiendo los elementos básicos de la estructura general y orgánica, la clasificación del suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes al estatuto jurídico de la propiedad del suelo, delimitando directamente, o a través de los instrumentos previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y subsuelo y concretando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de dichos derechos.
Los fines y estrategias del presente PGO, de conformidad con la legislación del suelo y de ordenación territorial y urbanística, son principalmente los siguientes:
- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos de población y del territorio en términos sociales, económicos, ambientales y culturales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.
- Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, la mejora de la calidad ambiental y la preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.
- Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.
- La protección del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y urbanístico municipal que se articula mediante el Catalogo Urbanístico.
- Fijación de las condiciones de ejecución y en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- Garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo de conformidad con las definiciones contenidas en el artículo 7 del TR 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generan de la actividad urbanística.
- Promocionar la igualdad de género y las políticas que eviten la discriminación en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras, equipamientos y edificaciones.
2. El presente PGO estudia y sistematiza los siguientes elementos que conforman la estructura urbanística del suelo del concejo:
Contexto. Define la Estructura General y Orgánica del territorio con la previsión del conjunto de Dotaciones Urbanísticas públicas al servicio de toda la población, con criterios de accesibilidad, eficiencia y no discriminación, ya sean Sistema General de Comunicaciones y sus zonas de protección, Sistema General de Equipamientos, Sistema General de Servicios Urbanos, Sistema General de Zonas Verdes destinadas a parques y jardines públicos, Sistema General de Espacios Libres destinados al ocio cultural o recreativo.
Clasifica y califica el suelo con expresión de las superficies asignadas a cada una de las categorías de suelo adoptadas en función de las situaciones de suelo concurrentes y los objetivos de ordenación establecidos.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

Describe los elementos unitarios que por sus valores naturales o 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, con fijación de los criterios generales de protección de conformidad con la legislación sectorial, asumiendo las determinaciones del Catálogo Urbanístico cuya modificación se sustancia de forma paralela a la redacción de este Plan, así como de los Planes Territoriales especiales y demás instrumentos de ordenación y protección que resulten de aplicación.
Dispone previsiones respecto de los bienes y obras de dominio público, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias, conforme a su legislación sectorial específica.
Determina el carácter público o privado de las Dotaciones Urbanísticas previstas y de las existentes,
Establece medidas para la protección y satisfacción de las exigencias del medio ambiente, de conformidad con la legislación específica de aplicación en cada supuesto y en el marco de las propias competencias municipales.
Señala las circunstancias de acuerdo con las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan.

**Artículo 1.1.4. Efectos**

1. Desde su entrada en vigor, el presente Plan General de Ordenación es público, ejecutivo y obligatorio en los términos establecidos por la normativa urbanística.

2. No obstante lo anterior, podrán ser autorizados usos u obras provisionales en los términos previstos por la Normas Urbanísticas.

3. El Ayuntamiento de Gijón, para favorecer la participación ciudadana y facilitar la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como su divulgación, y la transparencia administrativa, promoverá, a través de la página web municipal la información de cuantos planes de desarrollo y demás instrumentos se aprueben, así como de las actuaciones de transformación y de edificación que se vayan realizando durante la vigencia del Plan.

**Artículo 1.1.5. Utilidad pública**

1. La aprobación del presente PGO y demás instrumentos de desarrollo y ordenación urbanística, así como las delimitaciones de Áreas de Unidades de Actuación (AUA) a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable.

2. Podrán ser también beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de Planes u obras determinadas.

3. En el PGO y en los demás instrumentos de desarrollo y ordenación se estiman comprendidos, a efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueran necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas, aun cuando no estuvieran dentro del mismo ámbito. Así mismo se entenderán comprendidas las superficies que fueran necesarias para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente.

4. Podrán ser expropiados, cuando no se obtengan por cesión, los terrenos y edificios destinados en el Plan al establecimiento de servicios y dotaciones públicas con fines no lucrativos sin perjuicio de que el planeamiento establezca otros mecanismos de gestión para su obtención.

**Artículo 1.1.6. Provisionalidad**

1. Se permitirán usos y obras provisionales con carácter excepcional siempre que no dificulten los instrumentos de ordenación. Los mismos serán demolidos cuando lo acuerde el Ayuntamiento sin que esto suponga derecho a indemnización. La autorización podrá ser adoptada incluso durante el período de suspensión de licencias y en todo caso, aceptada por el propietario del terreno objeto de la autorización concedida, que deberá inscribirla en el Registro de la Propiedad bajo las indicadas condiciones,

2. La autorización de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el aparto anterior, que no se hallen expresamente prohibidos por la legislación urbanística ni sectorial ni por el presente Plan y los sectoriales y especiales de aplicación, así como que en ningún caso dificulten la ejecución del planeamiento, y que no se trate de usos residenciales.

3. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir el uso, sin omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas en la legislación sectorial, que se acreditarán en una memoria justificativa que se presentará a tales efectos.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en *www.gijon.es/cev*

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 1.1.7. Uso provisional de solares**

1. En los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional y sujetos a las condiciones y procedimientos establecidos por la normativa urbanística, los usos provisionales y los de carácter público que se determinen en la correspondiente autorización.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

3. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

**Artículo 1.1.8. Vigencia**

1. El Plan General de Ordenación de Gijón/Xixón entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

2. El Plan General de Ordenación de Gijón/Xixón sustituye plenamente y deroga, desde su entrada en vigor, al Plan General de Ordenación Urbana hasta entonces vigente, sin perjuicio de los supuestos de transitoriedad previstos en estas Normas y/o en la Normativa Urbanística.

3. La vigencia del Plan será indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que, de acuerdo con las prescripciones de estas Normas y con la legislación general del Estado y de la Comunidad Autónoma pudieran aprobarse.

**Artículo 1.1.9. Edificios Fuera de Ordenación**

1. Se consideran fuera de ordenación las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que, de acuerdo con lo señalado por la legislación urbanística, resulten disconformes con el mismo, sin necesidad de que el planeamiento lo declare así expresamente.

2. En los edificios en los que únicamente se encuentre en fuera de ordenación alguna parte o elemento de los mismos, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación sólo será aplicable a aquella parte o aquellos elementos disconformes y no al resto de la edificación.

3. También se considerarán como fuera de ordenación las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

4. No obstante, las edificaciones, usos e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO, conforme a la legalidad urbanística y que cuenten con la preceptiva licencia urbanística municipal, no quedan calificadas como Fuera de Ordenación, salvo declaración expresa o que concurran alguna de estas circunstancias:

- Quedar incluidos cualquiera de la modalidades de expropiación previstas en la legislación urbanística y concordantes.

- Estar expresamente señaladas como Fuera de Ordenación o incluidas en Áreas de Unidades de Actuación.

- Estar afectados a la ejecución de redes de comunicación vinculantes, zonas verdes o dotaciones públicas de sistema general o local y que sean disconformes con dicha calificación.

En estos supuestos, las posibilidades de ampliación descritas en las presentes NNUU se limitará en todo caso a un 50% de lo existente y sin que en ningún supuesto con este incremento se exceda de los 300,00 metros cuadrados permitidos para el caso de la vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable o de las superficies máximas que se señalen para cada tipo de construcción o edificación de que se trate.

5.- Se consideran en Situación de Ordenación Tolerada, las edificaciones, usos e instalaciones en Suelo Urbano Consolidado, que aún manteniendo alguna circunstancia de inadaptación al Plan por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento, podrán considerarse dentro de la ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil con la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.

**Artículo 1.1.10. Régimen de obras en edificios en situación de fuera de ordenación**

1. Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación se sujetarán al régimen de obras establecido por la legislación urbanística del Principado de Asturias, quedando prohibidas en ellas las obras de consolidación, aumento de volumen y modernización.

2. El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios.

3. Cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se solicite autorización para ejecutar obras, cabrá autorizar obras de consolidación y de rehabilitación, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

4. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

5. En los supuestos descritos en el apartado 5º del artículo 1.1.9, para la situación de Ordenación Tolerada, se podrán realizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable. Igualmente se podrán realizar intervenciones que impliquen actuar sobre la envolvente en aras a mejorar su aislamiento térmico, aunque ello implique un incremento respecto a lo edificado o pequeños ajustes de alineaciones, siempre y cuando no exista otra alternativa acreditada técnica y económicamente viable.

**Artículo 1.1.11. Usos Fuera De Ordenación**

1. Se consideran en situación de fuera de ordenación los usos que no cumplan las condiciones de protección del medio ambiente urbano establecidas en estas Normas, o las condiciones establecidas por las Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y de Protección contra la Contaminación Acústica vigentes en el Concejo.

2. En edificios en situación de fuera de ordenación, y siempre que no concurran las circunstancias del párrafo precedente, podrán mantenerse las actividades existentes hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

3. Se podrá autorizar la utilización provisional de los edificios y las instalaciones que estén fuera de ordenación para instalar en ellos oficinas y para desarrollar actividades comerciales, siempre que sólo precisen realizar obras mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, sin omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas en la legislación sectorial. La autorización que se conceda está sujeta en todo caso a las determinaciones previstas para la provisionalidad de obras y usos y con las limitaciones en cuanto a obras que se establecen para las situaciones fuera de ordenación.

4. En los ámbitos en que se establezca la calificación de uso residencial y en los mismos se vengan realizando en la actualidad actividades industriales, esta calificación de uso residencial no conlleva la declaración de fuera de ordenación del uso actual que podrá continuar su actividad sujeta a la ordenanza de edificación industrial, en tanto no se apruebe definitivamente el planeamiento de desarrollo.

**Artículo 1.1.12. Revisión del Plan General**

1. Se entiende por Revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo 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. Procederá la revisión del Plan General de Ordenación cuando concurra alguno de los supuestos previstos por la normativa urbanística.

2. La revisión podrá afectar a la totalidad del territorio abarcado por el Plan, o limitarse a una zona o ámbito. En este caso, se considerará que existe revisión y no simple modificación cuando las alteraciones introducidas supongan un cambio esencial del régimen urbanístico de la zona afectada con repercusión territorial en el resto de la ordenación establecida.

3. Transcurridos ocho años desde la aprobación definitiva del Plan General se realizará un análisis global de su contenido para determinar la conveniencia de su modificación o, en su caso, de su revisión y, en todo caso, cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Aprobación de Directrices Regionales de Ordenación Territorial, Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio, Planes Territoriales Especiales o Programas de Actuación Territorial cuyas determinaciones requieran para su ejecución la revisión de las previsiones del planeamiento municipal.
b) Variaciones en los indicadores básicos de población, empleo, capacidad económica municipal y otros semejantes cuya resolución requiera una alteración de las determinaciones del Plan General de envergadura superior a la admisible en los procedimientos de modificación puntual o revisión del programa.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

c) La aparición de factores o determinaciones nuevas que necesariamente deban ser incluidos en el Plan General y que tengan tal incidencia sobre la estructura del mismo como para requerir su revisión.
d) La evolución en los valores sociales cuando haga insuficientes las previsiones de espacios públicos u otros equipamientos contenidos en el Plan General.

**Artículo 1.1.13. Revisión del Programa de Actuación (PA)**

1. El Programa de Actuación del Plan General se revisará como mínimo cada cuatro años.

2. Asimismo deberá revisarse el Programa de Actuación cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) El cambio en la evolución de los índices básicos del Plan, cuando el mismo pudiera abordarse mediante la programación del desarrollo del Plan.
b) El cambio de los sistemas de financiación presupuestaria según los términos marcados en el Estudio Económico Financiero.

3. En tales casos podrían también modificarse las modalidades de obtención de Sistemas Generales, en los Sistemas de Actuación y equidistribución del Suelo Urbanizable.

**Artículo 1.1.14. Modificación del Plan General**

1. En cualquier momento podrán realizarse Modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del Plan General teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

a) La Modificación no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, sin perjuicio de la posibilidad de cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y de elementos de la estructura general.
b) Podrán considerarse específicamente como variaciones admisibles sin necesidad de tramitar la revisión simultánea del Plan General, sin perjuicio de los supuestos generales que genéricamente determina y regula el artículo 276.2 del ROTU, las siguientes:
-La modificación de la calificación de un determinado equipamiento pasando a otro distinto como consecuencia de la variación en sus necesidades con respecto a las previsiones del Plan General. Todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento del artículo 279 y siguientes del ROTU.
- El cambio de uso predominante determinado para cada uno de los ámbitos de actuación de las Fichas Urbanísticas, cuyas circunstancias así lo permitan, condicionado a la presentación de garantías de ejecución al Ayuntamiento.
-El cambio en los medios de obtención de suelo destinado a sistemas generales o en la vinculación de los mismos a sectores como consecuencia de variaciones en la dirección y ritmo general del crecimiento urbano que lo hagan aconsejable. Todo ello como expresión de circunstancias particularizadas, sin perjuicio de que el contenido de la modificación lo sea de conformidad con lo dispuesto en el 276.2 del ROTU en la interpretación jurisprudencial que del mismo resulte.
-El paso, en el caso de las Unidades de Actuación categorizadas en la documentación del Plan General como suelo industrial transformable desde la calificación de suelo industrial a la de residencial con las condiciones urbanísticas específicas ya definidas en su ficha.
-Dado que el Plan General ha estudiado el funcionamiento de cada una de estas unidades como suelo residencial y lo ha considerado urbanísticamente adecuado será única condición, necesaria y suficiente para justificar la necesidad de la modificación del planeamiento el acuerdo expreso en tal sentido por parte del Ayuntamiento de Gijón. -Toda aquella posibilidad de variación de planeamiento que figure en la normativa o en las fichas, incluidas las relativas a suelos industriales transformables, a las que no se les asigne otro procedimiento particularizado.
- Las modificaciones de la capacidad constructiva de los Núcleos Rurales siempre que no altere su delimitación, según los supuestos definidos en el artículo 4.4.17.3. Esta modificación debe someterse al proceso de evaluación ambiental estratégica simplificada.
c) No será necesario, por contra, el procedimiento de modificación para la integración en una determinada Unidad de Actuación del sistema viario delimitador que pueda ser realizado opcionalmente, por dos unidades colindantes, con la correspondiente incidencia en el aprovechamiento atribuible a cada una de ellas.
d) En el plan de modificación deberá justificarse debidamente la conveniencia de su realización, y calcularse todos los parámetros que experimenten variación, muy particularmente el aprovechamiento medio.
e) La tramitación de las modificaciones de planeamiento estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 279 y siguientes del ROTU.
f) En todo caso, la documentación del plan de modificación deberá tener el grado de definición necesario y, en particular, deberá contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en el resto del Plan General y una justificación sobre la posibilidad de efectuarse sin necesidad de recurrir a la revisión del Plan, siempre y cuando respecto a esta necesidad de estudio la modificación, por su amplitud territorial, haga precisa tal exigencia.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 1.1.15. Transitoriedad**

1. El presente PGO sustituye al anteriormente vigente, cuyas determinaciones quedan expresamente derogadas, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas Urbanísticas o que resultaran procedentes al amparo de la legislación urbanística.

2. Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente PGO no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento implantar el uso o la clase de uso a que los vinculase la licencia.

## SECCIÓN 2ª. DOCUMENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y TERMINOLOGÍA

**Artículo 1.1.16. Documentación**

1. El Plan General de Ordenación se compone de los siguientes documentos:

a) Memorias, integrada por la Memoria Informativa y la Memoria Justificativa, en la que se definen los objetivos generales, las conclusiones de la información pública, y la justificación del modelo territorial elegido. Se acompaña de la Memoria Rural y sus anexos
b) Normas urbanísticas, entre cuyas determinaciones se incluyen el régimen pormenorizado de usos, la normativa relativa a la edificación y a la urbanización, agrupada por zonas de ordenación común, así como las Fichas urbanísticas.
c) Planos de información, diagnóstico y de ordenación del territorio de acuerdo con las escalas establecidas por la normativa de aplicación.
d) Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico y Financiero y Programa de Actuación en el que se evalúa económicamente el coste de las acciones programadas.
e) Compendio del Documento del Plan, a modo de Resumen ejecutivo.

2. En el caso de que sobre un mismo aspecto existan Normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna Norma actuaciones que no respeten cualquiera de las restantes.

**Artículo 1.1.17. Presentación de la documentación posterior**

1. Todos los documentos aportados, posteriores al PGO, en papel serán asimismo presentados en soporte digital apto para su visualización y lectura y de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de 2 de septiembre de 2014 de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente sobre normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para su incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística y su integración en el Sistema de Información Territorial del Principado de Asturias.

2. El plano topográfico del ámbito a desarrollar y de las zonas colindantes a él deberá aportarse tanto en soporte papel como digital, y desarrollarse sobre una base topográfica que cumpla los siguientes requisitos:

a) Sistema de referencia: ETRS-89.
b) Sistema de nivelación: Red Topográfica Local de Gijón/Xixón obtenida a partir del CERO del Puerto de Gijón/Xixón.
c) Sistema de representación: Universal Transversa de Mercator (UTM) Huso 30.
d) Formato digital de entrega: dgn, dwg, dxf, shp, mif.
e) Atributos propios de la cartografía: Nivel, color, grosor, estilo.

**Artículo 1.1.18. Documentación refundida**

Cuando, con ocasión de la tramitación administrativa hayan sido presentados distintos documentos en cumplimiento de las condiciones señaladas por los informes técnicos obrantes en el expediente administrativo, los interesados habrán de aportar, si fuera necesario para la resolución del expediente, un "documento único" en el que se recojan las modificaciones introducidas, desde su inicio.

**Artículo 1.1.19. Interpretación**

1. La interpretación de los documentos del PGO se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

a) La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.
b) El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su memoria para el conjunto del territorio y para cada una de sus áreas o zonas.
c) La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

2. En la interpretación de los documentos del Plan, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas, las de mayor escala gráfica sobre las de menor escala gráfica, recogiéndose el criterio Jurisprudencial consolidado en la interpretación normativa.
3. Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del ambiente, del medio natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad enunciados como finalidades de este Plan.
4. Con independencia de lo determinado en este PGO y en la legislación urbanística vigente, se ha de estar a las limitaciones establecidas en las disposiciones sectoriales con incidencia en el territorio municipal, recogiendo este Plan las existentes al tiempo de su redacción y ello sin perjuicio de los cambios que sobre las políticas y legislaciones sectoriales se realicen durante su vigencia que serán incorporadas al PGO sin que ello suponga una modificación de planeamiento. A tal fin los planos incorporan las siguientes determinaciones sectoriales:

- Carreteras
- Infraestructuras Ferroviarias
- Dominio Público Marítimo Terrestre y Portuario, servidumbres de protección y SNU de Costas según las determinaciones del PESC
- Aguas y gestión de riesgos de inundación
- Servidumbres aeronáuticas
- Patrimonio Cultural
- Espacios Protegidos.

**Artículo 1.1.20. Terminología**

1. Los planos que acompañan el PGO reproducen siglas que hacen referencia a diferentes aspectos de la ordenación, cuya misión es la de evitar las reproducciones sistemáticas de la terminología completa. Su relación es la siguiente:

a) Generales:
- Plan General de Ordenación ..... (PGO)
- Evaluación Ambiental ..... (EA)
- Elemento Catálogo Urbanístico (Código correspondiente del Catálogo Urbanístico, con indicación de BIC o IPCA).....(CU)

b) Clasificación y Calificación/Categorías del Suelo:
- Suelo Urbano.....(SU)
- Suelo Urbano Consolidado ..... (SU-C)
- Suelo Urbano No Consolidado. .....(SU-NC)
- Suelo No Urbanizable .....(SNU)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección ..... (SNU-EP)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental ..... (SNU-EP-A)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Zonas inundables ....(SNU-EP-ZI)
- Suelo No Urbanizable de Interés .....(SNU-I)
- Suelo No Urbanizable de Interés Agroperiurbano .....(SNU-I-AP)
- Suelo No Urbanizable de Interés Agroforestal .....(SNU-I-AF)
- Suelo No Urbanizable de Costas.....(SNU-C)
- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras .....(SNU-IF)
- Suelo No Urbanizable Núcleos Rurales .....(SNU-NR)
- Suelo Urbanizable..... (SUR)
- Suelo Urbanizable Sectorizado ..... (SUR-S)
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.....(SUR-NS)

c) Sistemas:
- Sistema General de Vías públicas de comunicación..... (SG-CO)
- Sistema General de Equipamientos ..... (SG-EQ)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

- Sistema General de Servicios urbanos ..... (SG-SE)
- Sistema General de Zonas verdes ..... (SG-ZV)
- Sistema General de Espacios libres ..... (SG-EL)
- Sistema Local de Vías públicas de comunicación..... (SL-CO)
- Sistema Local de Equipamientos ..... (SL-EQ)
- Sistema Local de Servicios urbanos ..... (SL-SE)
- Sistema Local de Zonas verdes ..... (SL-ZV)
- Sistema Local de Espacios libres ..... (SL-EL)

d) Usos:
- Residencial ..... (R)
- Productivo ..... (P)
- Dotacional ..... (D)

e) Áreas:
- Áreas de Planeamiento Propuesto ..... (APP)
- Áreas de Unidades de Actuación ..... (AUA)
- Áreas de Pendientes de Urbanización ..... (APU)
- Actuaciones Urbanísticas Concertadas..... (AUC)
- Área de Ordenación Específica ..... (AOE)

f) Ordenanzas:
Residencial (R)
- Manzana Cerrada ..... (R-MC)
- Áreas Consolidadas..... (R-AC)
- Bloque Abierto ..... (R-BA)
- Ciudad jardín..... (R-CJ)
- Vivienda Unifamiliar ..... (R-VU)

Productivo (P)
- Edificación Industrial..... (P-EI)
- Edificación Terciaria ..... (P-ET)

Dotacional (D)
- Vías públicas de comunicación..... (D-CO)
- Equipamientos ..... (D-EQ)
- Servicios urbanos..... (D-SE)
- Zonas verdes ..... (D-ZV)
- Espacios libres ..... (D-EL)

**Artículo 1.1.21. Remisiones**

1. La redacción de la normativa del PGO evita la reproducción de toda normativa legal y reglamentaria de carácter urbanístico y sectorial, siendo la finalidad la de evitar la producción de un documento voluminoso, de forma que se hacen constantes referencias a las normativas en vigor sin perjuicio de sus posteriores modificaciones, que se aplicarán de forma automática sin necesidad de modificar el PGO.

2. De igual manera, y en cuanto a lo que afecta al TROTU y el ROTU.

**SECCIÓN 3ª. ESTRUCTURA URBANÍSTICA**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 1.1.22. Clasificación del Suelo**

1. El Plan establece las siguientes clases y categorías de suelo:

a) Suelo urbano, en el que se distinguen las siguientes categorías:
- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado.

b) El Suelo No Urbanizable se divide, a su vez, en las siguientes categorías y subcategorías:
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección:
  - Ambiental.
  - Zonas Inundables
- Suelo No Urbanizable de Interés:
  - Agro-periurbano.
  - Agroforestal.
- Suelo No Urbanizable de Costas.
- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.
- Suelo No Urbanizable Núcleo Rural.

c) Suelo Urbanizable, en el que se distinguen las siguientes categorías:
  - Suelo urbanizable Sectorizado.
  - Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones establecidas en las disposiciones sectoriales en materia de protecciones y servidumbres, estén o no reflejadas en los planos.

**Artículo 1.1.23. Calificación del suelo**

1. El PGO asigna al suelo de municipio los siguientes usos:

a) Residencial (R)
b) Productivo (P)
c) Dotacional (D)

2. La regulación de sus intensidades para cada clase y categoría de suelo, es desarrollada a lo largo de la Normativa Urbanística.

**Artículo 1.1.24. Suelos Dotacionales [sistemas generales y locales]**

1. Son suelos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística al servicio de las necesidades de la población, independientemente de su carácter público o privado.

2. Tienen la consideración de Sistemas Generales los terrenos dotacionales públicos al servicio de toda la población que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del Concejo, integran la Estructura General y Orgánica del territorio. Se consideran asimismo como sistemas generales los elementos de las redes de servicios urbanos prestados por compañías y empresas privadas que sirven a toda la población. De acuerdo con lo señalado por la normativa urbanística artículo 10 del ROTU el Plan General tipifica los Sistemas Generales (públicos) y Sistemas Locales (Públicos y Privados), atendiendo al servicio que prestan, en:

a) Dotaciones urbanísticas de Comunicaciones
b) Dotaciones urbanísticas de Equipamientos.
c) Dotaciones urbanísticas de Infraestructuras de servicios urbanos.
d) Dotaciones urbanísticas de Zonas verdes.
e) Dotaciones Urbanísticas de Espacios Libres.

3. De conformidad con el el artículo 102 del Decreto 20/2015, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, los Yacimientos Arqueológicos, presuntos o constatados, y aunque permanezcan ocultos, tienen la consideración de dotación urbanística pública que forma parte de la estructura del territorio; en base a ello, y a los únicos efectos de la obtención, en su caso, de los terrenos por alguno de los procedimientos de gestión urbanística, se asimilan a Sistemas Generales.

4. Tienen la consideración de Sistemas Locales los terrenos dotacionales públicos que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de sectores, polígonos o unidades de actuación o, en suelo urbano consolidado, de ámbitos territoriales equivalentes.

5. Atendiendo al servicio que prestan, el Plan General considera los siguientes tipos de dotaciones, ya sean de sistema general o local:

a) Comunicaciones:
- Autovías y autopistas.
- Red viaria.
- Red ferroviaria.
- Instalaciones portuarias.
- Instalaciones de transporte.

b) Equipamientos:
- Educativo.
- Sanitario.
Social.
  - Asistencial.
  - Religioso.
  - Cultural.
  - Deportivo.
  - Administrativo.
  - De ocio.
- Transporte.
- Seguridad.
- Especiales.

c) Infraestructuras de servicios urbanos:
- Energía eléctrica y redes de comunicaciones electrónicas.
- Saneamiento.
- Abastecimiento de aguas.
- Residuos.
- Estaciones de servicio

d) Zonas verdes.
e) Espacios libres.

6. En la documentación gráfica de este PGO se recoge también, aunque esquemáticamente, y se asume la utilización diferenciada del subsuelo de determinados suelos dotacionales, bien bajo la fórmula de concesión administrativa, bien bajo la fórmula de complejo inmobiliario, normalmente con destino a garaje-aparcamiento y provenientes de desarrollos urbanísticos previos, aunque existen también casos muy singulares de equipamientos comerciales, como son el Centro Comercial Los Fresnos (bajo la Plaza de los Fresnos, los Jardines del urbanista Agustín Muñiz y Avda del Llano y otros viarios aledaños), el Centro Comercial El Coto (bajo la Plaza de la República), y los accesos a las plantas de sótano del Mercado del Sur (ocupando parcialmente la calle José Las Clotas).
Para la construcción de nuevos garajes-aparcamiento en el subsuelo de dotaciones públicas existentes se utilizará preferentemente la fórmula de concesión administrativa, sin excluir el complejo inmobiliario.

**Artículo 1.1.25. Régimen de los Sistemas Generales**

1. El Plan General, a efectos de valoración y obtención del suelo, distingue los siguientes tipos de sistemas generales en:

a) Suelo Urbano (SU)
b) Suelo No urbanizable (SNU)
c) Suelo Urbanizable (SUR)

2. El Plan no limita el aprovechamiento atribuible a los Sistemas Generales, debiendo atenerse al contenido en esta Normativa Urbanística en cuanto a las condiciones de emplazamiento y edificación.

3. La tipificación de los Sistemas Generales en las distintas clases de suelo se incluye en los planos correspondientes.

4. En el Suelo Urbano, el régimen de usos de los Sistemas Generales se determinará, cuando fuera preciso, a través del correspondiente Plan Especial. No obstante, podrá autorizarse la implantación de dotaciones públicas mediante concesión demanial y el uso dotacional de estación de servicio mediante concesión en sistemas generales anexos a viarios estructurantes.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbano consolidado se obtendrán mediante los procedimientos establecidos por la legislación urbanística del Principado de Asturias.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

6. La adscripción de suelo de Sistemas Generales a ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado se recoge, expresada en metros cuadrados, en la Ficha Urbanística del Área de Unidad de Actuación (AUA) al que se adscriben.

7. La adscripción de suelo de Sistemas Generales a Sectores de Suelo Urbanizable se recoge, expresada en metros cuadrados, en la ficha correspondiente al ámbito.

8. Los Sistemas situados en Suelo No Urbanizable se obtendrán por expropiación, salvo lo dispuesto por la Normativa en relación con los Núcleos Rurales (además de las excepciones), sin perjuicio de su posible adscripción a Suelo urbano No Consolidado o Urbanizable de acuerdo a lo señalado en el ROTU.

**Artículo 1.1.26. Ejecución de Sistemas Generales (SG)**

1. La ejecución de los Sistemas Generales se realizará de acuerdo con la programación y plazos establecidos en el Programa de Actuación del Plan o, en su caso, en la ficha de condiciones del ámbito de gestión a que se adscriban.

2. La ejecución material de los Sistemas Generales podrá realizarse:

a) Por la Administración Pública de acuerdo con sus competencias.
b) Por los particulares autorizados.
c) Por la Administración y por los particulares, cuando así se establezca mediante convenio.

**Artículo 1.1.27. Sistemas Locales (SL)**

1. Tienen la consideración de Sistemas Locales los terrenos dotacionales públicos o privados que no forman parte de la Estructura General y Orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de Polígonos o Unidades de Actuación o, en Suelo Urbano consolidado, de ámbitos territoriales equivalentes.

2. El PGO tipifica los Sistemas Locales, atendiendo al servicio que prestan, y teniendo en cuenta el artículo 10 del ROTU (públicas o privadas):

a) Vías públicas de comunicación (SL-CO)
b) Equipamientos (SL-EQ)
c) Servicios urbanos (SL-SE)
d) Zonas verdes (SL-ZV)
e) Espacios libres: (SL-EL)

3. Los terrenos sobre los que se sitúen y que hayan de tener destino público serán de cesión gratuita cuando estén incluidos en ámbitos de desarrollo sistémico, como consecuencia del desarrollo urbanístico de tales ámbitos.

4. La urbanización de los Sistemas Locales corresponderá a quien ostente la condición de urbanizador de la actuación si bien, para los servicios urbanos, se estará a la legislación sectorial en cuanto a su ejecución sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 375 del ROTU sobre repercusión de costes en las compañías titulares o concesionarias de los servicios. Ajustándose de la misma manera a lo establecido en los artículos 198 a 203 del TROTU y 502 a 505 del ROTU en relación a la obtención de los terrenos dotacionales.

**Artículo 1.1.28. Aprovechamiento Urbanístico (AU)**

1. El Aprovechamiento Urbanístico se define como el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento y cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél.

2. El Aprovechamiento Urbanístico se expresa en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos del ámbito de actuación de que se trate.

3. El Aprovechamiento Medio de un concreto ámbito de actuación es el resultado de dividir la edificabilidad lucrativa homogeneizada total por la superficie bruta de dicho ámbito, incluida, en su caso, la homogeneizada de los Sistemas Generales adscritos y descontada la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local.

$$A_m = \sum_{i=1}^{n} \frac{E_i \alpha_i}{S_A + S_{SSGG}\beta - S_{due}}$$

*$E_i$ = edificabilidad lucrativa máxima del uso i*
*$\alpha_i$ = coeficiente de homogeneización del uso i*
*$S_A$ = superficie bruta del ámbito*
*$S_{SSGG}$ = superficie de sistemas generales adscritos*
*$\beta$ = coeficiente valor SSGG en SNU (0,15)*
*$S_{due}$ = superficie Dotaciones Urb. Públ. Exist.*

4. Se entiende por Aprovechamiento Urbanístico privatizable la superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología más característica de una determinada zona que el titular de un terreno puede incorporar a su

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

patrimonio de acuerdo con lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos.

5. El Aprovechamiento Urbanístico que el propietario puede incorporar a su patrimonio en el Suelo Urbano No Consolidado será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90 por 100 del Aprovechamiento Medio del ámbito de actuación o un porcentaje superior a éste que en cada caso se haya determinado por el propio PGO.

## CAPÍTULO 2 . DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

### SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS BÁSICOS

#### Artículo 1.2.1. Desarrollo del Plan General

1. El desarrollo del Plan General de Ordenación corresponderá:

a) Al Ayuntamiento de Gijón/Xixón, directamente o por medio de los órganos o entidades que a tal fin constituya.
b) A los particulares, que podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan General formulando planes y proyectos de acuerdo con los cauces previstos en la legislación urbanística.

2. A los órganos de las Administraciones Central y Autonómica dentro de sus respectivas atribuciones.

#### Artículo 1.2.2. Criterios de desarrollo

El desarrollo de esta Normativa se hará conforme a los criterios adoptados para el diseño de la ordenación del territorio, dando respuesta a la idea inspiradora de la misma integrándola con las previsiones y objetivos contenidos en el documento por el que se aprobaron las "Directrices Regionales de Ordenación del Territorio" (DROT) y demás instrumentos de planeamiento vigentes o que se formulen en el Principado de Asturias así como la legislación que por su contenido sea aplicable y de obligado cumplimiento.

#### Artículo 1.2.3. Instrumentos de Ordenación Urbanística

1. Son instrumentos de ordenación los contemplados en la legislación urbanística del Principado de Asturias. Estas Normas tipifican los instrumentos de ordenación en:

a) Instrumentos de planeamiento de desarrollo.
b) Instrumentos complementarios.

2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen por objeto completar, detallar y/o desarrollar la regulación urbanística establecida por el Plan General. Se consideran los siguientes tipos de instrumentos cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto por la normativa urbanística del Principado de Asturias y a estas Normas:

a) Planes Especiales (PE), para el desarrollo del Plan en cualquier clase de suelo.
b) Estudios de Detalle (ED), para completar, o en su caso adaptar, la ordenación del Plan General para el suelo urbano o la ordenación contemplada en los Planes Parciales y Especiales.
c) Planes Parciales (PP), para el desarrollo del Suelo Urbanizable mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

3. Los instrumentos complementarios, no previstos en el plan, tienen por objeto complementar las determinaciones del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Se consideran los siguientes tipos de instrumentos complementarios:

a) Planes Especiales (PE), para complementar el Plan General en cualquier clase de suelo.
b) Estudios de Implantación (EI), con el contenido previsto en la normativa urbanística del Principado de Asturias y en estas Normas, para completar las determinaciones del Plan General en suelo no urbanizable localizando las actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social autorizables en esa clase de suelo.
c) Ordenanzas Municipales de Urbanización (OMU), con el objeto de regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización. Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios.
d) Ordenanzas Municipales Especiales (OME), que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, los usos del suelo, las actividades, el régimen de solicitud de licencias de obras o las condiciones de cumplimiento de la normativa de protección medioambiental.
e) Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC) reguladas en el TROTU y el ROTU y que se desarrollan a su vez por sus respectivos PE.

4. Todos aquellos que se encuentran incluidos en el TROTU y el ROTU

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 1.2.4. Iniciativa privada en la elaboración del planeamiento**

1. Sin perjuicio de la competencia indisponible de la administración pública competente para la aprobación de todo tipo de planes de desarrollo y demás instrumentos de ordenación urbanística, los particulares podrán presentar propuestas de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales siempre que sean desarrollo del Plan General de Ordenación, Estudios de Implantación y Proyectos de Urbanización.

2. La tramitación de los Planes de iniciativa particular se ajustará al procedimiento previsto para el instrumento de planeamiento de que se trate en cada caso, con las particularidades específicas contempladas en la legislación urbanística vigente.

**SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

**Artículo 1.2.5. Planes Especiales (PE)**

1. Se redactarán Planes Especiales en los siguientes supuestos:

a) En los ámbitos en los que el Plan General imponga el desarrollo mediante Plan Especial.
b) En todos aquellos casos en que sea oportuno redactar Planes Especiales de Protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico, que se atendrán a lo dispuesto al TROTU y el ROTU.
c) Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo. En particular, los Planes Especiales que tengan por objeto proteger los espacios declarados como Bien de Interés Cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sectorial específica.
d) Para el desarrollo de los Sistemas Generales, cualquiera que sea la Clasificación del Suelo donde estén situados y adscritos, salvo que las características de la actuación permitan la ejecución directa mediante Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obra.
e) Implantación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, o de dotaciones públicas de ámbito local en núcleos rurales, adecuadas a su objeto u función.

2. La tramitación y contenido de los Planes Especiales se ajustará a lo dispuesto en el TROTU y el ROTU, debiendo contener los documentos necesarios para justificar, desarrollar y precisar todos los extremos a que se refieran y, como mínimo:

a) Generales: Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su realización.
b) Planos de información y ordenación a escala adecuada.
c) Normas urbanísticas
d) Normas técnicas en los casos que se requiera.
e) Estudio económico y financiero
f) En el caso de Planes Especiales de Reforma Interior incluidos en el fichero de Planes Especiales de estas Normas Urbanísticas, deberán contener ordenanzas propias o remitir a las ordenanzas de zona del Plan General.
g) Estudio geológico-geotécnico general del ámbito del Plan Especial con especial atención a los riesgos naturales y suelos contaminados.

3. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las áreas industriales –como el resto de los usos- tendrán el contenido y documentación señalada en el artículo 140.2 del ROTU.

**Artículo 1.2.6. Estudios de Detalle (ED)**

1. Los Estudios de Detalle, que cumplirán lo establecido en en el TROTU y el ROTU y en estas Normas, podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el Suelo Urbano y en los Planes Parciales y Especiales, y tendrán por finalidad:

a) Completar la ordenación del Plan General, cuando así lo contemple la ficha particular del polígono o unidad de actuación correspondiente, rematando la red viaria definida en el Plan General con las vías interiores que resulten convenientes para el funcionamiento del área y su integración en el entorno.
b) Prever, modificar o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, sean públicos o privados.
c) La ordenación de volúmenes edificables de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
d) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los viales de carácter privado, crear los viales públicos que precise la implantación del volumen ordenado, siempre que no se reduzcan o supriman las vías previstas en el planeamiento de rango superior ni los suelos de cesión.

3. La ordenación contemplada en los Estudios de Detalle no podrá causar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes ni:

a) Alterar el destino del suelo ni su aprovechamiento máximo.
b) Cambiar la tipología por otra diferente a la asignada por el Plan.

4. Deberá justificarse de forma expresa:

a) La redistribución de las superficies de espacios libres o equipamientos.
b) El aumento de la superficie destinada a aparcamientos sobre rasante.
c) La disminución de la distancia de la edificación a linderos.

5. Los Estudios de Detalle comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de la solución adoptada justificando que no se incrementa el aprovechamiento conferido por el planeamiento.
b) Planos reflejando las alineaciones, rasantes o asignación de volúmenes. Los planos, que se ajustarán a las escalas establecidas por la normativa de aplicación, llevarán acotadas sus determinaciones fundamentales.

**Artículo 1.2.7. Planes Parciales (PP)**

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo Urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación mediante la ordenación detallada de uno o varios Sectores, de acuerdo a lo establecido en el TROTU y el ROTU.

2. Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General de Ordenación, cuyas determinaciones no podrán modificar.

3. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en Suelo Urbano, las siguientes:

a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
b) Sistemas Generales incluidos o adscritos.

4. Por razones de interés público, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes Sistemas Locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del Suelo Urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables entre los distintos usos dotacionales en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial.

5. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la memoria, normas urbanísticas, planos de información, ordenación y proyecto, plan de etapas, y evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, modulados conforme a la complejidad de la ordenación y características del propio concejo.

6. Si el Plan Parcial estableciere Polígonos susceptibles de desarrollo independiente, podrán gestionarse alterando el orden de prioridades fijado en el Plan cuando se presten ante el Ayuntamiento garantías suficientes en orden a las cesiones y reservas de dotaciones legalmente exigibles y a la ejecución de los sistemas viarios y demás obras de urbanización contemplados para la totalidad del Plan Parcial.

7. Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las áreas industriales tendrán el contenido y documentación señalada en el artículo 140.2 del ROTU.

**Artículo 1.2.8. Estudios de Implantación (EI)**

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación en Suelo No Urbanizable.

2. Su contenido, objetivos, documentación y tramitación se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 71 y 128 del TROTU y 200 a 204 del ROTU y a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, y tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo.

3. No podrán incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan General de Ordenación.

4. Los Estudios de Implantación no podrán referirse en ningún caso a actividades que resulten prohibidas según el régimen de usos dado por el Plan General de Ordenación a cada categoría de suelo no urbanizable.

5. Cuando así se determine específicamente en el Plan General o cuando las circunstancias territoriales o necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, irán acompañados de un Plan Especial. El estudio de Implantación irá acompañado de un Plan Especial cuando el uso sea considerado incompatible por el Plan General de Ordenación en la categoría de suelo en la que pretende implantarse el uso.

6. Asimismo, el Estudio de Implantación se acompañará con un Plan Especial cuando:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

a) Las circunstancias territoriales así lo aconsejen. Se entiende que concurren tales circunstancias cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso que se pretende implantar supere las necesidades de la población local o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.
b) Las necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, entendiéndose que concurren tales necesidades cuando sea precisa la apertura de viarios interiores o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de sus usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que, siendo imprescindibles para el funcionamiento del uso o actividad a implantar, no coincidan en su totalidad con los establecidos por el Plan General de Ordenación.

**Artículo 1.2.9. Catálogo Urbanístico (CU)**

1. El Catálogo Urbanístico es un instrumento complementario del planeamiento general que protege y clasifica los bienes, elementos o conjunto naturales y culturales.

2. Como desarrollo de las determinaciones generales establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico, el Catálogo Urbanístico de Gijón, formalizará, diferenciada y separadamente, las políticas públicas de conservación o protección de los bienes inmuebles, de los espacios naturales de interés público relevante, así como de los elementos que por su relación con el dominio público deben ser conservados o recuperados, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial, con información suficiente de su situación física y jurídica, expresión de los tipos de intervención posible, y grado de protección a que estén sujetos.

3. A tales efectos, los elementos que se incluyen en el Catálogo Urbanístico de Gijón, se clasifican en los siguientes niveles de protección: integral, parcial, ambiental y ambiental documental. Se entenderá afectada a la protección que dispense el Catálogo Urbanístico toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado, salvo las determinaciones que la correspondiente ficha señale.

4. El contenido y alcance del Catálogo Urbanístico será el establecido por la Normativa Urbanística y sectorial de aplicación. Y conforme a lo indicado en TROTU y ROTU.

5. El PGO asume como determinaciones propias las contenidas en las fichas de cada edificio protegido, sin perjuicio de que, en los edificios catalogados como ambiental documental, y para el caso de su demolición, resulten directamente aplicables las establecidas en este PGO. En el supuesto de contradicción entre las determinaciones del Catálogo Urbanístico y las del Planeamiento, prevalecerán las del Catálogo.

6. En caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo y las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de Cimadevilla se aplicará lo establecido en este último, siendo las determinaciones normativas del Catálogo Urbanístico de carácter subsidiario, con excepción de los edificios ya transformados, para los que habrá de estarse a las determinaciones del Catálogo.

**Artículo 1.2.10. Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC)**

1. Las Actuaciones Urbanísticas concertadas comportan un procedimiento de concertación pública para facilitar la mejor satisfacción de los intereses públicos a través de la ordenación urbanística.

2. La declaración de Actuaciones Urbanísticas Concertadas posibilitará la tramitación inmediata del instrumento de planeamiento urbanístico que fuese exigible en las Áreas o Sectores en que se actúe, de conformidad con la respectiva clasificación del suelo, y sin perjuicio de las eventuales compensaciones de aprovechamiento urbanístico que fuese preciso efectuar en determinadas clases de suelo, en los términos previstos por la normativa urbanística de aplicación.

3. El desarrollo urbanístico de las Áreas sujetas a un procedimiento de Actuación Concertada, previa la declaración de Actuación Urbanística Concertada por el Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, se acomodará a las siguientes determinaciones:

a) Tramitación a través de un Plan Parcial o un Plan Especial que se adecuará a las condiciones documentales fijadas para los Planes Parciales, conforme a las siguientes reglas relativas a los terrenos objeto de la actuación:
-Cuando se trate de actuaciones en Suelo Urbano se tramitará un Plan Especial de Reforma Interior u otro Plan Especial que se ajuste mejor a la finalidad de la actuación concertada.
-En Suelo Urbanizable Sectorizado se empleará un Plan Parcial.
-En Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Sectorizado, la figura de planeamiento será un Plan Especial que será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas por el planeamiento general y aquellas otras determinaciones relativas a la ordenación general que así se expliciten.
-Cuando la Actuación Concertada abarque distintas clasificaciones de suelo se empleará, igualmente, un Plan Especial.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

b) En el Suelo No Urbanizable o Urbanizable no incluido en sectores delimitados, el desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial, con los mismos estándares requeridos para los Planes Parciales, será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas por el planeamiento general, y requerirá:
-Justificación, en su caso, de las variaciones efectuadas en la edificabilidad del ámbito y aquellas otras determinaciones relativas a la ordenación general del Plan General de Ordenación que se modifiquen.
-Las mismas determinaciones y estándares que los requeridos, en función del uso, para los Planes Parciales en cuanto a la ordenación detallada.
c) Las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable incluido en Sectores delimitados por los Planes Generales de Ordenación habrán de tener en cuenta las circunstancias derivadas de la configuración de los Polígonos o Unidades de Actuación y de los sectores de suelo urbanizable así como las circunstancias de derecho transitorio que aun subsistan.
d) Los usos posibles deberán figurar en los correspondientes Planes Parciales y Especiales y reflejarán la programación anual de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
e) El Plan Parcial o Especial recogerá y justificará la modalidad de actuación escogida, en cuanto a tipología de régimen de viviendas protegidas y su proporción, acompañada de las reservas especiales que procedan, o, en su caso, características de la industria y del equipamiento.
f) En dichos planes se establecerán los plazos de ejecución de todas las actuaciones que se prevean.

### Artículo 1.2.11. Ordenanzas Municipales de Edificación y urbanización

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

2. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas, y calidad de las construcciones y edificaciones, y ser compatibles con el planeamiento territorial y urbanístico, y las medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, con arreglo a su legislación específica.

3. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios. Asimismo, incluirán el establecimiento de normas para el control de la calidad arquitectónica de la ejecución.

4. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización completarán la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento urbanístico en los contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, respetando sus determinaciones, y de forma coherente y compatible con ellas.

### Artículo 1.2.12. Ordenanzas Municipales Especiales

1. Sin perjuicio de lo establecido por la normativa sectorial, el Ayuntamiento podrá regular, mediante de Ordenanzas Municipales Especiales las condiciones y procedimientos a seguir en relación con los actos de uso del suelo y el subsuelo.

2. El procedimiento a seguir para la aprobación de las Ordenanzas Municipales Especiales será el establecido por la normativa sobre régimen local.

3.- A la entrada en vigor del presente PGO son de aplicación, la Ordenanza municipal del Ruido, Ordenanza de protección del medio ambiente atmosférico, Ordenanza municipal de policía de vados, Ordenanza municipal de garajes familiares de vehículos, Ordenanza de instalación de terrazas de hostelería en la vía pública, Ordenanza reguladora de la publicidad exterior, la Instrucción 1/2017, aprobada por Resolución de Alcaldía de 30 de enero de 2017, por la que se establecen los criterios a los que ha de ajustarse la tramitación de expedientes de obras y actividades en el Ayuntamiento de Gijón/Xixón (TE-CREA) y cualesquiera otras que se aprueben o se modifiquen durante la vigencia del presente PGO.

## SECCIÓN 3ª. GESTIÓN URBANÍSTICA

### Artículo 1.2.13. Contenido de la gestión

1. La gestión urbanística comprende las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias que en ejecución de este planeamiento se realicen a tenor de sus determinaciones adoptadas para el suelo en situación de suelo urbanizado y para el suelo en situación de suelo rural en los términos que se definen en el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley estatal del suelo y rehabilitación urbana para estas dos situaciones de suelo.

2.- Se entiende por actuaciones de transformación urbanística, las actuaciones de urbanización, tanto de nueva urbanización, que suponga el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por este planeamiento, como las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos anteriormente. Asimismo la transformación urbanística comprende las actuaciones de dotación que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

3. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con las disposiciones reguladas específicamente en este PGO referido a los Núcleos Rurales.

5. La dirección de la gestión urbanística corresponderá en todo caso al Ayuntamiento de Gijón/Xixón al que le incumbe asegurar el cumplimiento de los objetivos señalados por lo dispuesto en este PGO, en sus instrumentos de desarrollo y en la normativa urbanística de aplicación así como de los deberes y obligaciones que recaen sobre los particulares. La Corporación podrá asumir también, por sí o a través de sociedades urbanísticas, la gestión en ámbitos determinados.

6. Sin perjuicio de la dirección promoverá la colaboración de los propietarios y de otros particulares en el desarrollo de la gestión urbanística.

**Artículo 1.2.14. Modalidades de gestión urbanística**

La gestión urbanística puede desarrollarse mediante las siguientes modalidades de actuación:

a) Actuaciones sistemáticas, mediante Polígonos o Unidades de Actuación, que tienen por objeto ejecutar la urbanización del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable y el cumplimiento de los demás deberes inherentes al estatuto de la propiedad del suelo.
b) Actuaciones asistemáticas, que tienen por objeto:
   - La edificación o, en su caso, rehabilitación de las edificaciones.
   - Las obras accesorias y de escasa entidad precisas para completar o terminar la urbanización del Suelo Urbano Consolidado.
   - La regularización, mediante normalización de fincas, de la configuración física de las parcelas en Suelo Urbano Consolidado.
   - La obtención de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado mediante expropiación.
   - La obtención de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a Sistemas Generales, mediante expropiación cuando no estén adscritos a polígonos o unidades de actuación en SU-NC y SUR
   - La ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales.
   - La constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo mediante expropiación, sobre las reservas previamente delimitadas por el planeamiento general.
   - La concreción de condiciones particulares de actuación derivadas de las características específicas del ámbito. Se identifican como Áreas de Actuación Asistemática.

**Artículo 1.2.15. Modalidades de Gestión**

La gestión de las determinaciones urbanísticas del Plan General se realizará:

a) Mediante Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado para la obtención de terrenos dotacionales públicos por expropiación u ocupación directa.
b) Mediante la previa delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación, tanto en SU-NC como SUR-S cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con lo establecido en la Normativa de aplicación, para el Sistema de Actuación que en cada caso se elija.

**Artículo 1.2.16. Ámbitos de gestión**

1. De conformidad con el TROTU y el ROTU en el Suelo Urbano No Consolidado, la Unidad de Actuación constituye el ámbito de gestión urbanística contemplado para las actuaciones sistemáticas, sobre el que se ejecutarán las

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

determinaciones del planeamiento urbanístico que contenga la ordenación detallada de los terrenos, mediante los sistemas de actuación

2. La Unidad de Actuación constituye el ámbito para el desarrollo de los objetivos previstos en los Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle establecidos para el desarrollo del ámbito. Hay que aclarar el término polisémico que es la Unidad de Actuación, que es el ámbito de la gestión y siempre coincide con el ámbito de la ordenación más detallada; para evitar la confusión se le denomina en esta Normativa Área de Unidad de Actuación (AUA), lo que permite diferenciarlo como ámbito de ordenación y de gestión.

3. Los ámbitos de las Áreas de Unidades de Actuación ya delimitadas en el Suelo Urbano están predefinidos en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión.

4. Al tener la doble naturaleza de instrumento de gestión y de ordenación, la modificación de la delimitación de Áreas de Unidades de Actuación se llevará a cabo con arreglo al procedimiento regulado en los artículos 101 y 151 del TROTU y 279 y 358 del ROTU. Cuando se trate de modificaciones de la delimitación de Áreas de Planeamiento Propuesto APP, el procedimiento se ajustará a lo establecido en los artículos 101 del TROTU y 279 del ROTU, salvo que a la vez se delimite una Unidad de Actuación que se ajustará a los artículos 151 del TROTU y 358 del ROTU. Se consideran modificaciones de la delimitación todos los supuestos contemplados en el artículo 1.2.22. 5 de las NNUU.

5. Cuando no se contuviera en el planeamiento, la delimitación de áreas de unidades de actuación, se acordará por la Administración urbanística, de oficio o a instancia de los particulares interesados, con ajuste a lo establecido en los artículos expresados en el párrafo anterior.

6. La Administración urbanística delimitará los Polígonos o Unidades de Actuación, cuando no se contuvieran en los instrumentos de planeamiento, con arreglo al procedimiento establecido por la Normativa Urbanística asturiana.

**Artículo 1.2.17. Reajustes de ámbitos de actuación**

Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales podrán modificar los límites de las Unidades de Actuación delimitados, con el objeto de ajustarlos en su caso a circunstancias no contempladas en este Plan General (líneas de edificación existentes, características topográficas, límites reales de la propiedad, etc.), siempre que ello no altere su superficie en más de un 5%, debiendo en caso contrario proceder a su modificación.

**Artículo 1.2.18. Sistemas de Actuación**

1. La ejecución del planeamiento se hará, en SU-NC y SUR, mediante el Sistema de Actuación que la Administración urbanística elija en cada caso.

2. La elección del sistema de actuación se hará:

a) Al aprobarse el Plan General, en el caso de los ámbitos incluidos por este en los ficheros de Áreas de Unidades de Actuación (AUAs).
b) Al aprobarse el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial en el caso de los suelos remitidos a planeamiento de desarrollo.
c) Al producirse la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación.

1. El Sistema de Actuación elegido por el presente Plan General o por los instrumentos de planeamiento podrá modificarse justificadamente siguiendo el procedimiento establecido por el TROTU y el ROTU

**Artículo 1.2.19. Exceso de aprovechamiento**

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un AUA excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en AUA y afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación o a ampliar el patrimonio municipal de suelo.

3. Los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la Unidad de Actuación respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

**Artículo 1.2.20. Defecto de aprovechamiento**

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, la diferencia se hará efectiva con arreglo a la modalidad de actuación que la Administración urbanística entienda más adecuada, de entre las previstas.

2. La Administración urbanística podrá proceder, indistintamente, para compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos urbanísticos no materializables, a la disminución de la carga de urbanizar en cuantía igual al

valor de la diferencia de aprovechamientos, en cuyo caso la disminución será sufragada por la Administración actuante, o bien a hacer efectiva la diferencia en otras unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior, o bien mediante el abono en metálico de su valor urbanístico.

**Artículo 1.2.21. Aprovechamiento público**

1. Cuando en un Área de Unidad de Actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el Aprovechamiento Urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración que sea titular de los mismos.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras.

3. Si tales superficies fueran superiores, el exceso de aprovechamiento corresponderá a la Administración urbanística actuante.

**Artículo 1.2.22. Fichas Urbanísticas (FU)**

1. Las Fichas Urbanísticas de ámbitos de ordenación y/o gestión incluidas en el PGO se consideran, a todos los efectos, normativa específica de regulación del Suelo Urbano o Urbanizable incluido en tales ámbitos.

2. Esta Normativa específica -fichas y texto que las precede- prevalecerán sobre cualquier otra determinación contenida en el PGO.

3. Las Normas Urbanísticas del PGO son complementarias y serán de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en las Fichas Urbanísticas.

4. Los datos numéricos reflejados en las fichas podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones de suelo de los instrumentos de gestión no debe ser considerado como Normativa del PGO, salvo especificaciones concretas en la propia Ficha, es un guion informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la normativa del PGO, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada ámbito.

El apartado "Gestión" refleja la cantidad del 10,00% de aprovechamiento lucrativo objeto de cesión que, cuando en el apartado "Objetivos, criterios de ordenación y condiciones particulares" se especifique la cantidad exacta objeto de cesión o se exima de la misma, se considera a los meros efectos informativos.

En el apartado "Ordenación" se indica el número de viviendas estimadas y la densidad, siendo ambos parámetros aproximados y no de obligado cumplimiento. La densidad de las viviendas se ha calculado respecto a la superficie neta del ámbito.

En el mismo apartado "Ordenación", en ocasiones, se indica la ocupación en planta baja de los diferentes usos y cesiones, todo ello a título informativo y no normativo, susceptible de adaptación a las realidades territoriales del ámbito y la ordenación de detalle que se adopte, salvo las dotaciones públicas y viario que se consideran mínimas y sin perjuicio del cumplimiento del resto de las determinaciones de la Ficha.

Conforme a los criterios expuestos en el Informe de CUOTA al documento de Aprobación Provisional de este PGO, en caso de duda sobre las determinaciones de las Fichas Urbanísticas, las cesiones para sistemas locales se ajustarán en aplicación de los criterios siguientes:

- Cuando en la Ficha Urbanística se establecen condiciones concretas, se tendrá en cuenta, como límite inferior de la cuantía de cesiones, la ratio dotacional establecida en el artículo 280.2.b) del ROTU.

- Cuando en la Ficha Urbanística se especifica que los suelos urbanos no consolidados provienen de suelos actualmente calificados como consolidados o de ámbitos de suelo urbano no consolidado con urbanización previa (cambios de uso o subedificación, generalmente) las cargas dotacionales se refieren en todo caso a los incrementos de aprovechamiento, pudiendo acogerse a las modalidades de cumplimiento reguladas en el artículo 18.2.b) del TRLS´15. En este caso, la ratio dotacional a aplicar es la que determina la propia Ficha, tomando como límite superior los estándares establecidos para el suelo urbanizable y como límite inferior el porcentaje señalado en el artículo 280 del ROTU.

- En los suelos urbanos no consolidados que provienen de suelos calificados como suelo urbano no consolidado en el planeamiento objeto de revisión sin urbanización previa, o de terrenos clasificados como suelo urbanizable o no urbanizable, las cargas dotacionales se refieren a los estándares establecidos en el ROTU para el suelo urbanizable.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

- En alguna Ficha Urbanística se determina una excepción en la exigencia de entrega de suelo dotacional por ajustarse a los supuestos regulados en el artículo 18.4 del TRLS´15, justificados pormenorizadamente mediante el correspondiente análisis de la viabilidad de la actuación.

5. Los planes de desarrollo y los proyectos de urbanización y de edificación de todas las áreas de desarrollo urbanístico previstas en el Plan que se formalicen en terrenos en los que se haya realizado alguna actividad incluida en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, incluirán la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por ENAC para esta actividad y, en su caso, un estudio de riesgos.

6. Las alteraciones del contenido de las Fichas Urbanísticas son conceptuadas como causa de modificación del PGO cuando afecten a los siguientes extremos:

a) Modificación, por incremento, del coeficiente de edificabilidad establecido en la ficha.
b) Modificación, por disminución, de las reservas totales de dotaciones y de las correspondientes cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la ficha en relación con los Planos de ordenación.
c) No se entenderá que existe modificación en los supuestos de mera rectificación de errores comprobados.
d) Modificación de la red viaria, en su trazado o características, que afecte a áreas exteriores a la unidad de gestión.
e) Modificación, por aumento superior al 15% del porcentaje de ocupación de la edificación que, en su caso, fije la ficha.
f) Cambio de Ordenanza, o modificación de las condiciones de la Ordenanza que regula las condiciones de ordenación no fijadas en la ficha.
g) Supresión, en su caso, de la obligatoriedad de desarrollar las determinaciones contenidas en la ficha mediante Estudio de Detalle, salvo en los supuestos de ejecución con arreglo a las determinaciones detalladas contenidas en la Ficha.

7. Las alteraciones que impliquen modificación de límites y, en consecuencia, aumentos o disminuciones de superficies se sujetarán, entre otros, a los siguientes requisitos:

a) La modificación de los límites deberá resultar necesaria para adaptar el ámbito a la realidad física o registral de los terrenos.
b) La superficie de la modificación no podrá superar el 5% de la establecida en el PGO, salvo cuando tenga por objeto adaptar la delimitación al parcelario.
c) El Ayuntamiento podrá denegar la exclusión cuando se trate de terrenos de cesión obligatoria y gratuita. En el supuesto de que se autorice la exclusión, deberá garantizarse la obtención de dichos terrenos.
d) Deberá demostrarse que los aumentos de superficie edificable derivados de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecida en la ficha a una superficie de suelo superior, pueden materializarse en la unidad sin alterar las superficies correspondientes a las reservas dotacionales o de viario, ni las condiciones reguladoras de la edificación (altura, fondo y porcentajes de ocupación) cuando sean vinculantes.
e) Las modificaciones que lleven aparejado el incremento de superficie edificable deberán establecer las determinaciones necesarias para aumentar las superficies de cesión obligatoria en la proporción correspondiente.
f) Para los demás casos de modificación de límites, ampliación o subdivisión de unidades, se estará a lo dispuesto para la modificación del PGO.

**Artículo 1.2.23. Convenios urbanísticos**

El Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Gijón podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas o entidades públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística, su contenido, límites, eficacia real, procedimiento y efectos serán los establecidos en los artículos 527 y siguientes del ROTU.

**Artículo 1.2.24. Normalización de Fincas (NF)**

1. Cuando en Suelo Urbano Consolidado se precisen pequeñas operaciones de gestión urbanística que no requieran equidistribución entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias de la ordenación urbanística podrán delimitarse, de oficio o a instancia de parte interesada, Unidades de Normalización de Fincas en el Plan General de Ordenación, en un Plan Especial, en un Estudio de Detalle o mediante el procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

2. La delimitación de unidades de normalización de fincas no producirá minoración de los aprovechamientos atribuidos por el planeamiento urbanístico ni imposición de cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo a la Administración urbanística actuante.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3.-Los requisitos del proyecto de normalización y su tramitación se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 490 y 491 del ROTU.

**Artículo 1.2.25. Obtención de Sistemas Generales (SG)**

1. EL suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en Áreas de Planeamiento Propuesto o en Áreas de Unidades de Actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos legalmente.
b) Cuando estén adscritos a Áreas de Planeamiento Propuesto o Áreas de Unidades de Actuación. mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos legalmente. El Ayuntamiento, según las prioridades que determine y justifique, podrá señalar el ámbito concreto a adscribir al Área de Planeamiento Propuesto o de Unidad de Actuación en desarrollo.
c) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

**Artículo 1.2.26. Obtención de dotaciones en Suelo Urbanizable**

1. La obtención de dotaciones públicas en SUR queda vinculada al desarrollo y gestión de cada uno de los sectores delimitados.

2. Su cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento se producirá con la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas.

**Artículo 1.2.27. Obtención de dotaciones locales en Suelo Urbano**

1. Los terrenos dotacionales públicos no obtenidos situados en áreas de Suelo Urbano Consolidado se obtendrán como actuaciones aisladas por expropiación u ocupación directa.

2. En los terrenos destinados a dotaciones locales integrados en Polígonos o Áreas de Unidades de Actuación (AUA) o Áreas de Planeamiento Propuesto (APP) o para las Áreas Pendientes de Urbanización (APU) y que requieran completar las dotaciones locales, se estará a lo dispuesto en su Ficha Urbanística y se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleve el sistema de actuación aplicable.

**Artículo 1.2.28. Obtención de dotaciones públicas situadas en núcleos rurales**

Los terrenos afectos a dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los núcleos rurales, se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural, aunque excepcionalmente, cuando la población, densidad o demanda de equipamiento así lo requieran, los Planes Generales de Ordenación podrán introducir modelos de gestión que reconduzcan el proceso a formas análogas a las propias de otras clases de suelo (artículo 200.1 TROTU).

**SECCIÓN 4ª. EJECUCIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 1.2.29. Clases de Proyectos Técnicos**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General, y de los instrumentos de planeamiento y gestión que lo desarrollen, se realizará mediante alguno de los siguientes tipos de proyectos técnicos de:

a) Urbanización.
b) Obras ordinarias.
c) Edificación.
d) Instalación de actividades.
e) Otras actuaciones.

**Artículo 1.2.30. Condiciones de los Proyectos Técnicos**

1. A efectos de concesión de licencias o en su caso declaración responsable o comunicación previa, será preceptiva la presentación de proyecto técnico con el contenido y documentación que a tal efecto se establece por el artículo 22 y 23 de la Instrucción TE-CREA, y en el Anexo I de la citada Instrucción, quedando dicho Proyecto Técnico incorporado como condición material de la concesión de licencia o en el expediente de la declaración responsable, en su caso.

2.- Las actuaciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas requerirán autorización municipal, salvo que se trate de meras especificaciones constructivas.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las determinaciones de la normativa estatal, autonómica y sectorial que resulte de aplicación en materia de accesibilidad, supresión de barreras arquitectónicas y sostenibilidad.

**Artículo 1.2.31. Proyectos de Urbanización (PU)**

1. Los Proyectos de Urbanización entendidos como expedientes urbanísticos, se regulan en los artículos 159 del TROTU y 381 del ROTU, son proyectos de obras que tienen por objeto detallar y programar las obras de urbanización precisas para llevar a la práctica:

a) En Suelo Urbano las determinaciones del Plan General o de los Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollan.
b) En Suelo Urbanizable las determinaciones de los Planes Parciales o Especiales.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni modificar las previsiones del planeamiento al que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

3. Cuando las adaptaciones de detalle anteriormente aludidas supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto o variación del aprovechamiento medio, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de planeamiento.

4. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la precisión necesaria para que las obras puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor.

5. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

6. Cuando tengan por objeto definir íntegramente el conjunto de las determinaciones de un instrumento de planeamiento detallarán y programarán las siguientes obras:

a) Pavimentación de calzadas, considerando todas las operaciones previas a la misma, incluidas calles peatonales, construcción y encintado de aceras o solución alternativa aceptada por el Ayuntamiento, aparcamientos, redes peatonales, proyectos de espacios libres y zonas ajardinadas anejas a viario, canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios, señalización, mecanismos de control de tráfico y demás obras necesarias para la plena puesta en servicio del viario.
b) Redes de distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios.
c) Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, que incluirá si procediera, la proporción que le afecte de la correspondiente estación depuradora.
d) La conexión con el sistema general de vías y dotaciones públicas.
e) Suministro de energía eléctrica, incluidas las redes de conducción y distribución, alumbrado público y demás servicios exigidos por el planeamiento correspondiente.
f) Jardinería en el sistema de espacios libres.

7. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable.

8. Los Proyectos de Urbanización, más allá de las que establezca el ROTU, contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Plano del ámbito de actuación debidamente acotado. En este plano se reflejará la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines motivo de cesión al Ayuntamiento.
d) Planos de proyecto y de detalle.
e) Mediciones, cuadros de precios y presupuesto.
f) Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-administrativas de las obras y servicios. En los Pliegos de Condiciones deberán figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que por el Ayuntamiento se juzguen necesarias para la perfecta ejecución de las mismas.
g) Estudio geológico-geotécnico, propuesta de campaña geotécnica conforme al CTE y comprobación de suelos determinados.

9. Los Proyectos de Urbanización definirán los servicios básicos cuya ejecución deberá estar concluida a los efectos de concesión simultánea de la aprobación de obras de urbanización y de la licencia de edificación definidas en el siguiente artículo.

10. Los Proyectos de Urbanización habrán de garantizar el cumplimiento de la normativa estatal, autonómica y local sobre accesibilidad y sostenibilidad.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

11. Los Proyectos de Urbanización habrán de cumplir en todo caso con las disposiciones contenidas en la normativa urbanística del Principado de Asturias y en las Ordenanzas Municipales de aplicación.

12. Los Proyectos de Urbanización incluirán un estudio comparado sobre la sostenibilidad económico/ambiental de las luminarias fotovoltaicas versus luminaria convencional para alumbrado público.

**Artículo 1.2.32. Urbanización y edificación simultáneas**

Los propietarios de terrenos incluidos en Áreas de Unidades de Actuación de SU-NC y en SUR podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran, además de la aprobación del correspondiente instrumento de ordenación, los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
b) Que estuviese ejecutada o avalada al 100 % la urbanización básica definida en el Proyecto de Urbanización en el que se concreten los criterios establecidos con carácter general en el artículo anterior, pudiendo ejecutarse simultáneamente con la edificación el resto de los servicios urbanos y obras complementarias.

**Artículo 1.2.33. Proyectos de obras ordinarias**

1. De conformidad con el artículo 382 del ROTU, con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente que lo ejecute, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, pudiendo abarcar, entre otras, las obras necesarias para que un terreno alcance la condición de solar u otras complementarias derivadas del proyecto de edificación.

2. Los Proyectos de Obras ordinarias se desarrollarán en el ámbito territorial que defina el propio proyecto, y tendrán por objeto:

a) La ejecución de los Sistemas Generales.
b) La ejecución por la Administración de obras no incluidas en las Áreas de Unidades de Actuación, estén o no previstas en el planeamiento.
c) La adaptación de vía pública.

3. Las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa urbanística.

4. Dicho acuerdo estará sujeto a los mismos requisitos que la licencia urbanística, a los efectos de la normativa territorial y urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

**Artículo 1.2.34. Proyectos de Edificación**

1. Son aquellos que definen obras de edificación, con sujeción al contenido de estas Normas, de las prescripciones del Catálogo y de las demás disposiciones sectoriales de ámbito estatal, autonómico o municipal que sean de obligado cumplimiento.

2. Estas Normas Urbanísticas establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

**Artículo 1.2.35. Obras en los edificios**

1. Son aquellas que se efectúan en un edificio, sin alterar la posición de las fachadas y cubiertas que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades indicadas en estas Normas. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de la aplicación de estas Normas se entiende por:

a) Envolvente del edificio, el conjunto de sus fachadas y cubiertas, con la excepción de los que delimitan patios cerrados cuya superficie sea inferior en un 50 % de la exigida para ellos por la normativa de patios del Plan General.
b) Características morfológicas o morfología del edificio, su composición volumétrica general, configuración de las plantas, elementos comunes y núcleos de comunicación vertical y disposición de la estructura general.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. Se incluyen dentro del concepto de obras en los edificios los tipos que a continuación se enumeran, que podrán darse individualmente o asociados entre sí:

a) Restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, que deberá estar debidamente documentada. Las obras de restauración podrán incluir las obras complementarias que coadyuven al cumplimiento de su objeto principal. Se incluyen dentro de este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas, la recuperación de cornisas y aleros desaparecidos, la recuperación de ritmos y proporciones de huecos en fachada, la recuperación de revocos originales o la reposición de molduras y ornamentos. Las obras de restauración podrán incluir la reparación y sustitución puntual de elementos de estructura e instalaciones, siempre que no se alteren las características morfológicas originales del edificio.
b) Conservación: Tienen por finalidad mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, accesibilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas.
c) Consolidación: Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, a fin de garantizar la estabilidad de la construcción, pudiendo comportar modificaciones menores de su estructura y distribución.
d) Rehabilitación: Tienen por objeto la mejora de las condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad, accesibilidad y ornato del edificio, modificando su distribución y alterando puntualmente las características morfológicas o la distribución interna del edificio. Podrán contemplar la apertura de huecos y la modificación de los existentes.
e) Reestructuración: Son aquellas que afectan sustancialmente a las características morfológicas del edificio, pudiendo variar el número de viviendas y locales existentes, construir entreplantas, cambiar el nivel de los planos de forjado, modificar la posición y características de los elementos comunes y núcleos de comunicación vertical, y alterar la envolvente del edificio abriendo patios. Cuando supongan incremento de la superficie edificada no podrán rebasar la edificabilidad máxima permitida en la ordenanza de zona. Las obras de reestructuración total podrán llegar al vaciado interior del edificio, con mantenimiento de las fachadas recayentes sobre vía o espacio público, y están sujetas al cumplimiento de las condiciones de obras de nueva edificación.
f) Obras exteriores: Son aquellas que afectan, de forma puntual o limitada, a la envolvente del edificio, modificando su configuración sin afectar a la volumetría.
g) Obras de reforma: Son aquellas que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

**Artículo 1.2.36. Obras de demolición**

1. Tienen por objeto la demolición total o parcial de un edificio.
2. A los efectos previstos por estas Normas, se entenderá por vaciado de edificios la obra de demolición parcial de un inmueble manteniendo los elementos constructivos y estructurales de las fachadas.

**Artículo 1.2.37. Obras de nueva edificación**

Se incluyen en este concepto los siguientes tipos de obra:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, generalmente en el mismo lugar y posición, y reproduciendo fielmente sus características morfológicas y estéticas.
b) Obras de ampliación: Tienen por objeto el incremento de la superficie edificada del edificio, bien por aumento de la ocupación de parcela, bien por aumento de alturas.
c) Obras de sustitución: Son aquellas en que se derriba una edificación existente para, en su parcela, construir una nueva.
d) Obras de nueva planta: Tienen por objeto la construcción en solares antes libres de edificación.

**Artículo 1.2.38. Proyectos de instalación de actividades**

1. Son aquellos documentos técnicos que definen las características que ha de reunir la instalación de una actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

2. Cada tipo de actividad requiere una documentación distinta, ya que en función de las características de la actividad se deberá justificar el cumplimiento de la reglamentación específica que regula dicha actividad para lo cuál se tendrán en cuenta las disposiciones sectoriales de la actividad así como las contenidas a tales efectos en la Instrucción TE-CREA

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 1.2.39. Otras actuaciones**

1. Se incluyen en este concepto las construcciones, ocupaciones y formas de afección del suelo, vuelo o subsuelo no incluidas en los artículos anteriores, que se clasifican en:

2. Actuaciones estables, cuando tienen carácter permanente o duración indeterminada. Se incluyen en este grupo actuaciones como:

a) La tala y plantación de arbolado.
b) Los movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluyendo la apertura de pozos.
c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
d) La apertura de vados de acceso de vehículos.
e) Los usos e instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, el viario o los espacios libres, tales como tendidos aéreos o antenas.
f) La construcción de cerramientos exteriores de parcela y la modificación de los existentes.
g) Las instalaciones y construcciones subterráneas no incluidas en proyectos de urbanización, de obras o de edificación.
h) Las instalaciones ligeras de carácter fijo: paradas de autobús, postes, cabinas, quioscos etc.
i) Las instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluyendo los depósitos de agua y combustibles y los parques de maquinaria.
j) Los recintos destinados a actividades al aire libre, tales como áreas de acampada, recreativas o deportivas.
k) Los vertederos de escombros y residuos.
l) Los soportes publicitarios exteriores.
m) Las instalaciones exteriores de actividades industriales, de servicios o extractivas no amparadas por proyectos de edificación.

3. Actuaciones provisionales, cuando se establecen en precario o por tiempo limitado, tales como:

a) El vallado de solares y obras.
b) La ocupación por aparcamiento de solares vacantes.
c) La implantación de casetas prefabricadas o desmontables.
d) El sondeo de terrenos y otras actividades de investigación minera o de hidrocarburos.
e) La apertura de zanjas y calas.
f) La ocupación de terrenos por ferias, espectáculos o actos ciudadanos al aire libre.
g) La instalación de maquinaria, andamios o apeos.

**SECCIÓN 5ª. ACCESIBILIDAD**

**Artículo 1.2.40. Garantías de accesibilidad**

1. En todo el proceso urbanizador y edificador sea de la clase que sea, se cumplirá el contenido de la de la Ley 5/1995, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 37/2003, de 22 de mayo, en relación a la accesibilidad, supresión de barreras y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de espacios y edificaciones públicos.

2. Así mismo son de aplicación el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, de Accesibilidad y No Discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos y edificaciones, el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el código técnico de la edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

3. En cuanto a los plazos y términos establecidos reglamentariamente como exigibles para la aplicación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados y edificaciones, se deberá estar al contenido del Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

**CAPÍTULO 3 INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO Y EL SUBSUELO**

**SECCIÓN 1ª. DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 1.3.1. Principios generales del ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios de suelo**

1. Son principios generales que rigen los derechos y deberes de los propietarios de suelo, sin perjuicio de lo establecido de forma particularizada para las distintas clases en que éste se divide:

a) Ejercer las facultades del derecho de propiedad dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y, en virtud de la misma, en los Planes y otros instrumentos de ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

b) La ordenación del uso de los terrenos y construcciones en la legislación y el planeamiento urbanísticos no conferirá derecho a los propietarios a obtener indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.

2. Los propietarios de bienes, conjuntos o entornos integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias tienen los deberes de conservación previstos tanto en el Catálogo Urbanístico como en la legislación del Principado de Asturias sobre los mismos

**Artículo 1.3.2. Deber de conservación**

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación inherente a la propiedad del suelo, entre otros, los siguientes deberes:

a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, jardines, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público y accesibilidad universal. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición ordinaria de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

c) Someter a la Inspección Técnica aquellas construcciones y edificios en los términos y condiciones establecidos por la normativa municipal, así como la ejecución de las obras señaladas en el Informe de Inspección como necesarias para restaurar dichas edificaciones a las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

d) Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias, según lo regulado en la normativa sectorial Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio cultural.

2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.

3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos que sirvan de conexión y acceso entre parcelas privadas y espacios públicos correrá a cargo de los propietarios de las parcelas a las que queden vinculados.

4. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, estos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, jardines y/o zonas verdes, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

5. En los términos previstos por la normativa urbanística, podrán constituirse entidades de conservación.

**Artículo 1.3.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato y accesibilidad.**

1. Se entiende que las edificaciones deberán mantenerse en las siguientes condiciones de:

a) Seguridad: los cerramientos y cubiertas deberán ser estancos al paso del agua, incluidos los cerramientos de locales ubicados en plantas bajo rasante. Los elementos de protección contra caídas deberán mantenerse en buen estado, la estructura deberá contar con la adecuada protección frente a la acción del fuego y cumplir su misión resistente, defendiéndola a tal efecto de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Salubridad: las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación deberán mantenerse en buen estado, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinadas y su régimen de utilización. Tanto el edificio como sus espacios libres se mantendrán con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Se conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos

de reducción y control de emisiones de humos y partículas y restantes elementos de reducción del impacto medioambiental.

c) Ornato: Las fachadas de las edificaciones habrán de mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento y carpinterías. En todo caso las fachadas de los bajos y locales comerciales ubicados en la planta baja de edificios de vivienda habrán de guardar uniformidad compositiva con la del citado edificio, quedando expresamente prohibidos cierres en ladrillo de obra.

d) Accesibilidad universal: Se regirán por las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones reguladas en la normativa citada en el artículo 1.2.39 de estas Normas y en el marco de la definición legal del término "ajustes razonables" que comporta las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

2. Los carteles e instalaciones, según su naturaleza, cumplirán las condiciones de seguridad establecidas en el apartado anterior.

3. Los solares deberán estar vallados siguiendo las condiciones establecidas en las presentes Normas. Se protegerán o suprimirán los pozos, desniveles y otros elementos que puedan ser causa de accidentes. El solar deberá estar limpio y desprovisto de restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

### Artículo 1.3.4. Inspección Técnica de Edificaciones

1. Están obligados a disponer de Informe de Evaluación de los Edificios las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que cuenten con una antigüedad superior a 50 años, para acreditar el estado de conservación, el grado de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética del edificio, en cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos en los términos establecidos en los artículos 29 y 30 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Decreto 29/2017, de 17 de mayo, del Principado de Asturias, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General del Informe de Evaluación de los Edificios.

2. Igualmente el Ayuntamiento podrá establecer la obligación de efectuar el Informe a aquellos edificios que, aún no estando obligados a realizarlo, presenten evidentes deficiencias estructurales, constructivas o en sus instalaciones que puedan suponer riesgo para las personas, tanto en el interior del edificio como en la vía pública.

3. Para entender cumplida la obligación del deber de conservar, el Informe habrá de ser favorable.

4. Cuando el Informe sea desfavorable, la no realización de las obras en el plazo previsto en el Informe, facultará al Ayuntamiento para proceder en la forma establecida en el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

### Artículo 1.3.5. Conservación de solares

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado: Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá contar con un cerramiento adecuado de fábrica de ladrillo o muro de bloque de hormigón, revestido por su cara exterior.

b) Vallado rural: Si se trata de terrenos donde predomina la situación rural o abierta de los predios, bastará con mantener los elementos tradicionales de partición o referencia.

c) Limpieza y salubridad: Los solares deberán mantenerse limpios de vegetación excesiva y de vertidos o basuras.

## SECCIÓN 2ª. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 1.3.6. Contenido de las órdenes de ejecución**

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a mantener o restituir las condiciones asociadas al cumplimiento de los deberes urbanísticos de adaptación al entorno y uso, conservación y rehabilitación, en los términos exigidos, en cada caso, en la normativa que resulte aplicable.

2. A los efectos previstos en el apartado 1 anterior, las órdenes de ejecución obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a) Las obras de conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.
b) Las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo previsto en el artículo 109 del TROTU, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza, exigencias de la normativa medioambiental y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones, instalaciones u otros elementos que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

3. Las obras a que se refiere el apartado 2 anterior deben respetar el régimen de protección que, en su caso, tenga el inmueble si estuviera incluido en el Catálogo Urbanístico vigente, con arreglo a la legislación sectorial que resulte aplicable.

**SECCIÓN 3ª. DERECHO A LA INFORMACIÓN**

**Artículo 1.3.7. Publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión**

Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes son públicos, y cualquier persona puede en todo momento consultarlos, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en el Ayuntamiento correspondiente.

**Artículo 1.3.8. Solicitud de información**

1. En ejercicio de sus derechos, los interesados podrán recabar y obtener información sobre las condiciones urbanísticas de una parcela o sobre una actividad económica en un establecimiento, a través de los siguientes medios:

a) Verbalmente y de forma directa a través de las fórmulas de atención al ciudadano que la Concejalía delegada en materia urbanística tiene establecidas.
b) Por escrito, dirigiendo a la Concejalía delegada en materia urbanística peticiones de información con el fin de que se haga constar con mayor o menor amplitud la información demandada.
c) Telemáticamente para los sujetos obligados o aquellos no obligados que elijan este medio de comunicación.

2. En consultas de carácter urbanístico, la citada información escrita se podrá plasmar a través de las siguientes modalidades:

a) Informe Urbanístico, es el que emitirá la Concejalía delegada en materia urbanística a petición por escrito de cualquier interesado estableciéndose en el mismo, el régimen urbanístico y demás condiciones específicas de cada parcela.
b) Cédula Urbanística, a petición de interesado la Concejalía delegada en materia urbanística certificará previo informe o informes emitidos a tales efectos, documento en el que consten los datos urbanísticos de la parcela en cuestión, tales como su grado de ordenación, usos, situación urbanística y cuantos otros sean necesarios en orden a conocer el régimen urbanístico del terreno o finca en cuestión.
c) Anteproyecto, los interesados podrán presentar un documento técnico o anteproyecto a fin de que previamente por la Concejalía delegada en materia urbanística y en su caso otras Administraciones afectadas o competentes en la materia, puedan valorar una propuesta de intervención para un edificio o terreno completo.

3. En consultas referidas a la implantación de actividades económicas, será necesaria la presentación por el interesado de una memoria descriptiva en la que consten los datos suficientes que definan las características de la actividad que pretende ejercerse, así como del establecimiento en que se pretende desarrollar, y en general todos los datos necesarios para que se pueda dar una respuesta adecuada y completa.

4. Para todas las consultas realizadas se adjuntará, en su caso, el correspondiente pago de tasas, plano de situación en el que de forma nítida se aprecie la ubicación y dimensiones de la parcela objeto de la solicitud y cuantos otros datos se consideren convenientes en orden a aclarar la información solicitada.

5. Las respuestas y contestaciones a las consultas deberán ser emitidas en el plazo de un mes a contar desde el registro de la solicitud en la Concejalía delegada en materia urbanística.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 1.3.9. Ventanilla Única**

La Concejalía delegada en materia urbanística pondrá a disposición de los interesados un servicio de Ventanilla Única, tanto en su forma presencial como en su forma telemática, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Dicha Ventanilla Única tendrá como principal función la tramitación y resolución de todo tipo de solicitudes de información, la realización de trámites preceptivos, la presentación de solicitudes de licencias, comunicaciones previas y declaraciones responsables de obras y actividades, la formulación de reclamaciones y quejas en relación con lo regulado en la Instrucción 1/2017, aprobada por Resolución de Alcaldía de 30 de enero de 2017, por la que se establecen los criterios a los que ha de ajustarse la tramitación de expedientes de obras y actividades en el Ayuntamiento de Gijón/Xixón (en adelante, TE-CREA). Asimismo, a través de la Ventanilla Única, los interesados podrán recabar información sobre la tramitación de procedimientos en curso.

## SECCIÓN 4. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA

### SUBSECCIÓN 1ª. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 1.3.10. Supuestos de Ruina**

1. Procede declarar la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando:

a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en la legislación urbanística vigente del Principado de Asturias. Esta situación se definirá como ruina económica.
b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe. Esta situación se definirá como ruina técnica.
c) Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación. Esta situación se definirá como ruina urbanística.

2. Las situaciones legales de ruina contempladas en el apartado anterior son independientes de la ruina física de la construcción o edificio, sin perjuicio de que esta situación pueda justificar la declaración prevista en el apartado anterior.

3. Las previsiones establecidas en los apartados anteriores no serán de aplicación respecto de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural, que se regirán por su normativa específica establecida por la Ley 1/2001, de 6 de marzo, del Patrimonio Cultural de Asturias y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 20/2015, de 25 de marzo, según se recoge en el artículo 6.3.16 de estas NNUU.

**Artículo 1.3.11. . Procedimiento de declaración**

1. La iniciación del procedimiento tendente a la declaración de ruina, su tramitación, resolución y efectos responderá a la regulación contenida en los artículos 593 a 597 del ROTU

2. El procedimiento para los bienes integrantes del Patrimonio Cultural deberá ajustarse a lo establecido en el Reglamento de desarrollo de la Ley de Patrimonio Cultural, aprobado por Decreto 20/2015, de 25 de marzo

### SUBSECCIÓN 2ª. CLASES DE RUINA

**Artículo 1.3.12. Ruina Económica (RE)**

1.- Se encontrará en situación de ruina económica cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 del TROTU, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2, y en todo caso cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o construcción afectada, excluido el valor del terreno.

2. El coste de reparación se determinará por una medición pormenorizada por unidades de obra de aquellas que deban ser reparadas, tomando como alcance de la reparación, las condiciones preexistentes al presunto estado de ruina.

3. El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

Va = Vr x Ce x Cu.

Siendo:

(Vr) El Valor de Reposición, que se calculará según los módulos de construcción obtenidos en base a los módulos establecidos por los colegios oficiales.

(Ce)El coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

Ce = 1 - 0,25 (log X - 1)$^2$. Siendo:

(X) El número de años, que no podrá ser inferior a 10.

(Cu)El coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, calculándose según la siguiente fórmula:

Cu = 1 - 0, 75 Pc/Vr.

Siendo:

(Pc) El coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituye a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto del coste total de las obras de reparación el resto de las obras de conservación.

**Artículo 1.3.13. Ruina Técnica (RT)**

1. Se entenderá que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando los daños no son reparables técnicamente por los medios normales, cuando su reparación implique la necesidad de demoler y reconstruir los elementos estructurales del inmueble, entendiendo como tales los que tienen una misión portante y resistente.

2. Para que la necesidad de obras de las señaladas en el párrafo anterior implique la existencia legal de ruina, han de ser de importancia cualitativa suficiente en relación con la totalidad del inmueble.

3. Los informes técnicos que se emitan serán suficientemente detallados como para que se conozca con precisión dicha importancia, y el porcentaje cuantitativo de elementos estructurales que han de ser reconstruidos en relación con la totalidad de los existentes en el inmueble.

4. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.
Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

5. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante la cuantificación relativa de los elementos estructurales cuyos módulos son:

1) Cimentación

- Cimientos .....4
- muros de contención.....2

2) Sustentación vertical

- pilares.....3
- muros de carga .....2

3) Sustentación horizontal o lateral

- vigas .....2
- muros de entramado o atado o elementos de arriostramiento .....2

4) Complementarios

- forjado (incluso pontones o viguetas).....1
- estructura de cubierta .....1
- escaleras .....1

6. Para la obtención del límite establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los distintos elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, y en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

b) Se obtendrá el tanto por ciento que precise reconstrucción por la media ponderada de los porcentajes parciales de cada tipo de elemento, utilizando para la ponderación los módulos indicados en el punto 5, que señalan la

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

importancia o dificultad relativa de cada elemento en el conjunto. Si alguno de los elementos no existe, su valor se acumula sobre los restantes de su mismo apartado, manteniéndose entre estos la misma relación de proporción de sus propios módulos; de modo que, en todo caso, los apartados del punto 5, alcancen los valores conjuntos de 6 el1), 5 el2), 4 el3) y 3 el4) y se contabilizarán todos los elementos existentes y todos los apartados citados aún cuando en alguno de ellos no existan deterioros. Expresando lo anterior como fórmula, sería:

$$\text{Porcentaje global} = \frac{\text{sumatorio de mi pi}}{\text{sumatorio de mi}}$$

siendo mi los módulos de cuantificación relativa y $p_i$ los porcentajes de intervención, y ambos referidos a cada uno de los tipos de elementos separadamente.

c) Se despreciarán, a estos efectos, los elementos estructurales no correspondientes al cuerpo principal de la edificación, como pérgolas, corredores adosados fuera de los muros de sustentación, etc.

**Artículo 1.3.14. Ruina Urbanística (RU)**

Para apreciar la situación de ruina urbanística, se estará a lo establecido en el artículo 592 ROTU, será precisa la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que el inmueble se encuentre declarado expresamente fuera de ordenación.
b) Deterioro estructural de la construcción o edificación, cualquiera que fuera su origen.
c) Que este estado de deterioro haga precisas la realización de obras para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad que excedan de las admisibles para las edificaciones o construcciones fuera de ordenación.

## SECCIÓN 5ª. INTERVENCIÓN Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

### SUBSECCIÓN 1ª. COMPETENCIA Y ACTOS SUJETOS

**Artículo 1.3.15. Competencia**

1. Corresponde a la Concejalía delegada en materia urbanística, a través de sus órganos, la tramitación y otorgamiento de las licencias, así como la recepción, y revisión documental de éstas, las declaraciones responsables y comunicaciones previas reguladas en la Instrucción 1/2017 TE-CREA. También ejercerá la competencia sobre el control posterior e inspección de aquellas obras y actuaciones en el ámbito de sus competencias. Asimismo le corresponde la tramitación de expedientes, el control posterior e inspección de aquellas actuaciones que conlleven el ejercicio de actividades ámbito de sus competencias.

2. Igualmente, le corresponde la tramitación y resolución de las licencias de actividades sujetas a la ley de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como la tramitación municipal en los procedimientos de autorización ambiental integrada.

**Artículo 1.3.16. Procedimiento de concesión**

Las solicitudes de licencias, la presentación de declaraciones responsables y comunicaciones previas, se ajustarán a lo dispuesto en Título II y a los procedimientos regulados en los Títulos III y IV de la Instrucción 1/2017, TE-CREA, que se aplicarán, conforme a las disposiciones establecidas en la normativa reguladora del procedimiento administrativo, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y sectorial del Estado y del Principado de Asturias y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación que se pretenda, se establezcan en normas de rango superior.

**Artículo 1.3.17. Sujetos obligados.**

Están sujetas al deber previo de obtener licencia, en su caso, a la presentación de declaración responsable o comunicación para la realización de cualquier acto de uso del suelo y/o edificación y actividades todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, salvo las excepciones previstas legalmente y las actuaciones excluidas en la Instrucción 1/2017 TE-CREA.

**Artículo 1.3.18. Contenido y efectos de los medios de intervención.**

1. Las licencias, las declaraciones responsables y comunicaciones previas, facultan a sus titulares para realizar las actuaciones autorizadas, declaradas o comunicadas, con sujeción a las condiciones técnicas, jurídicas y de funcionamiento que contengan.

2. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceros.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

3. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuándo su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública.

4. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas, declaradas o comunicadas..

**Artículo 1.3.19. Licencia condicionada.**

1. Se podrán conceder licencias sometidas a condiciones que no sean contrarias a la ordenación urbanística en vigor ni a los principios generales del ordenamiento jurídico, siempre que su cumplimiento quede garantizado durante el transcurso de las obras y en todo caso a la finalización de las mismas.

2. Su incumplimiento facultará a la Concejalía delegada en materia urbanística para la revocación de dicha licencia

**Artículo 1.3.20. Transmisión de las licencias y declaraciones responsables. Subrogación.**

1. Las licencias y declaraciones responsables pueden ser transmitidas por sus titulares, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la licencia ni de sus efectos. En el supuesto de que la licencia estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la misma constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente.

2. En el caso de la declaración responsable el nuevo titular se subrogará en los derechos y deberes del anterior y será igualmente responsable de la veracidad de los datos en su momento aportados y del cumplimiento de los requisitos exigidos desde el momento de la transmisión, debiendo hacerse así constar expresamente en el contrato por el que se realice la transmisión o cesión de derechos.

3. La transmisión de la licencia deberá ser puesta en conocimiento de la Concejalía delegada en materia urbanística mediante escrito acompañado de la documentación que se especifica en el anexo I de la Instrucción 1/2017 TE-CREA. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de ambas serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

**Artículo 1.3.21. Vigencia de las licencias y declaraciones responsables.**

Las licencias y declaraciones responsables tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido, por un plazo determinado, salvo las referidas al ejercicio de actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

**Artículo 1.3.22. De las modificaciones de las licencias y declaraciones responsables.**

1. Durante la implantación o ejercicio de las actividades tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas supongan una modificación sustancial.

2. Las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados o con algún nivel de protección.

3. Los establecimientos y actividades ya legalizadas que sufran modificaciones sustanciales se tramitarán conforme con el procedimiento de licencia o declaración responsable, según corresponda. No obstante, si no fuese necesaria la emisión de todos los informes, la modificación podrá autorizarse si el informe o los informes requeridos fueron emitidos en sentido favorable y el resultado de las actuaciones de control e inspección que procedan fueran igualmente favorables. Si la modificación pretendida fuese de tal entidad que su ejecución alterase el normal desarrollo de la actividad, esta deberá ser suspendida hasta que la modificación obtenga la correspondiente licencia de actividad o se presente la correspondiente declaración responsable. El contenido de la documentación técnica previa se ajustará a las circunstancias específicas de cada actuación.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

4. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento de legalización indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

5. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

**Artículo 1.3.23. Documentación administrativa y técnica**

1. En los anexos de la Instrucción TE-CREA se describe pormenorizadamente la documentación necesaria para cada forma de intervención o procedimiento específico, a los cuáles se remite esta Normativa urbanística

2. Sin perjuicio de lo dispuesto para cada procedimiento, la documentación administrativa básica estará compuesta por:

a) Instancia normalizada o modelo de declaración responsable, debidamente cumplimentada, ajustada al procedimiento y tipo de actuación específica de que se trate.

b) Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la declaración responsable o licencia solicitada.

c) Acreditación de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante legal.

d) Medios de comunicación disponibles para poder contactar de manera inmediata, tanto con el técnico redactor del proyecto, como con el promotor del mismo (teléfonos, fax, móviles, correo electrónico etc.).

e) Documentación que acredite el otorgamiento de las autorizaciones sectoriales que, en su caso, sean precisas con carácter previo o simultáneo para la tramitación de la declaración responsable o licencia solicitada.

f) Autorización o concesión otorgada en caso de que la licencia o declaración responsable pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales como de dominios privados o patrimoniales.

**Artículo 1.3.24. Proyecto y documentación técnica.**

1. Las actuaciones a tramitar por el procedimiento de Obra Mayor definidas en el artículo 36 de la Instrucción TE-CREA, requieren de la presentación de un Proyecto, tal y como se establece en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. La documentación de los proyectos para las intervenciones sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural además, se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo de la Ley de Patrimonio Cultural, aprobado por Decreto 20/2015, de 25 de marzo, para BIC, IPCA y traslado de hórreos y paneras.

A efectos de su tramitación administrativa, tal y como se regula en el Código Técnico de la Edificación, todo Proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

a) El Proyecto Básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido, junto con el resto de documentación especificada en el anexo I será suficiente para obtener la licencia municipal de obras, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio.

b) El Proyecto de Ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que en su caso se otorgó la licencia municipal de obras. El proyecto de ejecución junto con la documentación especificada en el anexo I, será documento necesario para el inicio de las obras.

2. Las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica pueden tramitarse por el Obra Menor o Declaración Responsable, no requieren la presentación de Proyecto. Sí será necesaria la presentación de un documento técnico con el contenido, dependiendo del tipo de actuación, especificado en el anexo I de la Instrucción TE-CREA. Este documento técnico junto con la documentación administrativa, será suficiente para obtener la licencia, presentar la declaración responsable e iniciar las obras, debiendo definir y describir las obras e instalaciones con el detalle suficiente para que la ejecución de las mismas pueda llevarse a cabo de manera inequívoca.

3. El proyecto o documento técnico vendrá suscrito por técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente cuando así sea preceptivo en aplicación de la normativa en vigor sobre visado colegial obligatorio.

4. El proyecto y/o el documento técnico, una vez concedida la correspondiente licencia o tomando conocimiento de la declaración responsable, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

5. El proyecto y la documentación técnica se presentará en soporte adecuado de tal forma que resulte legible y permita su medición y supervisión por los técnicos municipales.

**Artículo 1.3.25. Dirección facultativa.**

1. No se podrán iniciar las actuaciones objeto de la licencia o declaración responsable sin la previa aceptación del encargo realizado a la dirección técnica facultativa para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al proyecto o documento técnico, y a su ejecución.

2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, presentación de la declaración responsable o bien posteriormente con la documentación necesaria para el inicio de las obras.

3. En el supuesto de renuncia o rescisión del contrato de alguno de los técnicos que intervienen en el proceso de la edificación, la comunicación de aquélla llevará implícita la paralización automática de la obra en tanto no se presente la nueva dirección de obra.

4. Para continuar la ejecución de las obras interrumpidas, será necesaria la comunicación a la Administración en la que se acredite la contratación de un nuevo técnico.

**Artículo 1.3.26. Paralización o interrupción de las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo.**

En caso de que las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo iniciadas al amparo de la licencia concedida o de declaración responsable quedaran paralizadas o interrumpidas, el promotor y la dirección facultativa deberán comunicarlo de forma inmediata a la Concejalía delegada en materia urbanística, con informe, al que se podrá acompañar fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización así como las medidas de seguridad y protección que han sido adoptadas para garantizar la seguridad pública tanto de la obra como de los medios auxiliares instalados en la misma. Igualmente se deberá señalar la periodicidad en que deberán revisarse dichas medidas para que sigan cumpliendo su función.

En todo caso es responsabilidad del promotor el cumplimiento de dichas medidas así como el deber de mantener las debidas condiciones de seguridad.

Esta documentación deberá aportarse independientemente de la documentación y controles exigidos por la legislación sectorial respecto de los medios auxiliares instalados.

**Artículo 1.3.27. Actos sujetos a licencia**

1. Todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de las estructuras o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera ocupación o utilización de los edificios, la modificación de determinados usos en los mismos y la demolición de las construcciones, así como cualquier otro acto sometido por la legislación urbanística del Principado de Asturias y el planeamiento municipal a esta forma de intervención de derechos.

2. Toda actuación urbanística que se realice por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que sea pertinente otorgar por la Administración titular del dominio público.

3. La utilización de establecimientos para el ejercicio de actividades de servicio incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuando, conforme al artículo 5 de la misma, una norma con rango de ley exija la licencia.

4. La modificación sustancial de las actividades sujetas a licencia-

**Artículo 1.3.28. Actos sujetos a Declaración responsable/ Comunicación Previa**

1. Las declaraciones responsables y las comunicaciones previas constituyen el medio de intervención al que se someten aquellas actuaciones de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica para las cuales sea suficiente un control posterior para determinar su adecuación a la normativa aplicable y el ejercicio de actividades, de conformidad con los artículos 84 bis y 84 ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, definidas en la Instrucción TE-CREA.

2. Con carácter general, están sujetas a previa declaración responsable, el ejercicio de las siguientes actividades:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

a) La utilización de establecimientos para el ejercicio de actividades de servicio incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, cuando no exista una norma con rango de ley que, conforme al artículo 5 de la misma, exija licencia.

b) La utilización de establecimientos para el ejercicio de actividades no incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, cuando no exista una norma con rango de ley que exija la licencia de actividad, y no se encuentren sujetas a instrumentos de control y prevención ambiental conforme a la normativa autonómica en materia de control ambiental.

c) La modificación sustancial de las actividades sujetas a declaración responsable.

d) Aquellos actos o actividades que pueden acogerse a este medio de intervención por disposición legal.

3.- Se someterá a Declaración Responsable, la ejecución de las obras e instalaciones definidas en los artículos 54 y 55, de la Instrucción TECREA, con las limitaciones relacionadas en el artículo 53 de la misma Instrucción

4.- Se procederá a la Comunicación previa las actuaciones relacionadas en el artículo 58 de la Instrucción TECREA.

5. La presentación de la declaración responsable, o la comunicación previa, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la actuación a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

6. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables producirán los efectos que se determinen en cada caso por la legislación correspondiente y permiten el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones públicas. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad, cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

7. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Concejalía delegada en materia urbanística de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

8. Asimismo, la resolución de la Concejalía delegada en materia urbanística que declare tales circunstancias, podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, todo ellos en los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

9. No podrán tramitarse por el procedimiento de comunicación previa o declaración responsable las obras y actividades sobre bienes, conjuntos o entornos integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias o sobre edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal de acuerdo con lo previsto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

**Artículo 1.3.29. Alcance del control de la legalidad a través de la licencia o control posterior.**

1. El control de la legalidad a través de la licencia o el control posterior comprende, por una parte, el de aquellos aspectos relacionados con la materia estrictamente urbanística, y por otra, en su caso, el relacionado con el desarrollo de una actividad determinada.

2. El control en materia urbanística, alcanzará estrictamente a las condiciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes, así como a otras condiciones urbanísticas exigidas por las normativas sectoriales u ordenanzas municipales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma. En ningún caso la intervención municipal, controlará los aspectos técnicos relativos a las exigencias básicas de seguridad y calidad de la edificación, de cuyo cumplimiento serán exclusivamente responsables los agentes que intervengan en el proceso de edificación conforme a su norma reguladora.

3. En relación con las instalaciones previstas en los edificios, el control no incluirá la comprobación de las normativas específicas ni la verificación de las condiciones técnicas reglamentarias, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento, y sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación de su cumplimiento.

4. Cuando la actuación se refiera o incluya ejercicio de actividad concreta, el control, tanto de la actividad en sí como de sus instalaciones específicas, se realizará sobre los aspectos técnicos que afecten a la seguridad, salud, salubridad, protección de las personas y los bienes, y el medio ambiente. En aquellas actividades o instalaciones

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

adscritas a las mismas que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas se requerirá, en el curso del procedimiento, de acuerdo con lo que en cada caso proceda, la copia de las mismas, la acreditación de que han sido solicitadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización.

**Artículo 1.3.30. Limitaciones a la concesión de licencias según clases de suelo**

1. Como regla general solo 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 de la urbanización y de la edificación, con los requisitos previstos en estas Normas y teniendo en cuenta el TROTU y el ROTU

2. En Suelo Urbanizable y hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ejecuten o garanticen las correspondientes obras de urbanización solo se concederán licencias para obras correspondientes a infraestructuras del territorio o Sistemas Generales, cuando no necesiten Plan Especial, o aquéllas de carácter provisional en los términos establecidos en estas Normas.

3. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 139 del TROTU cabrá autorizar en Suelo Urbanizable No Prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, los usos previstos para el suelo no urbanizable.

**Artículo 1.3.31. Caducidad de las licencias**

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de manera particularizada y adecuada a las características edificatorias de cada actuación.

2. En caso de que la licencia no fije dicho plazo éste será de seis meses para el inicio de las obras, y de dos años para su finalización, en el caso de obras mayores, y un mes para iniciar y finalizar las obras, en el caso de las obras menores.

3. Será posible la concesión de las respectivas prórrogas, previa justificación de sus circunstancias. La solicitud de prórroga deberá formularse, en todo caso, antes de la expiración del plazo de la licencia.

4. La declaración de caducidad debe recaer en el correspondiente procedimiento administrativo y se basará en la acreditación del incumplimiento voluntario de los plazos para edificar previstos en la licencia. En tanto no se notifique a los afectados el inicio del expediente, los mismos pueden iniciar o continuar la realización de los actos amparados por la licencia. No obstante, el órgano competente podrá acordar, como medida provisional, la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.

5. Las obras, que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades pertinentes Las obras realizadas sin licencia y a las medidas de restauración de legalidad que procedan.

**SUBSECCIÓN 2ª. CLASES Y PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS**

**Artículo 1.3.32. Clases de procedimientos**

1. Obra Menor. Se tramitarán por este procedimiento aquellas obras de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado. Para la definición del tipo de obras que deben considerarse obra menor se estará a lo dispuesto en los artículos 31 y s.s. y al contenido de la documentación definida en el Anexo 1.4 de la Instrucción TE-CREA. No obstante, se tramitarán por el procedimiento de declaración responsable las actuaciones relacionadas en los artículos 55 y 56 de la citada instrucción TE-CREA.

El otorgamiento de la licencia habilita directamente el inicio de las obras, autorizando a su vez, si es el caso, las instalaciones para el ejercicio de la actividad, pero no la puesta en marcha de la misma. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de un mes.

2. Obra Mayor. Se tramitarán por este procedimiento actuaciones de mayor envergadura que requieren de la presentación de un proyecto, según la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, y aquellas cuya actividad esté sujeta a instrumentos de prevención y control ambiental (licencia ambiental y autorización ambiental integrada). Se incluyen otras actuaciones cuya tramitación justifique su exclusión del procedimiento de Obra Menor. Para la definición del tipo de obras que deben considerarse obra mayor se estará a lo dispuesto en los artículos 35 y s.s. de la Instrucción TE-CREA.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

El otorgamiento de la licencia autoriza las obras y a su vez, si es el caso, las instalaciones para el ejercicio de la actividad, pero no la puesta en marcha de la misma. En este caso para iniciar las obras no es suficiente la resolución de la licencia, siendo necesaria la presentación previa del Proyecto de Ejecución y otra documentación según anexo I de esta Instrucción. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de dos meses.

3. Licencia de Primera Ocupación y Utilización. Este procedimiento es necesario para la puesta en uso de los edificios como consecuencia de la ejecución de determinadas obras y se estará al procedimiento y a lo dispuesto en el artículo 43 y siguientes de la Instrucción TECREA.

4. Licencia Ambiental: Este procedimiento es para la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de instalaciones en que se desarrollen actividades de titularidad pública o privada, que puedan tener incidencia en el medio ambiente y que figuran en el Anexo IV de la Instrucción TE-CREA que incorpora el nomenclátor de actividades. Su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Anexo I y II de la Instrucción TE-CREA.

5. Licencia Municipal de Apertura. Este procedimiento es necesario cuando una vez ejecutadas las obras e instalaciones para el ejercicio de una determinada actividad, se pretenda la puesta en marcha de dicha actividad.

**Artículo 1.3.33. Parcelación urbanística**

1. Se considera parcelación urbanística toda agregación o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando estos actos se lleven a cabo en los suelos clasificados como urbanos consolidados, con fines edificatorios.

2. En Suelo Urbano sólo se podrán realizar parcelaciones urbanísticas una vez aprobado el PGO y, en su caso, los correspondientes instrumentos de desarrollo.

3. En el Suelo No Urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. Las segregaciones o divisiones de fincas se regirán por lo previsto en la normativa urbanística autonómica o norma que la sustituya, así como lo dispuesto por el Plan General de Ordenación para el Suelo No Urbanizable. 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 tendrá la consideración de parcelación urbanística y no requerirán licencia urbanística (artículo 40 TE-CREA).

4. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el PGO a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como parcela mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se constituyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**Artículo 1.3.34. Reparcelación Urbanística**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un Área de Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. Su finalidad es distribuir justamente los beneficios y cargas previstos en la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo a lo dispuesto en las determinaciones del planeamiento para el ámbito de actuación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento en su condición de Administración urbanística actuante.

3. Cuando lo exija la naturaleza del sistema de actuación a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización. No será necesaria la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación.

4. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

5. El procedimiento y las reglas para la reparcelación se ajustarán a las determinaciones de la legislación urbanística del Principado de Asturias.

**Artículo 1.3.35. Emisión de informes de carácter técnico. Regla general.**

Iniciado el procedimiento, con carácter general se emitirá un solo informe que analice la actuación desde el punto de vista urbanístico. En el caso de que la actuación incluya ejercicio de actividades, además será necesario emitir informe que evalúe los aspectos ambientales y la normativa sectorial que en su caso sea de aplicación

**Artículo 1.3.36. Contenido de los informes técnicos.**

Los distintos informes técnicos analizarán los siguientes aspectos:

1. Informe Urbanístico: Conforme a lo regulado en la Instrucción TE-CREA, se analizará el cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento de aplicación, así como el control del cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y conservación del patrimonio.

En materia de seguridad y protección contra incendios, el análisis se limitará a comprobar los aspectos que incidan en las condiciones urbanísticas del edificio. Si la actuación lleva aparejada la implantación o modificación de una actividad clasificada como nociva, molesta, insalubre o peligrosa, el control de los anteriores aspectos será objeto de informe de técnico competente.

No es objeto del informe urbanístico el control del cumplimiento del resto de normativa vigente ni de los aspectos técnicos relativos a las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación. Dicho cumplimiento se acreditará mediante declaración técnica emitida bajo la responsabilidad de profesional competente.

2. Informe de Actividades: se analizará, fundamentalmente, el cumplimiento de las determinaciones exigibles en materia de protección ambiental y normativa sectorial, incluida la normativa en materia de Seguridad y Protección contra incendios, así como la idoneidad del emplazamiento de acuerdo con la delimitación de las zonas acústicamente protegidas todo ello en base a la documentación técnica exigida.

Asimismo, serán necesarios otros informes específicos cuando así lo disponga la normativa sectorial de aplicación. En los supuestos en los que la actividad para la que se solicita la licencia esté incluida en el Catálogo del anexo del Real Decreto 393/2007 por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia; el informe sobre seguridad y protección contra incendios habrá de emitirse en todo caso por el Servicio de Prevención y Extinción de Incendios del Ayuntamiento de Gijón/Xixón.

**Artículo 1.3.37. Sentido del informe técnico.**

1. El informe con carácter general emitido u otros específicos, se realizarán en modelos normalizados y su sentido será:

a) Favorable, cuando no se detecten incumplimientos a las normas aplicables.

b) Favorable condicionado, cuando se detecten deficiencias fácilmente subsanables, indicándose las condiciones adicionales a las recogidas en la documentación técnica previa, que habrá de cumplir la actuación una vez terminada.

c) Requerimiento de documentación complementaria: cuando la documentación técnica presentada no sea suficiente para emitir el informe técnico o se detecte algún incumplimiento en la misma, se podrá requerir, por una sola vez, anexo complementario a dicha documentación.

d) Desfavorable, cuando la actuación no se ajuste a la normativa de aplicación.

2. En todo caso, los informes serán motivados con mención expresa de las normas y preceptos de aplicación.

**Artículo 1.3.38. Requerimientos para subsanación de deficiencias.**

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de un mes, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento.

3. Si el solicitante no contesta en el plazo de un mes, sin más trámite se procederá a declarar la caducidad del procedimiento mediante resolución adoptada por el órgano competente.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

4. Si las deficiencias advertidas no se cumplimentan de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto que deberá verificarse por el solicitante en el plazo máximo de quince días, y si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada sin más trámite, o en su caso, declarada inadmisible.

5. En la contestación al requerimiento deberán especificarse los cambios introducidos en el proyecto o documentación técnica para corregir cada una de las deficiencias y la documentación afectada por cada cambio. Si con ocasión de la subsanación de deficiencias se reconsiderase algún aspecto, deberán también especificarse los cambios introducidos; de no hacerse así, no se podrán considerar incluidos en la licencia que se conceda.

**Artículo 1.3.39. Resolución del procedimiento.**

1. Emitido/s el/los correspondiente/s informe/s técnico/s, se elaborará informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución motivada de:

a) Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir, o darse por enterado en los supuestos previstos, para ajustarse al ordenamiento en vigor.

b) Denegación, motivando las razones de la misma.

2. La resolución expresa de la licencia adoptada por el órgano competente deberá ser motivada y fijará, cuando fuese de otorgamiento, el contenido de las obras y, si es el caso, las instalaciones necesarias para el ejercicio de la actividad que se autorizan. La puesta en marcha de dicha actividad, queda supeditada al otorgamiento de la autorización regulada en los artículos 52 y ss. de la Instrucción TE-CREA.

**SECCIÓN 6ª. DEFENSA DE LA LEGALIDAD**

**Artículo 1.3.40. Proyectos con deficiencias no subsanables**

Si el Proyecto presentara deficiencias no subsanables se denegará la autorización. Se considerarán deficiencias no subsanables todas aquellas que exijan para su rectificación la introducción de modificaciones sustanciales en el proyecto y en todo caso, las siguientes:

a) Representar erróneamente la zonificación que corresponda al proyecto, dimensión y forma de la parcela, datos numéricos, etc. de forma que influyan marcadamente en las condiciones urbanísticas del proyecto.
b) Incumplir de manera sustancial las determinaciones del Plan, bien aplicando un volumen superior al previsto o distribuyéndolo en forma que contravengan las condiciones del Plan o proponiendo usos del suelo distintos de los admitidos.
c) Presentar cualquier otro defecto que, independientemente de su importancia intrínseca, requiera para su subsanación la introducción de modificaciones o adiciones sustanciales en documentos del Proyecto.
d) Incumplimiento de los deberes que corresponden de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

**Artículo 1.3.41. Proyectos con deficiencias subsanables**

Si el Proyecto presentara deficiencias que, a juicio de los servicios municipales, pudieran ser subsanadas, se procurará su subsanación aplicando lo que resulte más adecuado de las siguientes opciones:

a) Si a juicio de los servicios municipales bastara con la comparecencia del promotor y del autor del proyecto, se les requerirá a ambos por escrito, para que lo hagan en un plazo no superior a 15 días en cuyo acto harán las modificaciones o aclaraciones precisas, las cuales serán autentificadas con sus firmas y recogidas en el documento correspondiente.
b) Si la modificación o aclaración fuera de tal naturaleza que bastase en opinión de los servicios municipales para la concesión de la Licencia la imposición de algún tipo de condicional a la misma se obrará así sin necesidad de la comparecencia anteriormente indicada.
c) En todos los demás casos se notificará al peticionario según lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, para que en el plazo máximo de quince días proceda a su subsanación.

**Artículo 1.3.42. Paralización de actuaciones**

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realicen sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de dichas actuaciones, con carácter inmediatamente ejecutivo. La regulación tiene desarrollo reglamentario en la legislación urbanística del Principado de Asturias.

2. Cuando dichos actos se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el procedimiento en este caso se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística del Principado de Asturias.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. El acuerdo de suspensión de obras que se dicte será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor de las obras, al constructor y, en su caso, al técnico director de las obras en los términos, condiciones y efectos establecidos en el TROTU y el ROTU

4. El procedimiento de legalización se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística del Principado de Asturias.

**Artículo 1.3.43. Actuaciones sin licencia urbanística, o sin ajustarse a los términos de la licencia, comunicación previa y/o declaración responsable.**

1. Cuando la Administración constate que se están llevando a cabo obras o actos de uso del suelo sin licencia urbanística, o sin ajustarse a los términos de la licencia, comunicación previa y/o declaración responsable, se procederá conforme a lo establecido por la normativa urbanística del Principado de Asturias sobre Protección y Defensa de la Legalidad Urbanística y Restauración de la Realidad Física Alterada.

2. Asimismo, cuando se constate la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, la Administración adoptará las medidas previstas en la normativa sectorial., así como en la Instrucción TE-CREA

**Artículo 1.3.44. Régimen sancionador**

Finalizado el expediente sobre legalización de las obras o usos realizados sin licencia, o sin ajustarse a los términos de la licencia, comunicación previa y/o declaración responsable, la Administración incoará expediente sancionador, en los términos establecidos por la normativa urbanística que resulte de aplicación.

**SECCIÓN 7º: INSPECCIÓN Y CONTROL POSTERIOR**

**Artículo 1.3.45. Potestad de inspección y control posterior.**

1. Conforme a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo, esta Administración Municipal velará por el cumplimiento de los requisitos aplicables en la presente Instrucción; para lo cual podrá comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se produzcan. Esta potestad de comprobación e inspección se atribuye y ejerce sin perjuicio de la que corresponda a esta Administración o a otras Administraciones Públicas en aplicación de lo dispuesto por otras normas.

2. Los servicios municipales competentes para la tramitación de los instrumentos jurídicos regulados en la presente Instrucción ejercerán dos clases de control: el control de documentación, y el control a través de actuaciones de comprobación e inspección.

3. El control de documentación se iniciará siempre de oficio por parte de los servicios municipales competentes. Las actuaciones de comprobación e inspección podrán ser iniciadas o bien de oficio por parte de dichos servicios municipales; o bien a raíz de denuncias formuladas por parte de terceros, con el objeto de comprobar la veracidad de los hechos denunciados.

**Artículo 1.3.46. Actuaciones prioritarias de comprobación e inspección.**

1. En todo caso, serán objeto de actuaciones prioritarias de comprobación e inspección por los servicios municipales competentes aquellos establecimientos que reúnan, igualen o superen alguno de los parámetros siguientes, tanto si han obtenido licencia como si se han amparado en declaración responsable o comunicación ambiental.

- Superficie construida total: 500.
- Aforo: 100 personas.
- Contar con locales de riesgo especial alto según el Código Técnico de la Edificación (CTE) o con nivel de riesgo intrínseco medio o superior, según el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales (RSIEI/04).
- Disponer de planta(s) bajo rasante.
- Las actividades sujetas al Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos públicos del Principado de Asturias.
- Estar obligado, en virtud del Real Decreto 393/2007 o de la normativa asturiana en materia de espectáculos Públicos o actividades recreativas a disponer de un Plan de Autoprotección.
- Tratarse de actividades docentes o sanitarias.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

- Actividades potencialmente contaminadoras tipo C.
- Actividades industriales con vertidos al sistema público de saneamiento.
- Guarderías de vehículos en edificio de vivienda colectiva o exclusiva.

2. En estos supuestos, tras la preceptiva comprobación y si ha lugar, se emitirá por el técnico informe sobre la adecuación de la actividad a la normativa aplicable.

**Artículo 1.3.47. Inspecciones.**

1. Las visitas de comprobación de adecuación de actividades, con carácter general, se realizarán previa cita con el titular, que podrá estar asistido por el/los técnicos que hubieran suscrito el proyecto o documentación técnica final. De la realización de dicha visita se levantará Acta de comparecencia, que será firmada por el técnico municipal, el técnico designado por el titular, si estuviere presente, y el propio titular, encargado de la actividad o persona que lo represente en el momento de la visita.

2. En el caso de que se aprecie la comisión de alguna infracción el técnico municipal lo hará constar y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes en informe detallado que emita con posterioridad a la inspección.

3. De las actuaciones de comprobación e inspección se levantará acta de comparecencia, que deberá contener al menos:

a) Identificación del titular de la actividad.

b) Identificación del establecimiento y actividad.

c) Día de la inspección, identificación de las personas de la Administración actuantes y de las que asistan en representación del titular de la actividad.

d) Constancia, en su caso, del último control realizado.

e) Incidencias que se hayan producido durante la actuación de control.

f) Incumplimientos flagrantes de la normativa en vigor que se hayan inicialmente detectado.

g) Manifestaciones realizadas por el titular de la actividad.

h) Otras observaciones.

i) Firma de los asistentes o identificación de aquellos que se hayan negado a firmar el acta.

4. El resultado de la actuación de comprobación podrá ser:

a) Favorable, cuando la actividad inspeccionada se ejerza conforme a la documentación técnica obrante en el expediente, condiciones impuestas en su caso y normas de aplicación.

b) Condicionado, cuando se ponga de manifiesto la necesidad de adoptar medidas correctoras.

c) Desfavorable, cuando la actividad inspeccionada presente deficiencias sustanciales y se aprecie la necesidad de suspender la actividad hasta que se adopten las medidas correctoras procedentes, en el caso de que fuera posible. En el caso de deficiencias sustanciales insubsanables, se podrá proponer el cierre de la actividad.

5. En los casos de resultado desfavorable o condicionado, los servicios municipales competentes concederán un plazo de un mes para la adopción de las medidas correctoras pertinentes, siempre que se trate de incumplimientos subsanables mediante la imposición de condiciones para adaptar, completar o eliminar aspectos que no requieran de la elaboración de documentación técnica, o que, requiriéndola no supongan modificación sustancial. Transcurrido dicho plazo sin que por los titulares de la actividad se hayan adoptado las medidas correctoras, se suspenderá la actividad hasta que se haya producido dicha subsanación.

6. En el caso de que los incumplimientos detectados constituyan modificación sustancial de la actividad, se procederá a requerir la tramitación de un expediente de adaptación de la licencia o declaración responsable..

**Artículo 1.3.48. Realización de mediciones acústicas u otras actuaciones en el domicilio de un vecino colindante.**

1. Cuando sea necesario realizar mediciones acústicas u otras actuaciones en el domicilio de un vecino colindante, éste tendrá derecho a que se le preavise con al menos tres días hábiles de antelación. El preaviso podrá realizarse por cualquier medio del que quede constancia. Salvo que la naturaleza de la medición exija lo contrario ésta se realizará en un día laborable.

2. Si el vecino fuese ilocalizable o el día previsto para la medición se hubiese ausentado de su domicilio o no permitiese el acceso al personal municipal, se certificará la circunstancia que concurra. En todo caso, se acreditará

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior y se hará constar el día y la hora del intento de medición. Si fuese posible, se realizarán las mediciones en otro lugar alternativo que resulte adecuado al efecto.

3. De esta visita de inspección se levantará el correspondiente Acta suscrita por las personas afectadas.

**Artículo 1.3.49. Cese de la actividad.**

1. De conformidad con el procedimiento legalmente establecido toda actividad a la que hace referencia la presente Instrucción podrá ser cesada por no ejercerse conforme a las condiciones de funcionamiento establecidas en el anexo V y a los requisitos establecidos en la normativa de aplicación, así como si se comprueba la producción de incomodidades, alteración de las condiciones normales de seguridad, salubridad y medio ambiente, la producción de daños a la riqueza pública o privada o la producción de riesgos o incomodidades apreciables para las personas o bienes.

2. Las actividades que se ejerzan sin licencia o sin la presentación de la correspondiente declaración responsable y/o documentación preceptiva, y aquellas que contravengan las medidas correctoras que se establezcan, transcurrido el plazo establecido en el artículo 61.5 o cuando no resulten subsanables, serán cesadas de inmediato, previo trámite de audiencia. Asimismo, la comprobación por parte de la administración pública de la inexactitud o falsedad en cualquier dato, manifestación o documento de carácter esencial que se hubiere aportado o del incumplimiento de los requisitos señalados en la legislación vigente determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

3. Si la inexactitud en la documentación se constatara una vez obtenida la licencia inicial en las actividades sometidas a licencia, los servicios municipales competentes podrán requerir al titular de la actividad la subsanación de estas deficiencias en el plazo de un mes. Si transcurrido el plazo no se hubiese producido dicha subsanación, se procederá a la suspensión de la actividad.

4. La resolución por la que se ordene el cese de actividad a los supuestos a los que se refieren los apartados anteriores, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al prestador o a las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición.

5. Practicada la notificación a cualquiera de las personas citadas en el apartado anterior, podrá procederse al precintado del establecimiento, instalaciones o usos. Del precinto se extenderá acta por el empleado municipal actuante presente en el acto. Para la ejecución material del precinto se podrá recabar la asistencia y cooperación de la Policía Local y otras fuerzas y cuerpos de seguridad.

**Artículo 1.3.50. Actuaciones complementarias.**

Las funciones de inspección se complementarán con las siguientes:

1. Informar a los interesados sobre sus deberes y la forma de cumplimiento, especialmente de los relativos a seguridad sobre incendios y accesibilidad.

2. Advertir a los interesados de la situación irregular en que se encuentren, así como de sus posibles consecuencias.

3. Adoptar las medidas provisionales en los casos previstos por la normativa aplicable en materia de seguridad contra incendios y accesibilidad.

4. Proponer las medidas que se consideren adecuadas.

5. Realizar las actuaciones previas que ordene el órgano competente para la iniciación de un procedimiento sancionador.

6. Colaborar en los procedimientos administrativos practicando las diligencias que ordene el instructor.

**Artículo 1.3.51. Planes de inspección.**

La Concejalía delegada con competencias en materia urbanística podrá elaborar planes de inspección de las actividades objeto de regulación de esta instrucción con la finalidad de programar las inspecciones que se realicen. En todo caso, o en ausencia de planes de inspección, se tendrán en cuenta los siguientes criterios y principios de actuación:

a) La inspección actuará de manera preferente ante denuncias de particulares y en los expedientes referidos a actividades y establecimientos que hayan sido objeto de procedimientos sancionadores.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se realizarán inspecciones sobre expedientes elegidos aleatoriamente por razón de zonas geográficas, sectores de actividad o época del año.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

# TÍTULO II COMPONENTES DE LA ORDENACIÓN: USOS, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1 . USOS

### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1.1. Implementación de Usos

1. El régimen de Usos establecido en este capítulo será de aplicación tanto para el Suelo Urbano (Consolidado o No Consolidado) como para el Suelo Urbanizable (Sectorizado) delimitado por el PGO. De igual manera, y de forma subsidiaria, y en aquellos aspectos que se hagan mención en el Suelo No Urbanizable (Título IV)

2. Para el caso de Suelo Urbano sea Consolidado o No consolidado, la aplicación de la regulación de usos establecida por el PGO está condicionada por la naturaleza y el estado de gestión del suelo, de forma que los usos establecidos se aplicarán al Suelo Urbano:

a) SU-C: Áreas Pendientes de Urbanización (APU), las Áreas de Ordenanzas Zonales (AOZ), Áreas de Ordenación Específica (AOE) y Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC).
b) En SU-NC: Áreas de Planeamiento Propuesto (APP) y Áreas de Unidades de Actuación (AUA).

3. En el Suelo Urbanizable el régimen de usos regulado en esta Normativa Urbanística se aplica en los Sectores: mediante APP.

4. Los usos existentes legalmente implantados continuarán sometidos al régimen con el que fueron aprobados, salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros particularmente regulados en estas Normas, siendo de aplicación en todas aquellas obras en los edificios en que, por el tipo de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

5. Además de las condiciones que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de la edificación y cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente a las áreas en que se encuentren.

6. En todo caso deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación.

#### Artículo 2.1.2. Aplicación de las condiciones generales de uso

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación a las áreas reguladas por Ordenanza de Zona de Edificación y en los suelos remitidos a planeamiento de desarrollo, si bien los Planes Parciales y Especiales podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas Urbanísticas. Las condiciones de uso de las AOE y AUC podrán contener en sus ordenanzas determinaciones que no desvirtúen el contenido de estas Normas.

2. Las condiciones generales o particulares de uso no son de aplicación a los usos existentes legalmente implantados, salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros particularmente regulados en estas Normas. Son de aplicación en todas aquellas obras en los edificios en que, por el tipo de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

3. Los usos y actividades deberán cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les sea de aplicación. La utilización de dominio público marítimo terrestre y las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre se regularán, independientemente de la clase de suelo en la que se incluyan, por lo dispuesto en el artículo 4.4.11 de estas NNUU".

#### Artículo 2.1.3. Clasificación de los usos

El Plan General clasifica los distintos usos que puedan darse en el territorio con arreglo a los siguientes criterios:

a) Propiedad: Con arreglo al régimen de propiedad de la parcela, edificio o local en que se desarrollan el Plan distingue entre usos:
-Públicos

-Privados.

b) Utilización: Con arreglo a su distinta utilización se distingue entre usos:

-Colectivos, que son utilizados por el público en general, independientemente de su pertenencia a propietario público o privado.

-Comunales, que son utilizados por un conjunto de personas bajo ciertas reglas.

-Privados, que son los utilizados por su propietario no accesibles a otros usuarios.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

c) Permanencia: Con arreglo a su duración el Plan distingue entre los usos permanentes, con duración prolongada y estable, y los usos provisionales.

d) Clases Básicas: Que se corresponde con la función intrínseca de los usos, distinguiendo entre:

- Residencial (R).
- Productivo (P).
- Dotacional (D).

Alguna de estas clases básicas se divide en sub-clases y unas y otras en diferentes categorías, que a su vez pueden incluir distintas subcategorías y tipos, según se detalla en las siguientes secciones de este capítulo.

e) Interrelación: Según la caracterización de las distintas zonas del territorio y su relación entre sí los usos se clasifican en:

-Permitidos

- Predominante.
- Complementarios.
- Compatibles.

- Prohibidos.

f) Gestión: Según la consideración del uso en el cálculo del aprovechamiento se clasifican en

- Predominante.
- Complementario.

g) Grado de ocupación: En función del porcentaje de superficie útil que ocupan dentro de un edificio, los usos se dividen en:

- Principal: Es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de usos del edificio. A estos efectos no se considerala superficie destinada a garaje-aparcamiento.
- Secundarios: Los que no reúnen la condición anterior.

**Artículo 2.1.4. Clase básicas de usos**

1. El PGO distingue las siguientes clases básicas de usos:

a) Residencial (R): Es el que proporciona alojamiento permanente a las personas.
b) Productivo (P): Es el relacionado con todas aquellas actividades que están caracterizadas por tener un claro componente de tipo económico, abarcando un amplio espectro de actividades que pueden ser aquellas en las que se desarrolla un proceso industrial, bien de transformación, bien tecnológico, bien de almacenaje o aquellas otras de tipo Terciario, ya sea comercial, oficinas para negocios de cualquier clase, recreativo (bares y restaurantes), servicios personales (peluquerías, gimnasios, atención sanitaria, etc) o automoción, garaje-aparcamiento y usos análogos.
c) Dotacional (D): Este uso garantiza la prestación de servicios básicos para la comunidad, así como los destinados al ocio y esparcimiento de la población. El PGO distingue diferentes tipos de usos Dotacionales, todos ellos se consideran incluidos en la relación contenida en la legislación urbanística del Principado de Asturias, por el cual se establece la regulación de las dotaciones urbanísticas.

2. Dentro de cada clase o sub-clase se establecen las Categorías y Tipos que sirven para concretarlos estableciendo su regulación.

**Artículo 2.1.5. Definición de usos según su interrelación**

1. Usos Permitidos: que serán aquellos que se ajusten a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta y que se dividirán en predominante o característico, complementarios y compatibles.

a) Uso Predominante o característico: que será aquel de entre los permitidos que cuente con mayor edificabilidad
b) Usos Complementarios: que serán aquellos que pueden ser necesarios para el desarrollo del uso predominante o que se establezcan –exijan- para garantizar una adecuada diversidad de usos.
c) Usos Compatibles: que serán usos que, en determinada proporción, pueden sustituir o alternar al uso predominante, sin que éste pierda dicho carácter.

2. Usos Prohibidos: Aquellos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.1.6. Condiciones generales de interrelación de usos**

En estas NNUU se definen, para cada área de ordenanza, las clasas básicas o sub-clases de uso -con sus categorías y tipos- que se establecen bien como predominantes, bien como complementarios y/o compatibles.

Los usos complementarios y/o compatibles podrán establecerse, y este sería el caso más habitual, como usos secundarios ocupando locales y dependencias de un edificio destinado mayoritariamente al uso predominante, que sería el principal del edificio, en las condiciones que se determinan en estas NNUU.

Pero también se admite que los usos complementarios y/o compatibles de un área de ordenanza puedan ocupar un edificio como uso principal del mismo, si bien para tales supuestos se refiere el régimen de edificio exclusivo, según se define en el art 2.1.8.

**Artículo 2.1.7. Regulación de la compatibilidad de usos**

1. La Compatibilidad entre usos se establece:

a) Por las Ordenanzas de Zona, Ficha Urbanística o planeamiento de desarrollo entre los usos predominantes , compatibles, complementarios
b) De forma genérica y según el articulado de este Capítulo entre los usos secundarios y el uso principal del edificio.
c) Según la posición que el uso ocupa en el edificio, por lo establecido en otros artículos de este Capítulo.
d) Según su repercusión ambiental, mediante el establecimiento de limitaciones al impacto que el uso produce en su entorno, con arreglo al contenido de estas Normas.

2. La Compatibilidad genérica de usos regulada en esta Sección puede ser precisada o variada por las Ordenanzas de Zona, Fichas Urbanísticas o del planeamiento de desarrollo del Plan General.

3. La relación de usos Compatibles de los Sistemas Generales vendrá determinada en la correspondiente Ficha Urbanística y, alternativamente, a través de un Plan Especial.

**Artículo 2.1.8. Usos en un mismo edificio**

1. Salvo regulación contraria en la ordenanza de zona, Ficha Urbanística o planeamiento de desarrollo del Plan General, la Interrelación entre usos en un mismo edificio o parcela se regirá por las siguientes condiciones:

a) El uso Predominante determinará las características básicas de la edificación
b) La superficie construida del conjunto de usos Compatibles no podrá superar el 30 % de la superficie construida total. En parcelas dotacionales la superficie construida total de los usos compatibles no podrá superar el 25% de la superficie construida.
c) Estos porcentajes podrán ser rebasados en los ámbitos en que las condiciones de edificación se regulen por parámetros formales, definiendo la huella del edificio y su altura, si la ordenanza admite la implantación de usos compatibles en planta baja y primera, cuando de la aplicación conjunta de las condiciones formales y de la compatibilidad de usos se deduzca un porcentaje mayor.
d) La superficie construida de los usos Complementarios, exceptuado el de garaje-aparcamiento, no podrá superar el 30% de la superficie construida total del uso al que se asocian o complementan.
e) El carácter del uso complementario deberá figurar en la solicitud de licencia.

2. Se considera edificio exclusivo aquel en que todos los locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas dentro de un mismo uso, o están directamente vinculadas al mismo. La presencia de locales destinados a garaje-aparcamiento o a otros usos secundarios en planta baja, cuando así lo permitan las Ordenanzas de Zona o Fichas Urbanísticas, no altera el carácter de exclusividad del edificio, independientemente de la titularidad de estos locales y de las actividades que en ellos se autoricen.

3. Cuando el uso principal está acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas para el uso en estas Normas y en la normativa sectorial.

4. Las condiciones de edificación se aplicarán en función del uso principal del edificio.

5. Los usos complementarios y/o los compatibles se localizarán preferentemente en plantas baja, inferiores a la baja y primera.

6. Con carácter general, y salvo que las Ordenanzas de Zona, Fichas Urbanísticas o el planeamiento de desarrollo indiquen lo contrario, cuando se admitan usos compatibles distintos del residencial -predominante- en situaciones de planta baja, inferiores a la baja y planta de edificios de vivienda, los locales a ellos destinados deberán reunir las condiciones siguientes, que serán de aplicación cuando se solicite licencia de nueva instalación o cambio de uso, categoría o tipo:

a) No se admitirán en ningún caso sobre plantas destinadas a viviendas.

b) Los locales deberán contar con acceso desde el exterior independiente al de las viviendas, o estar comunicados con un local de planta baja de uso no residencial. Se exceptúan de esta norma los servicios terciarios de atención sanitaria y estética a las personas y las oficinas, que podrán situarse en locales de plantas baja, inferiores a la baja y primera utilizando el mismo acceso y elementos de comunicación vertical de las viviendas del edificio en que se ubiquen.

**Artículo 2.1.9. Compatibilidad dentro de una misma clase de usos**

El régimen de compatibilidad de usos pertenecientes a una misma clase dentro de un mismo edificio o parcela se regirá, en términos generales y sin perjuicio de las condiciones particulares impuestas por las ordenanzas zonales, por los siguientes preceptos:

a) En el uso Productivo, subclase Industrial, las categorías de industria general y almacenaje son compatibles entre sí. Los servicios empresariales son compatibles con ambos.
b) En el uso Dotacional, clase equipamientos, todas las categorías se consideran compatibles entre sí.

**Artículo 2.1.10. Compatibilidad de usos en un mismo edificio**

1. Las infraestructuras básicas de servicios urbanos se consideran compatibles con toda clase de usos, en las condiciones reguladas en la normativa sectorial correspondiente.

2. El uso de garaje-aparcamiento (codificado en este capítulo como una sub-clase de los usos productivos) habrá de ser considerado como un uso complementario y/o compatible tanto del uso principal, como de cualquier otro uso secundario del edificio.

3. En edificios de uso predominante Residencial, categoría de vivienda colectiva, además del uso Garaje, se considera compatible: el uso de Equipamientos en posición de planta baja, inferiores a la baja y primera, sujeto a las condiciones establecidas para el terciario en la categoría más equiparable al uso para el que se solicite licencia.

4. En industrias tipo III y IV se considera compatible la vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación, en cuantía no superior a 1 vivienda cuya superficie no rebasará los 100 m².

5. En edificios de uso principal Terciario Oficinas se consideran compatibles:

a) El uso productiva de industria, en el tipo I.
b) El uso Dotacional de Equipamientos en planta baja, inferiores a la baja y primera.

6. En edificios de uso predominante de Equipamiento público se considera compatible la vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación, en cuantía no superior a una vivienda cuya superficie no rebasará los 100 m². .

**SECCIÓN 2ª. RESIDENCIAL (R)**

**Artículo 2.1.11. Uso Residencial: definición y sub-clases**

1. Es el que proporciona alojamiento permanente a las personas. A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de una unidad familiar, independientemente de que haya relación de parentesco y del tipo de familia.
b) Residencia comunitaria: Cuando la residencia se destina al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, tales como colegios mayores, residencias religiosas, residencias de ancianos etc.

A su vez la Vivienda incluye dos categorías:

a) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
b) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, sin perjuicio de la vinculación o no de zonas comunes de uso compartido, incluidas las plantas bajo rasante destinadas a garaje. También cabría en esa categoría la vivienda unifamiliar agrupada, o grupo de viviendas sobre la misma parcela caracterizada por la división vertical entre ellas (adosadas, pareadas o aisladas) y acceso independiente para cada una dentro de la parcela común.

2. Según que la vivienda esté o no acogida a algún tipo de protección pública se distinguen dos tipos:

a) Viviendas Protegidas.
b) Viviendas libres.

3. En todo caso, dichos usos habrán de ser autorizados por la correspondiente ordenanza de zona.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.1.12. Condiciones particulares de la sub-clase de vivienda**

1. Las condiciones generales del uso de vivienda se regularán por lo establecido en la "Normativa sobre Diseño en Edificios destinados a Viviendas" o normativa regional que la sustituya, en el caso de que se modifique la normativa autonómica esta deberá prevalecer en caso de conflicto con las condiciones complementarias que se proponen.

2. Complementariamente se establecen las siguientes condiciones para el uso de vivienda:

a) En edificios con fachada sobre alineación a calle o espacio público, o que recaiga sobre espacios comunitarios, las plantas bajas destinadas a viviendas tendrán la cota superior del forjado de suelo a una altura mínima de 1,20 m. sobre la rasante de referencia. No obstante, en los supuestos de adecuación de locales para viviendas destinadas a personas con discapacidad se permitirá, como excepción, la inobservancia de la altura mínima de 1,20 metros al objeto de facilitar el acceso directo.

b) Las viviendas deben tener la condición de exteriores, para lo cual tendrán luces a espacio público, directas o mediante patio abierto al mismo, al menos el estar y un dormitorio o cocina. En el caso de apartamentos de un dormitorio o de dos dormitorios cuando, al menos, uno de ellos de a patio de manzana que cumpla las normas de este PGO, bastará con que sea exterior el estar. Solo se admitirán viviendas no exteriores:
- En las manzanas entre cuyas alineaciones o líneas de fachada interiores reales pueda inscribirse un circulo de al menos 30 metros de diámetro. En los supuestos en los que el patio de manzana se resuelva como un espacio libre privado común a todas las edificaciones con acceso directo a vía pública, podrían admitirse viviendas interiores aunque el patio dispusiera de unas dimensiones inferiores a las anteriormente referidas siempre que se cumplan las condiciones de la CTE-DB-SI.
- En los edificios catalogados cuando pueda demostrarse la dificultad grave de resolver su programa sin recurrir a viviendas interiores.

c) Será admisible el cumplimiento del espacio para tendedero previsto para las viviendas mediante la disposición, en fachada a patio de manzana o a fachada principal, de espacios cubiertos y protegidos de la visión exterior, mediante la disposición de celosías, trames u otros elementos que garanticen una ocultación efectiva de las vistas, aunque estos no dispongan de forjado o suelo, y se comuniquen sin solución de continuidad entre las distintas plantas del inmueble a modo de tubo de ventilación.
- Fuera de la alineación de los patios de manzana, se admitirá la colocación de elementos destinados al tendido de ropa que deberán estar cubiertos y ventilados, sin forjado de suelo. Tendrán una dimensión máxima de 0,80 m de vuelo y 2 m de longitud.
- El espacio para tendedero previsto en las fachadas en ningún caso será admisible en la fachada exterior cuando la vivienda cuente con patio interior de parcela o manzana.

d) En obras de nueva planta, remodelación o rehabilitación que comporten la transformación de otros usos en vivienda o incrementen el número de viviendas preexistente, y cuando no se contemplen en parcela propia al menos el 50% del número de plazas de aparcamiento exigibles, la media de las superficies útiles de las viviendas no podrá ser inferior a los 50 m².

3. Se establece la siguiente dotación mínima de aparcamiento, que podrá resolverse en garaje o en aparcamiento en espacio libre de parcela:

a) En vivienda colectiva del tipo protegida una plaza por vivienda.

b) En vivienda unifamiliar del tipo protegida 2 plazas por vivienda, que podrán resolverse en espacio libre de parcela.

c) En vivienda colectiva libre se aplicará la siguiente fórmula: Nº plazas = Superficie construida sobre rasante/500 + Nº de viviendas.

d) En vivienda unifamiliar libre 1 plaza cada 100 m² construidos y, como mínimo, dos por vivienda.

4. Cabrá reducir la dotación de aparcamiento en los siguientes casos:

a) En las parcelas en que razones de protección arqueológica aconsejen no excavar sótanos.

b) En parcelas con frente a calles peatonales.

c) En parcelas cuyas características de forma, tamaño o régimen urbanístico impidan el desarrollo de las rampas de acceso a semisótanos y plantas bajo rasante, y no sea posible la instalación de plataformas monta-coches o la resolución del aparcamiento obligatorio en espacio libre de parcela.

d) En parcelas cuyas características de forma, tamaño y régimen urbanístico impidan localizar en planta baja el acceso a la dotación de garaje - aparcamiento y el acceso a las plantas de piso. En todo caso, quedan exceptuadas las que tengan dimensión inferior a 300 m² o un frente inferior a 9 m.

5. En edificios protegidos cabrá eximir de la obligación de cumplir la dotación de aparcamiento cuando:

a) La apertura del vado de acceso a garaje no figure como admisible en las fichas del Catálogo, o suponga una lesión grave para la estética urbana del tramo de calle en que se encuentre la parcela.

b) Las características y grado de protección de la fachada impidan resolver el acceso a garaje sin alterar el objeto protegido.

6. En el aparcamiento, y preferiblemente en la planta baja, deberá reservarse un espacio suficiente para permitir el aparcamiento de bicicletas, con una previsión mínima de una por vivienda. Se podrán contabilizar las plazas de automóvil que permitan la colocación de ganchos u otros procedimientos para aparcamiento de bicicletas. Igualmente, contabilizarán los trasteros en planta sótano que permitan guardar, al menos, dos bicicletas.

7. En edificios de vivienda colectiva las instalaciones de los aparcamientos incorporarán las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos: Según la ITC-BT-52.

8. Sin perjuicio de que las ordenanzas de zona (AOZ) o de los planes que desarrollen el Plan General establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican.
b) La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficies mínimas establecidas por las condiciones particulares del uso de vivienda.
c) La superficie útil total del despacho profesional doméstico será igual o inferior a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda.
d) Los despachos profesionales no se contabilizan a efectos del porcentaje máximo admisible de usos compatibles.

9. Sin perjuicio de que las ordenanzas de zona (AOZ) o de los planes que desarrollen el Plan General establezcan condiciones específicas, los talleres profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican.
b) La superficie útil de la vivienda no destinada a taller doméstico cumplirá el programa y superficies mínimas establecidas por las condiciones particulares del uso de vivienda.
c) La superficie útil total del taller profesional doméstico será igual o inferior a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda.
d) Los talleres profesionales domésticos no se contabilizan a efectos del porcentaje máximo admisible de usos compatibles.

**Artículo 2.1.13. Condiciones particulares de la sub-clase Residencia Comunitaria**

1. Cuando la superficie construida total de los edificios o locales destinados a residencia comunitaria no rebase los 600 m² se regirán por la normativa de la categoría de vivienda. Cuando la superficie construida total rebase los 600 m² se regirán complementariamente por las condiciones particulares del uso de hospedaje.

2. Salvo que la Ordenanza de Zonal lo admita expresamente no podrá instalarse en plantas de piso de edificios de viviendas, y solo se admitirá cuando las plantas inferiores a ella no acojan viviendas.

3. Los edificios destinados a alojar a miembros de órdenes religiosas se consideran residencia comunitaria y carecen de carácter dotacional, salvo que formen parte de una parcela en que existan edificios dotacionales, en cuyo caso se sujetan al régimen de compatibilidad y transformación establecida para estos. Cuando ocupen parcela propia se regirán por lo establecido por las ordenanzas de zona y por las condiciones particulares del uso de residencia comunitaria.

**SECCIÓN 3ª PRODUCTIVO (P)**

**Artículo 2.1.14. Definición**

Es el relacionado con todas aquellas actividades que están caracterizadas por tener un claro componente de tipo económico, abarcando un amplio espectro de actividades que pueden ser aquellas en las que se desarrolla un proceso industrial, bien de transformación, bien tecnológico, bien de almacenaje o aquellas otras de tipo Terciario, ya sea comercial, oficinas para negocios de cualquier clase, recreativo (bares y restaurantes), servicios personales (peluquerías, gimnasios, atención sanitaria, etc) o automoción, garaje-aparcamiento y usos análogos.

**Artículo 2.1.15. sub-clases de usos productivos**

1. Industrial: Tiene por finalidad la producción, transformación, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, así como el desarrollo y producción de servicios empresariales de cualquier tipo. Incluyen los talleres domésticos en los que la actividad se desarrolla en la propia vivienda, así como el garaje-aparcamiento cuando la actividad afecta al depósito y guarda de vehículos.

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Industria en general:
   - Talleres artesanales.
   - Talleres de automoción.
   - Talleres domésticos.
   - Talleres de transformación.
b) Almacenaje.
c) Servicios empresariales.

2. Garaje-aparcamiento.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. Terciario: Incluyen los servicios del Sector terciario entendido como el sector económico que engloba todas aquellas actividades que no producen bienes materiales de forma directa, sino servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población. Su implantación tiene una clara vocación hacia zonas de carácter urbano residencial, proporcionando los servicios que complementan estas zonas, pudiendo implantarse en áreas de vocación industrial en las que tendrá condición, en su caso, de uso compatible, o como uso principal de las áreas definidas para los mismos.

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Hospedaje.
b) Comercial.
c) Oficinas.
d) Recreativo.
e) Servicios personales.

**SUBSECCIÓN 3.1. INDUSTRIAL**

**Artículo 2.1.16. Uso industrial: definición y categorías**

1. El uso industrial comprende los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su reparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución.

2. Se incluyen, en este sentido, los almacenes entendidos como los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados.

3. Igualmente en el uso industrial también tiene cabida la industria innovadora y los servicios avanzados de apoyo industrial tales como ingenierías, tecnologías de la información y la comunicación, centros de I+D+i, consultoría especializada, así como las Plataformas Logísticas o Centros de Distribución de Mercancías.

4. Se consideran Plataformas Logísticas o Centros de Distribución de Mercancías, aquellos complejos que, integrados por uno o varias construcciones, instalaciones o locales, están ligados a la actividad del sector transporte con zonas de almacenaje, stockaje y ruptura de cargas, empaquetado y etiquetado de mercancías, para su posterior distribución y suministro a los establecimientos que, de una o varias cadenas, agrupan sus fuentes de abastecimiento y acopio en los mismos, y en los que los procesos de elaboración y transformación no serán preponderantes.

5. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Industria en general: que a efectos de su localización en el espacio se divide en las sub-categorías de:
   - Talleres artesanales, cuando el proceso de producción, restauración o reparación se realiza en series limitadas o mediante procedimientos no seriados. Se incluyen en esta categoría los lagares cuya actividad se restrinja a la fabricación de sidra.
   - Talleres de automoción, destinados al mantenimiento y reparación de vehículos excluida la reparación de chapa y pintura.
   - Talleres de automoción destinados a chapa y pintura.
   - Talleres domésticos, destinados a actividades inocuas ejercidas en la vivienda habitual, regulados por las condiciones del uso residencial.
   - Talleres de transformación metálica y cerrajerías, manufactureros y procesos productivos en general.
b) Almacenaje: Comprende las actividades relacionadas con la guarda, custodia, clasificación y distribución mayorista y los almacenes sin venta directa al público.
   También se incluyen en esta categoría los locales independientes en los que se habilita un grupo de trasteros no vinculados a otros usos del edificio, La superficie máxima de cada uno de los trasteros será de 6 m² útiles, y estarán dotados de un sistema de ventilación forzada.
c) Servicios empresariales: Que comprende las actividades de producción, almacenaje y distribución basadas de nuevas tecnologías, servicios informáticos o relacionados con la información, imagen y comunicaciones. Esta sub-categoría está sujeta al régimen de compatibilidad del uso de oficinas en cuanto a locales en edificios de uso principal residencial.

6. Las categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, se adscriben a los siguientes tipos:

a) Tipo I, cuando su superficie construida sea S < 200 m²
b) Tipo II, cuando su superficie construida sea S < 400 m²
c) Tipo III, cuando su superficie construida sea 400 m² < S < 600 m²
d) Tipo IV, cuando su superficie construida sea 600 m² < S < 8.000 m²
e) Tipo V, implantaciones singulares, no comprendidos en los apartados anteriores

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

7. A los efectos del cómputo de superficie construida total para la adscripción de las actividades industriales a los tipos definidos en el apartado anterior se seguirán los siguientes criterios:

a) Se sumarán las superficies edificadas destinadas a actividades industriales y de los usos a ellas asociados.
b) Se computará solo la porción de la superficie destinada a garaje – aparcamiento correspondiente a dotación obligatoria de plazas.
c) Se excluirán del cómputo las superficies ocupadas por instalaciones de depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

**Artículo 2.1.17. Condiciones de implantación de usos industriales**

1. Las actividades industriales de cualquier categoría pertenecientes al Tipo V existentes, se regularán por lo establecido en la Ordenanza específica (Área de Ordenanza Zonal Industrial). La implantación de nuevas actividades pertenecientes a este tipo requerirá la formulación de un Plan Especial (PE), acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), en el que se contemple:

a) La justificación de la idoneidad del emplazamiento y de su repercusión urbanística.
b) El impacto de la instalación sobre la red viaria, de transporte y aparcamiento del área en que se ubique.
c) El análisis del impacto visual de la instalación sobre el medio urbano y, en su caso, sobre el medio físico.
d) El análisis del impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
e) La justificación del cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas por la normativa de aplicación y estas normas.
f) El análisis de viabilidad económica de la instalación.

2. Las actividades industriales en cualquiera de sus categorías, excepción hecha de los servicios empresariales, pertenecientes al tipo IV, y las que específicamente están permitidas en otras zonas, deberán implantarse en suelo calificado como industrial.

3. Las actividades industriales pertenecientes al Tipo III, no incluidas en las sub-categorías de talleres de automoción destinados a chapa y pintura o talleres de transformación metálica y cerrajerías, podrán implantarse en edificio exclusivo en áreas de uso predominante residencial y/o terciario, siempre que cumplan las condiciones ambientales establecidas en estas Normas y que no perturben el funcionamiento de la red viaria o del sistema de transporte.

4. Las actividades industriales de la categoría de talleres profesionales domésticos podrán instalarse en cualquier planta de edificios de viviendas y tener acceso desde sus elementos comunes.

5. Las actividades industriales pertenecientes al Tipo I y II, no incluidas en las categorías de talleres de automoción destinados a chapa y pintura o talleres de transformación metálica y cerrajerías, podrán instalarse en plantas bajas e inferiores a la baja de edificios cuyo uso principal sea residencial o terciario siempre que el local que albergue la actividad cumpla las siguientes condiciones:

a) Contar con acceso directo desde vía o espacio público. En ningún caso se permitirá salvo para talleres de automoción el acceso de vehículos a los locales, por lo que la anchura máxima de sus accesos estará limitada a 1,50 m.
b) Cuando se instalen en plantas inferiores a la baja deberán estar vinculados a un local de planta baja con el que tengan una superficie de contacto de al menos 9,00 m², y permitir una fácil evacuación en caso de incendio. No se permiten en estas plantas talleres de automoción de ningún tipo.

6. Las actividades industriales de la categoría de servicios empresariales se sujetan al régimen de localización de las oficinas.

7. Las actividades industriales pertenecientes a las categorías de talleres de automoción destinados a chapa y pintura o talleres de transformación metálica y cerrajerías, deberán implantarse en suelo calificados como industrial independientemente de su tamaño.

**Artículo 2.1.18. Condiciones constructivas del uso Industrial**

1. Los edificios o locales destinados a uso industrial o de almacenaje, deberán garantizar su seguridad frente a incendios, respetar las condiciones que respecto a transmisión sonora se imponen en estas Normas y cumplir las condiciones de emisión de humos y contaminantes establecidas en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales.

2. No se admite el tipo A (tal como viene definido en el RD 2267/2004: establecimiento industrial ocupando parcialmente un edificio – estructura portante común- que tiene, además otros establecimientos, ya sean de uso industrial ya de otros usos) con establecimientos superpuestos.

**Artículo 2.1.19. Condiciones de habitabilidad del uso industrial**

1. Los locales contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo, debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera. Cuando el local albergue más de 10 trabajadores, contarán con aseos

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

independientes para cada sexo, que se incrementarán en una unidad por cada fracción de veinte trabajadores. Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios de industria nido.

2. La altura libre de los locales destinados a producción en edificios de uso exclusivo no superará los 6,0 m., salvo justificación expresa de que necesidades derivadas del proceso productivo hagan necesaria mayor altura libre.

3. La altura libre de locales destinados a producción en edificios de uso compartido con residencia, no superará los 4,50 m.

4. La altura libre mínima de los locales en planta baja será de 3,00 m., y se cumplirá al menos en un 75 % de la superficie útil del local, no siendo inferior a 2,50 m. en el 25% restante. En el resto de las plantas distintas a la baja la altura libre mínima será de 2,50 m.

5. La dotación de garaje- aparcamiento será equivalente a una plaza por cada 100,00 m² de superficie útil destinada a actividades de producción, o por cada 300 m² útiles destinados a almacenaje. El garaje-aparcamiento se localizará:

a) En la propia parcela.
b) En espacios comunales específicos previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.
c) En plazas vinculadas al local a que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 300 metros de la entrada del mismo.

6. Cuando la superficie útil destinada a producción o almacenaje supere los 600 m², y siempre que se trate de edificio exclusivo, deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga.

7. Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m3/persona/hora, según el tipo de actividad.

## SUBSECCIÓN 3.2. GARAJE-APARCAMIENTO

### Artículo 2.1.20. Definición

Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor.

Se trata de un uso complementario tanto del predominante como de cualquier otro uso compatible, y obligatorio en cualquier área de ordenanza de zona de suelo urbano y cualquier ámbito de desarrollo del urbano no consolidado y del suelo urbanizable, según las condiciones establecidas en estas normas.

Únicamente en los emplazamientos a los que se refiere el punto 4 del artículo siguiente (4.1.22) se permiten edificios sobre rasante destinados exclusivamente a este uso, con una ocupación máxima del 50% de la parcela, hasta un máximo total de 3.000 m², y una altura máxima de 2 plantas.

### Artículo 2.1.21. Categorías del uso de garaje–aparcamiento

1. El uso de garaje-aparcamiento comprende las siguientes categorías:

a) Garaje privado en viviendas unifamiliares o locales, destinado a la guarda y custodia del o de los vehículos propiedad de la familia o empresa usuaria del inmueble.
b) Garaje privado en local no anexo a la vivienda familiar o local, cuando un local con capacidad para no más de tres vehículos es utilizado como garaje privado por una familia o empresa cuya vivienda o local está en una parcela distinta a la que alberga el garaje.
c) Garajes privados en edificios de cualquier uso, destinados a la guarda y custodia de los vehículos de propietarios y usuarios del inmueble.
d) Garaje-aparcamiento de uso colectivo, destinado a la guarda y custodia de vehículos a motor en régimen de uso colectivo y sujeto a pago por uso, se trate de plantas sobre o bajo rasante de edificios de otro uso principal, edificios de uso exclusivo o estacionamientos públicos bajo espacio viario o zonas verdes.
e) Garaje-aparcamiento robotizado y semiautomático. Se denominan aparcamientos robotizados y semiautomáticos aquellos en los que los desplazamientos, maniobras de aparcamiento y almacenamiento de los vehículos se realizan preferentemente mediante sistemas mecánicos.
f) Aparcamiento público: garaje-aparcamiento de carácter público destinado a cumplir la función de aparcamiento disuasorio y/o de intercambio y reducir, con ello, el tránsito motorizado en las áreas de mayor densidad circulatoria.

2. No se establecen características técnicas para los garajes privados de viviendas unifamiliares o locales.

3. Las características técnicas de las demás categorías o tipos de espacios destinados a garaje–aparcamiento se regirán por lo dispuesto para garajes en edificios de viviendas por la normativa sobre Diseño en edificios destinados a viviendas, por el contenido de la legislación del Principado de Asturias sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, y por la Ordenanza Municipal de Policía de Vados. Se cumplirán además, las siguientes disposiciones particulares:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

a) Las plazas de aparcamientos delimitadas por paredes laterales dispondrán de un ancho que no podrá ser inferior a 2,50 m. si es por un lado, o 2,80 m. si lo estuvieran por los dos, asimilándose en este caso a las plazas cerradas.
b) Las plazas de estacionamiento destinadas a vehículos de dos ruedas a motor y asimilables, tendrán una dimensión mínima de 1,20 m x 2,40 m, libres de obstáculos y al menos uno de sus lados coincidirá con una vía de distribución y reparto. Estas vías, si son exclusivas para motocicletas, tendrán una dimensión mínima tanto para el ancho como para el radio de giro de 2,0 m. El radio de giro se medirá en su eje, y no se admitirán estrechamientos críticos.
c) La capacidad mínima exigible para estos locales será de 5 plazas, pudiéndose reducir a 3 plazas, si el vado no mermara las plazas de estacionamiento exteriores o si se entendiese que con ello se satisficiera mejor la demanda de plazas de la zona.
d) Se permitirá el cambio de uso de los locales existentes destinados a garaje siempre que no estuvieran vinculados a viviendas y no estén bajo rasante, salvo que el nuevo uso esté permitido por estas normas en los espacios bajo rasante.
e) En los solares a edificar sitos en la zona 1 de edificación en manzana cerrada será obligatorio, salvo si la entrada forma parte del portal, que la entrada a los garajes se ubique en uno de los dos laterales del solar, excepto justificación de su imposibilidad. Se considera prueba de su imposibilidad para ubicarlo en un lateral que éste esté a menos de 10 m de un chaflán o esquina entre dos calles. Se agruparán las parcelas colindantes que se encuentran en el mismo caso. No se admiten, en cada parcela, mayor número de entradas de vehículos que de portales.
f) Queda prohibida la implantación en los garajes de surtidores de gasolina o almacenes de carburante y materiales combustibles.
g) Los módulos mínimos de plazas de garaje establecidos en esta Normativa para cada uso, serán aplicables tanto en el Suelo Urbano consolidado como en el no consolidado, tanto en edificios de nueva planta como en aquellos cambios de uso que pudieran suponer un incremento de la demanda de plazas.
h) En los edificios destinados principalmente a viviendas en los que se prevean usos complementarios de servicios terciarios, el número de plazas de aparcamiento no podrá ser inferior a los resultantes de la siguiente fórmula:
i) Nº plazas = Superf. Const. sobre rasante/500 + Nº viviendas + Superf. const. de servicios terciarios/200.
j) Los garajes robotizados y semiautomáticos desde y hasta los espacios destinados a recepción y entrega de vehículos se deberá dar cumplimiento a las condiciones (altura libre mínima, calles, iluminación, ventilación, etc.) establecidas para los demás aparcamientos, con las excepciones indicadas en los apartados siguientes.
k) El área de recepción y entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y sus dimensiones, teniendo en cuenta el tipo y número de vehículos de capacidad del aparcamiento de que se trate, se justificarán adecuadamente en el proyecto que se presente. Del mismo modo se justificarán en el proyecto el número y dimensiones de los accesos.
l) Con el proyecto se presentará documentación justificativa del cumplimiento de la normativa sectorial, entre la que deberá incluirse la relativa al Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente Atmosférico, la del Ruido, el Código Técnico de la Edificación y normativa específica de aplicación.
m) Todos los nuevos garajes deberán dejar prevista en su instalación la posibilidad de recarga de vehículos con energía eléctrica. Según la ITC-BT-52.

4. Los aparcamientos públicos son los así señalados en los planos de ordenación SC1. Asimismo, se etiquetan aparcamientos de carácter de intercambio en ámbitos previstos al efecto o bien expresamente compatibles para ello, con la etiqueta "CONDICIONADO A APARCAMIENTO PÚBLICO". Las actuaciones que en ellos se desarrollen quedan sujetas a la condición de la generación de un espacio de aparcamiento dentro de las siguientes posibilidades:

a) En superficie: deben completar la superficie señalada con los condicionantes de estacionamiento definidos en el artículo 2.2.11. de la siguiente normativa y ser de carácter gratuito; éstos pueden reemplazar a los Espacios Libres.

b) Cubiertos: deben contar con las mismas características técnicas que los garaje-aparcamiento de uso colectivo. A diferencia de los anteriores, éstos pueden ser de pago, estableciéndose un límite de un 15% superior al de la zona azul.

**SUBSECCIÓN 3.3. TERCIARIO**

**Artículo 2.1.22. Definición y condiciones generales**

1. Los usos Terciarios tienen por finalidad la prestación de servicios de carácter privado y lucrativo a personas físicas y jurídicas, tales como los servicios de hospedaje, comercio, oficinas, recreativo, servicios personales como peluquerías, clínicas odontológicas o estéticas, enseñanza no reglada, gimnasios, etc, .

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

2. Sin perjuicio de la regulación de usos que contiene esta Subsección, se podrán incluir dentro de esta clase otros usos análogos sin que por ello implique una modificación de planeamiento. Se entiende por uso análogo el que, respondiendo a las características y a la finalidad descritas, no esté expresamente recogido en estas Normas.

3. Además de la normativa específica que la legislación sectorial de las actividades a desarrollar se exija para la viabilidad de la implantación de cada uno de los usos terciarios, les será de aplicación para su instalación y acondicionamiento las definidas en la normativa del CTE y sus Documentos Básicos de Seguridad y Accesibilidad así como el de Seguridad en caso de Incendio.

**Artículo 2.1.23. Definición y condiciones de implantación del Uso Hospedaje**

1 El uso de Hospedaje es aquel destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Las condiciones de este uso y sus modalidades se regirán por Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias y en la Ley 10/2010, de 17 de diciembre, así como en el Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turísticas,

2.- Asimismo les será de aplicación por lo dispuesto en estas NNUU y complementariamente por lo establecido para el uso residencial y las siguientes condiciones:

a) Salvo que la ordenanza de zona lo admita expresamente no podrá instalarse en plantas de piso de edificios de viviendas salvo que cuente con acceso independiente y siempre que no se sitúe sobre plantas que acojan viviendas.
b) Los locales de nueva instalación deberán contar con una dotación mínima de una plaza de garaje-aparcamiento por cada 150 m² construidos o cada cuatro camas. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio en edificio colindante o cercano cuando no sea técnica y económicamente viable la solución dentro de la misma edificación o espacio libre vinculado o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero

**Artículo 2.1.24. Definición y condiciones particulares del Uso Comercial**

1. Se considera uso comercial, la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista. No tendrá la consideración de uso comercial, la actividad que desarrollen las Plataformas Logísticas o los Centros de Distribución de Mercancías, según son definidos en el artículo 7.2 de las Directrices Sectoriales de Comercio, salvo que incorporen superficie destinada a la venta de productos o de mercancías en régimen de comercio minorista.

2. Se divide en las siguientes tipos:

*Equipamientos comerciales de proximidad:* Son aquellos establecimientos individuales o colectivos dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebidas, higiene personal, limpieza y artículos de hogar y prensa, y que respondan a las siguientes características:
- Superficie útil de exposición y venta al público < a 2.500 m².
- Localizados en zonas integradas en la trama urbana consolidada y en las zonas de expansión de la trama urbana, y ubicados de forma preferente en los bajos de edificios destinados a viviendas y/u oficinas, o en edificaciones independientes y exentas, cuando así lo exija su dimensión o configure una ordenación urbanística unitaria.

*Grandes equipamientos comerciales*. Son aquellos establecimientos individuales o colectivos, dedicados al comercio al por menor de cualquier sector, y que respondan a las siguientes características:
-Superficie útil de exposición y venta al público ≥ 2.500 m² y < 10.000 m².
- La superficie destinada a uso comercial no podrá, en ningún caso, ser superior a los 30.300 m² de la superficie edificada total.
- Localizados en zonas integradas en la trama urbana consolidada, vinculándose en ocasiones a operaciones de renovación o rehabilitación urbana o de ocupación de espacios vacíos intersticiales, en zonas de expansión de la trama urbana y, con carácter excepcional, en la periferia de los núcleos urbanos.
-Ubicados tanto en los bajos de edificios destinados a viviendas y/u oficinas, como en edificios exentos diseñados a tal efecto.

*Complejos comerciales o Centros Terciarios de comercio, ocio, hostelería y servicios:* Son aquellos grandes establecimientos colectivos, dedicados al comercio al por menor de cualquier sector, y que respondan a las siguientes características:
- Superficie útil de exposición y venta al público > 10.000 m².
- Una superficie edificada total superior a 30.300 m².

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

-Localizados en zonas que se corresponden con actuaciones urbanísticas de expansión de la trama urbana y ubicados en edificios exentos diseñados a tal efecto.

3. La apertura de establecimientos comerciales se ajustará a lo previsto en la Ley del Principado de Asturias 9/2010, de 17 de diciembre, de Comercio Interior y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial del Principado de Asturias.

4. El equipamiento comercial de proximidad podrá implantarse en edificio exclusivo o en edificio compartido con otros usos, sean o no residenciales, según las ordenanzas de zona

5. Así, podrá instalarse el equipamiento comercial de proximidad en plantas baja, inferiores a la baja y primera de edificios de uso principal residencial. Las plantas inferiores a la baja deberán destinarse a instalaciones o usos complementarios, pudiendo destinarse a venta o exposición las que cumplan las siguientes condiciones de acceso:

a) Contar con acceso directo desde vía o espacio público o estar vinculados a un local de planta baja, cuya superficie útil no sea inferior a 30 m² ni a una tercera parte de la superficie total del local, con el que tengan una superficie de contacto de al menos 9,00 m².
b) Permitir una fácil evacuación en caso de incendio.

Los locales en planta primera cumplirán los mismos requisitos a) y b) señalados.

6. Los locales comerciales no podrán tener una superficie de superficie útil de exposición y venta al público inferior a 6,00 m², ni servir de paso o tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares.

7. Todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras de una anchura igual que el resto de los recorridos.

8. El número de escaleras, protección de desniveles, rampas, y demás elementos constructivos, cumplirán normativa del CTE y sus Documentos Básicos de Seguridad y Accesibilidad así como el de Seguridad en caso de Incendio

9. En todo caso, la altura libre será igual o superior a 3,00 m, y deberá cumplirse al menos en un 50 % de la superficie del local, no siendo inferior a 2,50 m en el resto. En locales existentes, con uso comercial anterior, cuya altura libre sea menor de 3 m, podrá mantenerse la altura existente, siempre que se justifique la imposibilidad material de incrementarla.

10. Cuando la superficie útil de exposición y venta al público de los locales comerciales alcance los 1.000 m², se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga, que aumentará en una unidad por cada 500 m² de superficie útil de exposición y venta al público o fracción superior a 500 m².

11. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios, con las condiciones de accesibilidad que se exigen en los referidos Documentos Básicos:

a) Hasta 150,00 m² de superficie de venta un aseo compuesto por un inodoro y un lavabo.
b) Por cada 600,00 m² adicionales de superficie de venta se aumentará un inodoro y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

12. En el Centro Urbano y en los barrios la implantación de equipamientos comerciales de proximidad con una superficie útil de exposición y venta al público ≥ 1.000 m² o una superficie edificada total ≥ 3.000 m², dispondrán de:

a) 2 plazas de aparcamiento exclusivo para la clientela por cada 100,00 m² de superficie útil de exposición y venta al público.
b) Se asegurará la disponibilidad de una adecuada zona de carga y descarga, distinta del aparcamiento para el público y ubicada fuera de la vía pública (dársena). Se podrá dispensar de tal obligación cuando las características de la edificación no lo permitan previo informe de los Servicios Técnicos Municipal.

13. El gran equipamiento comercial deberá contar, al menos, con una dotación de aparcamientos exclusivos para la clientela de:

a) 4 plazas por cada 100,00 m² de superficie edificada en el caso de establecimientos comerciales individuales con una superficie edificada total ≥ 7.500 m² y ≤ 30.300 m²
b) 5 plazas por cada 100 m² de superficie edificada en el caso de establecimientos comerciales colectivos con una superficie edificada total ≥ 7.500 m² y ≤ 30.300 m²
c) 7 plazas por cada 100 m² de superficie edificada en el caso de establecimientos comerciales colectivos con una superficie edificada total ≥ 30.300 m²

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.1.25. Definición y condiciones particulares del Uso de Oficinas**

1. Se refiere a la prestación de servicios administrativos, técnicos, profesionales, de información realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información a personas físicas o jurídicas. Se divide en las siguientes categorías:

- Oficinas.

- Despachos profesionales domésticos, cuyas actividades son ejercidas en la vivienda habitual, regulados por las condiciones del uso residencial

2. Las oficinas podrán localizarse en planta baja, inferiores a la baja, (semisótano o espacios que dispongan de iluminación y ventilación natural suficiente), y primera de edificios de uso principal residencial cumpliendo las siguientes condiciones de acceso:

a) Contar con acceso directo desde vía o espacio público, espacios comunes del edificio o estar vinculados a un local de planta baja con el que tengan una superficie de contacto de al menos 9,00 m².
b) Permitir una fácil evacuación en caso de incendio.
c) Contar con iluminación en las distintas plantas.

3. Los despachos profesionales domésticos podrán instalarse en cualquier planta de edificios de viviendas y tener acceso desde sus elementos comunes.

4.- Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 m, y la dimensión mínima de las hojas de las puertas de paso de utilización por el público será de 0,90 cm.

5. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 m. en el 25 % restante.

6. La altura libre mínima de los locales ubicados en plantas distintas a la baja de edificios existentes podrá ser de 2,50 m.

7. Los edificios de oficinas dispondrán de dos plazas de aparcamiento cada 100,00 m² de superficie construida. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios comunales específicos para una fracción de la dotación. Los edificios de oficinas resolverán en el interior de su parcela las operaciones de carga y descarga.

8. Dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabos, cuando su superficie <100.00 m² útiles. Por cada 200 m² más se aumentará un inodoro y un lavabo, comunes para ambos sexos, cumpliendo las determinaciones que se especifican en las Condiciones básicas de Accesibilidad.

9. En los casos de edificios existentes de uso exclusivo de oficinas en plantas de piso, en zonas de uso predominante residencial, se admite la transformación paulatina a uso vivienda de las plantas más altas, cumpliendo siempre la condición de no admitir ningún otro uso sobre plantas de viviendas.

**Artículo 2.1.26. Definición y condiciones particulares del uso de terciario recreativo**

1. Se refiere a los servicios relacionados con actividades de ocio o relación. Se divide en las sub-categorías establecidas por la normativa sectorial del Principado de Asturias:

- Salas de reunión, que albergan actividades relacionadas con los juegos de azar o la vida de relación, acompañadas ocasionalmente de espectáculos, como los pubs, bares con música amplificada, discotecas, salas de fiestas.

- Hostelería, que engloba los locales en que se consumen alimentos y bebidas, así como los lagares destinados al consumo de sidra. Cuando el lagar cuente con locales independientes destinados al consumo y producción, cada local deberá cumplir la normativa específica de aplicación según el uso.

- Espectáculos.

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable, y en particular el contenido de la Ley 8/2002 de 21 de Octubre del Principado de Asturias y la normativa de prevención de incendios.

2. Los locales dispondrán de un mínimo de aseo con retrete y lavabo para cada sexo, aislados del resto del local mediante un vestíbulo. Deberá preverse la posibilidad de la incorporación de un espacio específico para lactantes, atención a bebés y mayores en los locales con aforo superior a 100 personas.

3. Los edificios exclusivos destinados a este uso dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cuatro personas de aforo o por cada 75,00 m² construidos o fracción de espacio destinado a este uso.

4. Los locales destinados a uso terciario recreativo cumplirán la normativa específica que les resulte de aplicación y subsidiariamente los requisitos exigidos para el uso comercial.

5. Se establecen los siguientes tipos según el aforo permisible:

| | |
|---|---|
| Tipo I | A< 25 personas |
| Tipo II | 25 < A < 100 personas |
| Tipo III | 100 < A < 300 personas |
| Tipo IV | 300 < A < 700 personas |
| Tipo V | 700 < A < 1.500 personas |
| Tipo VI | 1.500 > A |

6. El Terciario recreativo del tipo VI deberán localizarse en edificio exclusivo.

7. El terciario recreativo del tipo V deberán localizarse en edificio exclusivo o compartido con otros usos no residenciales.

8. El terciario recreativo de los Tipos I, II, III y IV podrán situarse en plantas bajas, inferiores a la baja y primera de edificios de uso residencial cumpliendo las siguientes condiciones de acceso:

a) Contar con acceso directo desde vía o espacio público o estar vinculados a un local de planta baja con el que tengan una superficie de contacto de al menos 9,00 m²
b) Permitir una fácil evacuación en caso de incendio.

**Artículo 2.1.27. Definición y condiciones particulares del uso terciario de servicios personales**

1. Se refiere a aquél que presta servicios de carácter lucrativo a personas, tales como peluquerías, clínicas odontológicas o estéticas, enseñanza no reglada, gimnasios, etc.
2. En el uso de servicios se establecen tipos según el aforo permisible:

| | |
|---|---|
| Tipo I | A < 25 personas |
| Tipo II | 25 < A < 100 personas |
| Tipo III | 100 < A < 300 personas |
| Tipo IV | 300 < A < 700 personas |
| Tipo V | 700 < A < 1.500 personas |
| Tipo VI | 1.500 > A |

3. Las correspondientes a los Tipos I y II se regirán por lo establecido para el comercio
4. El Terciario de servicios tipo VI deberá localizarse en edificio exclusivo.

5. El terciario de servicios del tipo V deberán localizarse en edificio exclusivo o compartido con otros usos no residenciales.

6. El terciario de servicios de los Tipos II, III y IV podrán situarse en plantas bajas, inferiores a la baja y primera de edificios de uso residencial cumpliendo las siguientes condiciones de acceso:

a) Contar con acceso directo desde vía o espacio público o estar vinculados a un local de planta baja con el que tengan una superficie de contacto de al menos 9,00 m²
b) Permitir una fácil evacuación en caso de incendio.

7. El Terciario de servicios del Tipo I podrán instalarse en planta baja, inferior a la baja y primera de edificios de uso residencial accediendo desde elementos comunes. Podrán situarse en plantas de piso con acceso desde elementos comunes cuando:

a) Dispongan de autorización del propietario del inmueble.
b) Esté autorizada la implantación de locales destinados a actividades productivas en los estatutos de la Comunidad de Propietarios.
c) Exista acuerdo de la Comunidad de Propietarios autorizando la implantación del uso.
d) Cuenten con una fácil evacuación en caso de incendio.

**SECCIÓN 4ª. DOTACIONAL (D)**

**Artículo 2.1.28. Uso dotacional: definición y sub-clases**

1. Es aquel que sirve para satisfacer las prestaciones sociales a los ciudadanos, proporcionar los servicios propios de la vida urbana y garantizar el ocio y esparcimiento de la población. A efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Vías públicas de comunicación, que se divide en las siguientes categorías:
- Autovías y autopistas.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

- Red viaria.

- Red ferroviaria.

- Instalaciones portuarias.

- Instalaciones del transporte.

b) Equipamientos, que incluye las siguientes categorías función de las prestaciones facilitadas:
- Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación de las personas.

- Sanitario: Comprende las actividades de prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

- Asistencial: Comprende la prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos.

- Religioso: Abarca la práctica de los diferentes cultos, así como la prestación de otros servicios asociados a los mismos.

- Cultural: Abarca las actividades relacionadas con el arte y la cultura y las actividades de fomento de la vida asociativa.

- Deportivo: Comprende las dotaciones deportivas y de promoción del deporte.

- Administración Pública: Comprende los servicios administrativos, así como los servicios de policía.

- Militar: Comprende las instalaciones vinculadas a la defensa.

- Especiales: Comprende las dotaciones singulares que por lo específico de su función no pueden encuadrarse en otras categorías, como los cementerios, tanatorios, cuarteles de bomberos, feriales, mercados de abastos, plazas de toros o estadios.

c) Infraestructuras de servicios urbanos, que en función del tipo de servicio prestado se dividen en las categorías de:
- Infraestructuras básicas: Comprende los servicios públicos básicos de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, energía y telecomunicación.

- Gasolineras y estaciones de servicio.

- Otros: Abarca las dotaciones singulares que, por lo específico de su función, no pueden encuadrarse a otras categorías, como los mataderos, centros de protección animal, plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos o depósitos de autobuses.

d) Zonas verdes:
- Parques Urbanos: zonas verdes superiores a 10.000 m².

- Jardines: superficie entre 1.000/10.000 m² (inscribir 30 m).

- Zonas de Juego: máxima 1.000 (inscribir un diámetro de 20 m).

- Bulevares: A partir de una anchura de 15 metros.

e) Espacios libres:
- Playas.

- Instalaciones deportivas al aire libre.

- Instalaciones recreativas al aire libre.

- Instalaciones culturales al aire libre.

## SUBSECCIÓN 1ª. VÍAS PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN

### Artículo 2.1.29. Condiciones particulares

1. El uso de Red Viaria cumplirá las condiciones que establece la normativa sectorial. Las edificaciones, instalaciones, talas o plantaciones de árboles, cierres o cualquier ocupación que se pretendan ejecutar sobre terrenos lindantes con ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, se ajustarán a la legislación estatal, Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras y Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre en lo que no se oponga a la ley y en tanto en cuanto no se apruebe reglamento, y la autonómica que se regula en la Ley 8/2006, de 13 de Noviembre, de Carreteras del Principado de Asturias.

2. En tanto no se redacte una ordenanza de edificación adaptada a la nueva normativa sectorial, se seguirán las siguientes determinaciones:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

a) Calles particulares: Son calles particulares las consideradas como tales en el Plan General o en los planes que lo desarrollen.
Mientras conserven esta consideración, el Ayuntamiento ejercerá la debida inspección y vigilancia.
- Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras, y se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas.

- El Ayuntamiento está facultado para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa su cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes.

- La apertura de calles particulares no podrá dar lugar al incremento del aprovechamiento, superficie edificable o densidad previstas en el Plan General.

b) Calles compartidas: Son aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y vehículos.
- La urbanización de este tipo de vías facilitará la reducción de la velocidad de los vehículos.

- Los accesos a las calles compartidas se señalizarán preferentemente mediante señalización horizontal.

- Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera.

- Las áreas estanciales que acompañen a la calle deberán separarse físicamente de los espacios utilizados por vehículos.

c) Plataformas reservadas: El Ayuntamiento podrá disponer carriles o plataformas reservadas para vehículos de transporte público.
- Los carriles reservados se dispondrán preferentemente en las vías de sistema general.

- Los carriles reservados para bicicletas, se dispondrán preferentemente en itinerarios cuya menor carga de tráfico rodado aumente la seguridad de los ciclistas.

d) Red urbana secundaria: El Ayuntamiento podrá introducir en el viario dibujado en los planos de la revisión las modificaciones de detalle que sean oportunas, independientemente de que el viario tenga carácter indicativo o vinculante. La red viaria pública que se transforme en peatonal conservará la definición de vial sin que, en ningún caso, pueda conceptuarse como espacio libre en cuanto a estándares requeridos al efecto, salvo clara configuración en esta última categoría por el tratamiento y características que no permita la determinación de solar para el espacio colindante. Las actuaciones sobre la red urbana secundaria seguirán las siguientes recomendaciones según la tipología y densidad de la zona a que sirvan:
- Áreas consolidadas de vivienda unifamiliar: Las calzadas tendrán una sección mínima de calzada de 5,60 metros o de 8,00 ms. entre alineaciones admitiéndose un mínimo de 4,80 metros de calzada en tramos rectos cortos con edificación preexistente a ambos lados.

- Áreas no consolidadas de vivienda unifamiliar: La red viaria se proyectará distinguiendo:

  - Distribuidores: Vías conectoras principales con el resto de la red. En ellas estará prohibido dar acceso directo a las parcelas, salvo que estén ya estén edificadas o puedan justificar la imposibilidad de contar con accesos alternativos.

  - Vías de acceso principal, que tendrán una sección mínima de calzada de 5,60 m o de 8,00 m entre alineaciones admitiéndose un mínimo de 4,80 de calzada en tramos rectos cortos con edificación preexistente a ambos lados. Los encuentros entre vías de este tipo o con distribuidores que no sean carreteras de la red interurbana se harán en T con acuerdos de 6,00 metros a cada lado sin necesidad de precauciones adicionales. Estos encuentros distarán deseablemente un mínimo de 45,00 metros si están en lados opuestos de cada vía o de 90,00 metros en otro caso.

  - Vías de acceso secundario: Son vías de acceso complementario de uso principal y podrán tener características de trazado más modestas previa aprobación por los servicios técnicos municipales, evitando en lo posible diseños y trazados que puedan ser percibidos como peligrosos.

  - Queda expresamente prohibida la solución de fondos de saco para los nuevos viarios públicos que se proyecten, salvo que la Ficha Urbanística los permita.

- Áreas no consolidadas de vivienda colectiva: La red viaria se proyectará con arreglo a los siguientes criterios:

  - El planeamiento de desarrollo definirá el acceso rodado a todos los edificios garantizando, al menos, el de los servicios de emergencia.

  - La sección mínima transversal de las vías locales que presten servicio a más de 50 viviendas será, en el supuesto de un solo sentido direccional, de 5,00 metros incluido zonas de aparcamiento, con acera de 2,00 metros o 4,00 metros respectivamente según que la calle tenga uso exclusivamente

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en *www.gijon.es/cev*

de vivienda o comercial. La vía de retorno no estará a más de 200,00 metros de la vía de sentido único.

- En el caso de vías de doble sentido, la calzada mínima será de 10,00 metros incluida zona de aparcamiento.

- La sección mínima transversal de las vías que presten servicio a menos de 50 viviendas será, para vías menores de 25,00 m de longitud: 5,00 metros, para vías mayores: 7,00 metros. Estas vías podrán no disponer de acera, formando toda ella una superficie unitaria.

- Áreas industriales o comerciales: La sección mínima de las vías será de 12,00 metros, incluidos zonas de aparcamiento y acera.

e) Red urbana arterial: La red urbana arterial es la representada como sistema general en suelo urbano en los correspondientes planos del Plan General. Se adaptará a lo dispuesto en la Normativa de este Plan General y, en su caso, a las indicaciones, que, bien por medio de un Plan de Red Arterial, bien de cualquier otra forma dentro de sus legítimas competencias, pueda efectuar el Ministerio de Fomento y, en su caso, la Administración Autonómica para el mejor desarrollo de la misma. En los casos en que el Plan General establezca únicamente las reservas de suelo necesarias para la realización de las redes viarias, pero no determine su trazado, el proyecto de ejecución de la vía no requerirá trámite de modificación salvo que afecte a suelos no incluidos en la reserva viaria. La valoración de la expropiación o de la afectación será la propia del suelo al que la Adaptación adscribe el sistema general.

3. El uso de Instalaciones Portuarias se regulará por lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, así como por el contenido del Plan Especial de Usos del Puerto de Gijón/Xixón.

4. El uso de instalaciones ferroviarias se regulará por lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario

5. El uso de instalaciones de transporte comprende las estaciones de autobuses, ferrocarriles e intermodales.

a) El uso se considera compatible con los de actividades hoteleras, comerciales, terciarias y dotacionales, vinculadas a la atención al usuario.
b) Su edificabilidad no superará 1,00 m²/m² de la parcela adscrita a la terminal.

**SUBSECCIÓN 2ª. EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 2.1.30. Condiciones particulares del uso de equipamiento público**

1. El Plan General señala el uso preferente de las parcelas calificadas como dotaciones públicas. Dicho uso tiene carácter de recomendación no vinculante, pudiendo destinarse a otro uso dotacional público si así lo aconsejan las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación, y siempre que se garantice el mantenimiento de los estándares para la dotación de que se trate.

2. Los suelos destinados a equipamiento público a los que el Plan no asigna uso preferente, tienen el carácter de reservas genéricas, pudiendo destinarse al uso dotacional más conveniente para las necesidades de la ciudad en el momento de materializar su ejecución.

3. Las condiciones de uso de los edificios destinados a albergar usos dotacionales se regirán por lo establecido en la normativa sectorial que sea de aplicación. Se considera en todos los casos, el uso dotacional de equipamiento público compatible/complementario al uso predominante sin necesidad de que expresamente así se reconozca en cada zona de ordenanza.

4. Las condiciones de edificación de las construcciones de nueva planta destinadas a albergar usos dotacionales, se regirán por las condiciones de Ordenanza Zonal correspondiente, salvo en los casos en que expresamente se complemente aquella o corrija, mediante anotaciones expresas en los Planos de Ordenación.

5. Los edificios de uso exclusivo dotacional podrán disponer salones de actos, y otras dependencias al servicio de los mismos en plantas bajo rasante.

6. Los edificios destinados a uso dotacional contarán con una dotación de aparcamiento en parcela propia de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida. Cabrá eximir total o parcialmente de la dotación de garaje-aparcamiento a las parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Encontrarse en zonas de protección arqueológica que impidan la excavación de sótanos y no sea posible resolver la totalidad de la dotación en espacio libre de parcela o en planta baja.
b) Que sus características de forma y tamaño impidan el desarrollo de las rampas de acceso a semisótanos y plantas bajo rasante, y no sea posible la instalación de plataformas monta-coches.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

c) Que sus características formales, superficie y régimen urbanístico impidan localizar en planta baja la dotación de garaje - aparcamiento y el acceso a las plantas de piso.

7. Los edificios dotacionales en que se desarrollen actividades semejantes a las reguladas en otros usos pormenorizados, se regirán complementariamente por lo establecido en estas Normas para dichos usos.

8. En las parcelas destinadas a usos de equipamientos públicos, se reservarán los espacios necesarios para el aparcamiento de bicicletas con la capacidad que aconseje su aforo y con arreglo a los siguientes criterios:

a) Equipamientos docentes: 5 plazas/ 100,00 m² techo o fracción
b) Equipamientos deportivos, culturales y recreativos: 1 plaza / 100,00 m² techo o fracción.
c) Otros equipamientos públicos: 1 plaza / 100,00 m² techo o fracción.

**Artículo 2.1.31. Condiciones particulares del uso de equipamiento privado**

1. El Plan General señala el uso de las parcelas en las que existen dotaciones privadas. Dicho uso tiene carácter de recomendación no vinculante, pudiendo destinarse a otro uso dotacional si así lo aconsejan las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación, y siempre que se garantice el mantenimiento de los estándares para la dotación de que se trate.

2. Las condiciones de uso de los edificios destinados a albergar equipamientos privados serán las mismas que las establecidas para los de carácter público, si bien se permite también el uso terciario en su categoría de servicios personales, siempre que la dotación no sea el resultado de aplicación de los estándares desde un planeamiento de desarrollo y siempre que se garantice el mantenimiento de los estándares para la dotación de que se trate.

3. Parcela mínima/Edificabilidad/Ocupación Máxima/ Separación a lindero frontal/Condiciones de colindancia/Altura libre de pisos: Se regirán por las condiciones de Ordenanza 9. Equipamientos.

4. Los edificios de uso exclusivo equipamiento podrán disponer salones de actos, y otras dependencias al servicio de los mismos en plantas bajo rasante.

5. Los edificios destinados a uso Dotacional contarán con una dotación de aparcamiento en parcela propia de 1 plaza por cada 100,00 m² de superficie construida. Cabrá eximir total o parcialmente de la dotación de garaje-aparcamiento a las parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Encontrarse en zonas de protección arqueológica que impidan la excavación de sótanos y no sea posible resolver la totalidad de la dotación en espacio libre de parcela o en planta baja.
b) Que sus características de forma y tamaño impidan el desarrollo de las rampas de acceso a semisótanos y plantas bajo rasante, y no sea posible la instalación de plataformas montacoches.
c) Que sus características formales, superficie y régimen urbanístico impidan localizar en planta baja la dotación de garaje - aparcamiento y el acceso a las plantas de piso.

6. Los edificios dotacionales en que se desarrollen actividades semejantes a las reguladas en otros usos pormenorizados, se regirán complementariamente por lo establecido en estas Normas para dichos usos.

7. Los edificios destinados a usos dotacionales privados que se construyan en parcelas no calificadas por el Plan como dotacional se regirán por lo establecido en la ordenanza de zona en que esté incluida la parcela.

8. La implantación de nuevos equipamientos privados tales como universidades o tanatorios que, por su entidad o uso puedan tener un fuerte impacto en la estructura territorial del conjunto de la ciudad o del barrio en que se localicen, requerirá la formulación de un Plan Especial, acompañado de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:

a) La justificación de la idoneidad del emplazamiento y de su repercusión urbanística.
b) El impacto de la instalación sobre la red viaria, de transporte y aparcamiento del área en que se ubique. Se deberá realizar un estudio de accesibilidad a pie desde las viviendas a las que pretende dar servicio, así como mediante transporte público para aquellos usuarios residentes u ocupados a más de 750 metros de las instalaciones propuestas.
c) El análisis del impacto visual de la instalación sobre el medio urbano y, en su caso, sobre el medio físico.
d) El análisis del impacto sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
e) El análisis de su impacto sobre las actividades comerciales existentes o previstas en su entorno.
f) La justificación del cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas en estas Normas y en las determinaciones que resulten de aplicación.
g) El análisis de viabilidad económica de la instalación.,

9. Los equipamientos privados que acojan de forma exclusiva actividades desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro, y cuyos objetivos persigan el interés social, podrán, previa justificación de su necesidad, solicitar y obtener del Ayuntamiento, poder regirse por las condiciones particulares establecidas para los equipamientos públicos.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

10. En las parcelas destinadas a usos de equipamientos privados, se reservarán los espacios necesarios para el aparcamiento de bicicletas con la capacidad que aconseje su aforo y con arreglo a los siguientes criterios:

a) Equipamientos docentes: 5 plazas / 100,00 m² techo o fracción
b) Equipamientos deportivos, culturales y recreativos: 1 plaza / 100 m² techo o fracción.
c) Otros equipamientos públicos: 1 plaza / 100 m² techo o fracción.

**SUBSECCIÓN 3ª. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS**

**Artículo 2.1.32. Condiciones particulares del uso servicios urbanos**

1. El Plan General señala el uso de las parcelas calificadas como infraestructuras de servicios de carácter público o propiedad de las empresas suministradoras de servicios, sin perjuicio de lo señalado en la Sección 1ª sobre compatibilidad de usos en relación con las infraestructuras básicas,

2. En el caso de infraestructuras de nueva implantación el señalamiento de uso tiene carácter de recomendación no vinculante, pudiendo destinarse a otro uso dotacional público si así lo aconsejan las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación, y siempre que se garantice el mantenimiento de los estándares para la dotación de que se trate.

3. Los suelos destinados a infraestructuras de servicios de uso y dominio público a los que el Plan no asigna uso preferente, tienen el carácter de reservas genéricas, pudiendo destinarse al uso dotacional o de servicios más conveniente para las necesidades de la ciudad en el momento de materializar su ejecución excepto al de gasolineras y estaciones de servicio.

4. Las condiciones de uso de los edificios y locales destinados a albergar usos de infraestructuras de servicios se regirán por lo establecido en la normativa sectorial que sea de aplicación.

5. Las condiciones de edificación de las construcciones de nueva planta destinadas a albergar usos de infraestructuras de servicios, se establecen en el Plan:

a) De forma individualizada, en el fichero de Acciones de Urbanización y Actuaciones Aisladas anexo al Estudio Económico Financiero, cuando se trata de infraestructuras programadas en el Plan.
b) Mediante la ordenanza de zona.
c) Cuando las características de la infraestructura de servicio no permitan la aplicación de la ordenanza de zona se aplicaran las siguientes condiciones:
- Parcela mínima: 200,00 m².
- Edificabilidad: 0,75 m²/m².
- Ocupación máxima: 70 %.
- Separación a lindero frontal: No se exige.
- Condiciones de colindancia: a establecer mediante Estudio de Detalle.
- Altura libre de pisos: 3,00 metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos, en cuyo caso regirá lo establecido para estos.

6. Las obras de reestructuración de edificios destinados a infraestructura de servicios podrán contemplar su ampliación hasta en un 15 % de la superficie edificada consolidada por edificación a la entrada en vigor del Plan General. La ampliación podrá hacerse sobre espacios libres de parcela, siempre que se justifique la mejora funcional de la instalación, y que se concentre el espacio libre resultante en espacios cuya localización y forma regular permitan una adecuada utilización.

7. Los edificios de uso exclusivo de servicios podrán disponer salones de actos, y otras dependencias al servicio de los mismos en plantas bajo rasante.

8. Los edificios destinados a uso de infraestructura contarán con una dotación de aparcamiento en parcela propia de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida. Cabrá eximir del cumplimiento de parte de la dotación de aparcamiento, a aquellos edificios de infraestructuras o servicios urbanos que no precisen alcanzar la totalidad de dicha dotación, por las especiales características de la actividad a que se destinen. Esta circunstancia deberá acreditarse debidamente en el proyecto de edificación.

9. El uso de gasolineras y estaciones de servicio está excluido del régimen de compatibilidad de usos de las ordenanzas de zona, Fichas Urbanísticas o de los planes de desarrollo del Plan General y del régimen de usos compatibles establecido para los usos dotacionales.

a) Su localización se limitará a las parcelas calificadas como:
- Industria.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

- Servicios Urbanos.

- Comunicaciones.

- Terciario Comercial; siempre que el establecimiento tenga la consideración de gran establecimiento comercial en los términos regulados por la legislación autonómica y la instalación se incorpore entre sus equipamientos.

b) Dispondrán en parcela propia de espacio suficiente para el movimiento de vehículos, y sus accesos no podrán entorpecer el tráfico en la calle o espacio libre desde el que se acceda. El emplazamiento dentro de la parcela garantizará la seguridad de las construcciones colindantes. La nueva instalación de gasolineras se sujeta a las siguientes condiciones:
- Parcela mínima: 1.000,00 m².

- Edificabilidad: 0,25 m²/m².

- Podrán disponer de locales o edificios destinados a talleres de reparación, hostelería y venta de bienes y servicios.

c) Las estaciones de servicio de nueva implantación que cumplan los requisitos anteriores deberán respetar además una distancia mínima de 50 m entre la zona de suministro y almacenamiento de combustible con respecto de parcelas calificadas pormenorizadamente como Residencial, Equipamiento o Terciario. Se entiende como zona de suministro y almacenamiento la superficie ocupada, sobre o bajo rasante, por los surtidores y depósitos.

10. Los edificios destinados a infraestructuras de servicio en que se desarrollen actividades semejantes a las reguladas en otros usos pormenorizados, se regirán complementariamente por lo establecido en estas Normas para dichos usos.

**SUBSECCIÓN 4ª. ZONAS VERDES**

**Artículo 2.1.33. Condiciones particulares del uso de zonas verdes**

1. Se consideran admisibles en los suelos calificados como zonas verdes el uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio y el aparcamiento bajo rasante siempre que se mantenga el uso que les es propio.

2. Además resultan admisibles, siempre que se mantenga el uso común y general adecuado a su naturaleza en el ámbito calificado como zona verde, los siguientes usos:

a) Cuando la superficie de la Zona Verde sea superior a 2.000,00 m², se admiten las instalaciones destinadas a usos culturales y deportivos, que no podrán ocupar más de 5 % de la superficie del parque. Podrán acoger edificaciones destinadas a usos socioculturales, sanitarios o recreativos o mantenimiento de la zona verde de una planta que ocupen en conjunto una superficie máxima del 2% de la superficie del jardín. Hasta alcanzar un límite máximo de 300 m² construidos en cualquier caso.
b) Cuando la superficie de la zona verde sea superior a 10.000,00 m², se admiten las instalaciones destinadas a usos culturales, de ocio cultural, deportivas y recreativas, así como las destinadas a usos educativos, que no podrán ocupar en conjunto más del 4% de la superficie del parque ni superar una altura de 2 plantas. Hasta alcanzar un límite máximo de 500 m² construidos en cualquier caso.
c) Edificios de mantenimiento destinado al mantenimiento de las referidas zonas verdes.
d) Los Sistemas Generales de redes de servicios, y los aparcamientos públicos de rotación o destinados a residentes cuando tengan carácter subterráneo y su construcción no conlleve la tala de arbolado, o permita su reposición, y garantice la permanencia de las masas arbóreas y vegetación preexistente o de nueva plantación.

3. En las Zonas Verdes se admite la construcción de recintos cubiertos, pero no cerrados, destinados a proteger el paseo de inclemencias atmosféricas, actividades musicales al aire libre y otros usos semejantes de esparcimiento.

Se diseñarán de forma que madres y padres puedan supervisar confortablemente y con seguridad las actividades de sus hijos e hijas, aun disfrutando de distintos espacios simultáneamente.

4. Se admite asimismo las construcciones provisionales destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, sujetas a las siguientes condiciones:

a) Ser desmontables fácilmente, y estar construidas con materiales acordes con el carácter del espacio en que se ubican.
b) Tener una superficie construida inferior a 20,00 m².
c) Su altura no rebasará 4,50 m. a alero.

5. Los terrenos obtenidos, con ocasión del desarrollo de parcelaciones no incluidos en Áreas de Unidades de Actuación, quedan desafectados como terrenos de uso público, siempre que su superficie no sobrepase los

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

1.000,00 m². Los terrenos desafectados carecen de edificabilidad. Otros terrenos de las mismas características pero con mayor superficie a la anteriormente señalada, también serán susceptibles de desafección, manteniendo en todo caso su condición de no edificable.

**SUBSECCIÓN 5ª. ESPACIOS LIBRES**

**Artículo 2.1.34. Condiciones particulares del uso de espacios libres**

1. Según define el art. 10 del ROTU, los Espacios Libres son el "conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados al ocio cultural o recreativo de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada si bien a los efectos del cómputo de los estándares de este Reglamento sólo se tendrán en cuenta los de titularidad pública."

2. Los espacios libres tendrán un tratamiento superficial que permita el ocio y el recreo que podrá ser de jardín, de parque, de plaza o mixto, con el mobiliario urbano relacionado con el ocio.

3. Las Playas están sujetas a las limitaciones derivadas de su pertenencia a la zona marítimo – terrestre. Están sometidas al siguiente régimen:

a) Se prohíben las actividades que requieran para su funcionamiento construcciones o instalaciones de carácter permanente, excepción hecha de las dotaciones y servicios públicos relacionados con el litoral, que por su singularidad no se sujetan a condiciones específicas de edificación.
b) Se admiten usos temporales y provisionales, cuando se trate de usos dotacionales o de actividades comerciales, en este caso en sus variedades de hostelería o puestos de expedición de bebidas y helados.
c) Las construcciones fijas destinadas a albergar los usos admisibles cumplirán las siguientes condiciones:
- Estar construidas con materiales ligeros como madera, tela o fibras naturales, y adecuarse estéticamente al entorno.

- No ocupar una superficie de playa superior a 150,00 m², ni tener una altura mayor de una planta o 3,50 m. a alero.

- Distar más de 250.00 m. de otra construcción.

- Contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuales, y disponer de aseos públicos.

- Restituir la playa a su condición original en un radio de 100 m. en torno de la construcción, una vez se desmonte la construcción o concluido el período que indique la licencia de actividad.

4. Se permiten las Instalaciones Deportivas al aire libre cumpliendo las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 50 % de la superficie de parcela.

- Al menos el 25 % de la parcela dispondrá de arbolado, ajardinamiento o tratamiento como área estancial.

- Contarán con una dotación de aparcamiento de 1 plaza por cada 4 personas del aforo admisible.

5. Se permiten así mismo las pequeñas instalaciones que pudieran sustentar las actividades culturales y recreativas a desarrollar en los espacios públicos.

6. Se permiten igualmente los aparcamientos públicos de rotación o destinados a residentes cuando tengan carácter subterráneo y su construcción no menoscabe la utilización en superficie del espacio libre como tal o subterráneo y en superficie cuando la Ficha Urbanística lo indique entre sus determinaciones.

7. Se podrá autorizar la ocupación bajo rasante de espacios libres de zonas públicas, siempre que el interés público no sufra menoscabo para lo cual se articulará mediante un convenio urbanístico que refleje y regule la operación que se pretenda llevar a cabo.

8. Aquellos espacios con calificación específica de espacios libres privados podrán ser ocupados con plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento, estando gravados con servidumbre de uso público en su superficie cuando se enclavan en la zona de Ordenanza 2

9. La instalación de Centros de Transformación que forman parte de las instalaciones de distribución.

**CAPÍTULO 2 URBANIZACIÓN**

**SECCIÓN 1ª. GENERALES**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.2.1. Condiciones**

1. Las condiciones generales de las obras establecidas son de aplicación para todos los tipos de obras definidos por estas Normas Urbanísticas que se realicen en Suelos Urbanos y Urbanizables.

2. Las condiciones generales de urbanización serán aplicables tanto para el Suelo Urbano (Consolidado o no) como para en Suelo Urbanizable (sectorizado) delimitado por el PGO, por lo que operan en:

a) Suelo Urbano Consolidado: Áreas de Ordenanza Zonales (AOZ), Áreas de Ordenación Específica (AOE) y en su caso Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC).

b) Suelo Urbano No Consolidado. Áreas Pendientes de Urbanización (APU), Áreas de Planeamiento Propuesto (APP), Áreas de Unidades de Actuación (AUA) y en su caso Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC).

c) Suelo Urbanizable- Áreas de Planeamiento Propuesto (APP) y en su caso Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC).

3. No obstante lo anterior, el planeamiento de desarrollo o los Estudios de Detalle dentro de su propio ámbito, podrán establecer condiciones particulares debidamente justificadas y en el ámbito de sus determinaciones.

4. La múltiple legislación y normativas sectoriales aplicables a las distintas materias que se tratan en este capítulo, motiva que simplemente se apunte la existencia de las mismas, de las se deja constancia, teniendo en cuenta que son de aplicación las vigentes o aquellas otras que las sustituyan.

**Artículo 2.2.2. Tipificación de las infraestructuras básicas**

1. Agrupa a todo tipo de obras sobre la superficie que se consideran, comúnmente, como de urbanización de comunicación: pavimentos, aceras, farolas, mobiliario, señalización…

2. Comprenden, en la infraestructuras (subsuelo), los servicios de abastecimientos de agua, saneamiento y eliminación de residuos y los servicios de suministros energéticos: electricidad y gas, y de comunicaciones.

3. Se trata, en todos los casos, de las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población, en aspectos físicos, y no sociales como en el caso de las dotaciones. Como norma general son instalaciones de utilidad pública e interés social, por lo que se les atribuye el carácter general de Uso Permitido.

**Artículo 2.2.3. Inicio y terminación de las actuaciones de urbanización**

1. Las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera el presente Plan para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

2. La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por el Ayuntamiento o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

3. Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás. Si las obras de urbanización han sido encargadas por el Ayuntamiento, su recepción se regirá por la legislación de contratos del Sector Público. Si las obras han sido promovidas por otro sujeto, público o privado, su recepción por el Ayuntamiento se adecuará a lo establecido en los restantes apartados de este artículo.

4. Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, el Ayuntamiento deberá proceder a su recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o de cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en la unidad de actuación.

a) El Ayuntamiento manifestará su conformidad o disconformidad con las obras en atención al grado de cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Urbanización y su ejecución material.
b) Si las obras no se encuentran en estado de ser recibidas, deberán señalarse las deficiencias observadas a los efectos de su subsanación y, en su caso, el plazo concedido para subsanarlas.
c) Si en el plazo citado, el Ayuntamiento no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo.

5. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación de los defectos observados, comenzará un plazo de garantía de un año de duración.

a) Si al término de dicho plazo el Ayuntamiento emite un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, se devolverán o podrá solicitar el contratista la devolución de los avales, quedando relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.
b) Hasta la recepción de las obras de urbanización, su conservación y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes tienen carácter de gastos de urbanización. La recepción de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.
c) Desde la recepción, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe al ayuntamiento de Gijón, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y, en el planeamiento.
d) Cuando la conservación, total o parcialmente, no corresponda al ayuntamiento, se podrá prever la constitución, voluntaria u obligatoria, de entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante Convenio (artículo 196.1 TROTU).

6. La conservación de la urbanización en zonas y polígonos industriales, corresponderá al Ayuntamiento de Gijón, salvo que la Administración urbanística actuante hubiera sido el Principado de Asturias y asuma el deber de conservación y, en su caso, de prestación de servicios, mediante Convenio suscrito con aquél.

7. En el caso de zonas o polígonos de iniciativa particular y cuando así se prevea en el planeamiento que establezca la ordenación detallada, una vez producida la recepción de las obras de urbanización, podrá ser atribuida a los propietarios de las parcelas la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la conservación de la urbanización conforme a la prevenido en el ROTU.

**Artículo 2.2.4. Gastos**

1. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, su conexión con el sistema general de vías públicas y demás dotaciones saneamiento, redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, alumbrado público, arbolado y jardinería, y actividades que estén previstas en los Planes y Proyectos derivadas de la legislación medioambiental y sean de interés para la unidad de actuación.
b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes, así como, en su caso, por la extinción de arrendamientos.
c) El coste de los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

2. El pago de los gastos de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo entre los propietarios interesados y el agente, público o privado, encargado de la urbanización, cediendo los propietarios interesados, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables o aprovechamientos urbanísticos en la proporción que se estime suficiente para cubrir los citados gastos de urbanización.

3. Los particulares afectados por las obras de urbanización en una unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, con cargo a las empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los consumidores finales.

**SECCIÓN 2ª. VÍAS PÚBLICAS**

**Artículo 2.2.5. Carreteras y caminos. Condiciones generales**

1. A efectos normativos se establece una jerarquía de las vías públicas, según las funciones que se le asignen, distinguiéndose cinco niveles que se detallan en el artículo siguiente.

2. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la legislación de carreteras estatal y autonómica.

3. Para la realización de cualquier actividad que pueda afectar a las zonas de protección de las carreteras será preciso, previamente a la obtención de la Licencia de Obra, la autorización o informe de la Demarcación de Carreteras del Estado o Consejería competente, según corresponda a cada caso, y cuando así lo exija la legislación en vigor, entendiéndose, por tanto, como autorizaciones diferentes.

**Artículo 2.2.6. Condiciones particulares de cada nivel de viario**

1. NIVEL 1 ó vías supramunicipales:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

a) Corresponde a carreteras en que esté específicamente regulado el acceso a fincas, incluida su prohibición. Comprende las autovías, carreteras nacionales, regionales, comárcales y locales, dependientes del Estado o de la Comunidad Autónoma.
b) Salvo autorización expresa del organismo de carreteras, tanto en el suelo no urbanizable en general como en los núcleos rurales en concreto, sólo se podrá acceder a ellas a través de otras vías que sí permitan acceso a fincas. Las conexiones de las vías de nivel 1 con las secundarias deberán producirse en puntos de buena visibilidad y espaciarse entre sí al menos 200,00 metros, excepto que se trate de vías ya consolidadas de difícil conexión alternativa. Se admite que la conexión cruce de una margen a la otra, respetando en todo caso la prioridad de la vía nivel 1, y siempre que exista visibilidad según la legislación vigente en materia de carreteras.

c) Los cierres de finca y la línea de edificación se separarán desde la arista exterior de la calzada, la distancia que para cada caso determine la legislación correspondiente, Estatal o del Principado de Asturias.
d) Respecto a los núcleos rurales habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto por la normativa estatal y autonómica y, en concreto, las limitaciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 8/2006 del Principado de Asturias.
e) Distancia de las edificaciones a la arista exterior de la calzada más próxima:
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado:

50,00 m en Variante, nudos viarios y carreteros de circunvalación.

50,00 m en Autopistas, autovías.

50,00 metros en nudos viarios y cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales

25,00 m en carreteras convencionales y multi-carril.

- Ley 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras del Principiado de Asturias:

50,00 m en autopistas.

25,00 m en corredores.

18,00 m en carreteras regionales.

10,00 m en carreteras comárcales.

8,00 m en carreteras locales.

f) En Núcleos Rurales, para establecer la posición de la línea límite de edificación y los cierres de parcelas, resultarán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras o la que la sustituya.
g) Excepcionalmente podrán autorizarse menores distancias, siempre y cuando quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de accesos, según lo previsto en el artículo 29 de la citada Ley.
h) Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables, que deberán incluir los correspondientes mapas de isófonas. En caso de superarse los umbrales legalmente establecidos se limitará la edificabilidad o se instalarán los medios de protección acústica imprescindibles, que no podrán ocupar terrenos de dominio público. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectarán a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.
i) Según establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, con excepción de los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento.

2. NIVEL 2 ó estructurante:
a) Corresponden a caminos de largo recorrido que enlazan entre sí todos los núcleos rurales y señalados como tales en los planos de ordenación.
b) En vías de este tipo se admite el acceso a fincas no edificadas y, también a las que ya tienen edificaciones en la actualidad (aun cuando en estas últimas pueda convenir el reordenar accesos en zonas de deficiente visibilidad). Pero la nueva edificación de las fincas, con el consiguiente incremento de su utilización, debe dar lugar a medidas de protección.
c) Si la finca se sitúa fuera de núcleo rural, al edificarse, deberá buscar el acceso para vehículos a través de otras vías o caminos, y no directamente a la vía de nivel 2. Si forma parte de un conjunto edificado, podrá

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

abrir a la vía del nivel 2 su acceso de vehículos para el caso de nueva edificación, pero a cambio de retirar toda la línea de cierre para facilitar la incorporación.

d) Fuera de los Núcleos Rurales los cierres se separarán la mayor de las dimensiones siguientes: entre 5,00 metros al eje de la vía o 1,00 metro al borde de la zona pavimentada. Exceptuando los casos en que la red viaria sea de 14,00 m., en cuyo caso se separará 7,00 m. al eje de la vía. Podrán ampliarse estas dimensiones en curvas cerradas, por razón de mejorar la visibilidad.

e) Dentro de los Núcleos Rurales, los nuevos cierres a ejecutar a la vía pública, cuando se proceda a edificar dentro de una parcela, deberán retirarse 8,00 metros del eje de aquélla como mínimo. Será obligatorio incluir la corrección del cierre, junto con la obtención de la licencia de edificación, para que la obra pueda ser autorizada. Se realizará este retiro aun cuando el gálibo normal entre edificaciones sea menor en tramos próximos, siendo útil la ampliación, aunque no sea continua. La distancia a edificaciones será la expresada para el nivel 1 en los núcleos rurales.

f) La creación de cierres a camino público requiere la previa cesión de viales hasta los anchos mínimos señalados en estas normas.

3. NIVEL 3 ó red rural:

a) Corresponde a vías que, integrando la red rural tradicional no jerarquizada, han sufrido ya parcialmente un ensanchamiento de las dimensiones especificadas para este tipo, que implican su consolidación como tal.

b) Los cierres se separarán la mayor de las dimensiones siguientes: 4,00 metros al eje de la vía, o 0,50 m. al borde del pavimento. Las edificaciones en los márgenes de los caminos, en los casos en que la construcción es permisible según estas normas, se separarán 8,00 metros al eje de la vía como mínimo y la que señale esta normativa como máximo. Se exigirá la cesión de viales hasta el ancho mínimo permitido.

4. NIVEL 4 ó red rural tradicional:

a) De Itinerarios que, integrando la red rural tradicional, no han sufrido ensanchamiento por encima de lo especificado para este tipo de vías, o no están incluidos en el NIVEL 3.

b) No se regula, al no estar especialmente previstos para la circulación de vehículos.

c) El ancho total de la vía no será inferior a 6,00 metros, debiéndose retirar el cierre, a cada lado del eje, la mitad de esa dimensión. Con respecto a la cesión de viales se estará a lo señalado para los NIVELES 2 y 3.

d) Separación mínima de las edificaciones será de 8 metros al eje, máxima la señalada para viales de NIVEL 3.

e) Ningún cierre tendrá curvas frente a vía pública con un radio inferior a 6,00 metros.

5. NIVEL 5 ramales a fincas:

a) Corresponde los caminos que constituyan ramales de acceso a fincas cuya longitud no supere los 200,00 metros.

b) El ancho total de la vía no bajará de 5,00 metros, y los cierres se retirarán un mínimo de 2,50 metros del eje y su final se ejecutará en fondo de saco con las dimensiones mínimas necesarias para la maniobra de un vehículo de 10 m de longitud.

c) En los Núcleos Rurales no se admitirán soluciones en fondo de saco.

Al proyectar vías de alta capacidad, en especial las definidas como de Niveles 1 y 2, deberá procurarse la mejor integración posible con su entorno, evitando túneles y pasadizos de uso peatonal, así como pasarelas elevadas de uso peatonal estrechas y oscuras o los pasos elevados que dejen amplios espacios vacíos bajo ellos. Por el contrario, debe procurarse una integración lo más atractiva posible en las de nueva construcción, así como plantear la adecuación e integración de las que, en su estado actual, no cumplen con estos requisitos.

**Artículo 2.2.7. Calles**

1. Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales o los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurran, cuando no estuvieran específicamente señaladas en los planos del PGO.

2. En el resto se señalan los anchos en los Planos de Ordenación, tomando como referencia para el Suelo Urbano y Urbanizable los siguientes criterios:

a) Uso Residencial. Cuando se trate de actuaciones sobre Suelo Urbano ya Consolidado con viario existente se establecen las siguientes alternativas:

- Tipo I. Calles de ancho menor de 8,00 m.
- Tipo II. Calles de ancho entre 8,00 y 10,00 m: aceras mínimas de 1,80 m, con aparcamientos, en su caso en línea de 2,20 x 4,50 m, en uno o ambos lados, con interrupciones recomendadas cada 13,00 m para sacar

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

la acera 2,00 m de fondo en otros 5,00 m de longitud, plantar árboles en estos salientes y poner asientos. Las calles con aparcamiento a dos lados deberán ser de dirección única.

Tipo III. Calles de ancho mayor de 10 m: aceras de 2,00 m a 3 m de ancho, como mínimo, dos direcciones de circulación, con aparcamientos a un lado en línea de 2,20 x 4,50 m y arbolado a ambos lados, con salientes de la acera cada 20-22 m de aparcamiento y en una longitud de 10 m entre el espacio de aparcamientos (recomendado).

b) Uso Productivo.
La calzada tendrá un ancho mínimo de 7,00 m y la separación entre alineaciones será de 12,00 m.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m.

El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 10,00 m.

Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de ciento cincuenta m; en su final se proyectarán glorietas que permitan el giro de los vehículos, con o sin maniobras.

c) Uso Dotacional: se ajustarán a los casos anteriores, según la dotación urbanística.

3. La pavimentación de calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas. Por programación de las obras y previa autorización municipal, las pavimentaciones se podrán realizar en dos fases:

a) Primera fase. Servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva.
b) Segunda fase. Se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros importantes que obliguen a su reconstrucción.

4. Otras condiciones:

a) No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de un metro.
b) Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, quioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados o ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas.
c) Para la colocación de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo preceptiva su aprobación con carácter previo a la licencia municipal.

**Artículo 2.2.8. Calles particulares**

1. Se definen como tales las de propiedad privada, que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señale la normativa vigente.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la villa, pudiendo los particulares proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en la normativa vigente y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el planeamiento de la zona en la que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

**Artículo 2.2.9. Calles compartidas**

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles, teniendo, por tanto un carácter local y con una intensidad de tráfico compatible con el carácter estancial de la misma.

2. Se evitaran la separación rígida entre la calzada y la acera, no existiendo diferencias notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

3. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos deben interrumpirse cada 25,00 m, de manera perceptible para el usuario mediante elementos de separación.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamiento. Los accesos a calles compartidas se indicarán mediante señalización preferente.

5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de las zonas de coexistencia destinadas a la circulación de vehículos, de modo que estos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia entre estos elementos de ordenación (ondulaciones de pavimento, itinerarios serpenteantes etc…) no superarán los 50m.

**Artículo 2.2.10. Aceras**

1. El diseño, pavimentación, elementos del mobiliario urbano, etc., en aceras, pasos e itinerarios peatonales, y cualquier otro espacio libre público, se ajustará a los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, y los que resulten de la aplicación del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel.

3. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

4. Las aceras, deben permitir el cruce de dos carritos infantiles o dos sillas de ruedas para discapacitados, sin que el ancho de la acera o los servicios de alumbrado o señalización o el mobiliario urbano puedan alterar esta característica. En calles de traza consolidada y no peatonal o de tráfico compartido se debe procurar que, al menos una de las aceras, cumpla con tales requisitos, facilitándose el cruce por los peatones a lo largo de todo su trazado mediante rebajes en bordillos y señalización que advierta de ello.

Igualmente el pavimento de las aceras permitirá el tránsito cómodo y seguro por personas de toda edad y ataviadas con todo tipo de calzado, evitándose los firmes resbaladizos o proclives a la irregularidad, como algunos tipos de adoquinado.

5. Tendrán una pendiente transversal mínima del 1,50% para evacuación de aguas pluviales.

**Artículo 2.2.11. Estacionamientos**

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las siguientes medidas mínimas [recomendable es la de 2,50 x 5,00 m]

a) En línea 2,20 x 4,50 m.
b) En batería 2,20 x 4,50 m.
c) En espina 4,00 x 3,00 m.

2. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación o arbolado de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

3. Los aparcamientos reservados para personas en situación de movilidad reducida cumplirán las condiciones señaladas en el citado Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En este caso se cumplirá la proporción de, al menos, 1 por cada 40 plazas, y siempre por cada calle. Estas plazas dispondrán del símbolo internacional de accesibilidad y dispondrán de vados de acceso a las mismas.

4. En la vía publica las fajas de aparcamiento tienen la consideración de zona restada a la acera y donde no se permita (esquina y zonas de paso peatonal), la acera avanzará hasta ocupar todo el ancho de la faja de aparcamiento. Se señalizará cual es el límite de la faja reservada a aparcamientos con pintura, encintado empotrado en el pavimento, o de ambas formas.

5. No se considera justificado disponer plazas de aparcamiento para camiones en la vía pública. No obstante, puede admitirse el aparcamiento nocturno de camiones en las zonas de aparcamiento en batería, extremo este que deberá de recogerse en la ordenanza de tráfico.

6. No se autorizará más que un vado permanente por parcela. Si la cabida fuera superior a cinco vehículos y estando justificado, podrán admitirse dos vados como máximo. Si el conjunto de la edificación son más de dos bloques de viviendas colectivas, se podrá autorizar hasta un máximo de un vado por cada bloque.

7. En los aparcamientos privados, incluidos los de bicicletas, en caso de superar las 30 plazas, se proceda a su distribución de forma que algunas de ellas sean visibles desde la recepción y, en lo posible, ventanas, del edificio al que dan servicio (control social). Así mismo, se reservará un porcentaje por determinar –siendo al menos una- para

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

coches en los que viajen infantes que utilicen dispositivos específicos de retención infantil o personas mayores con movilidad reducida, procurando además eliminar puntos de riesgo, integrando en los aparcamientos en superficie, si es posible, el flujo peatonal a través del aparcamiento y evitando los arbustos y setos, así como árboles de copa baja.

**Artículo 2.2.12. Vías peatonales**

1. Tendrán esta consideración de itinerarios peatonales. Las vías o zonas de circulación peatonal se destinarán a este fin, salvo si existen barreras físicas que lo impidan, se admitirá el servicio de acceso a fincas o garajes de vehículos.

2. Se pondrán solicitar vados permanentes de vehículos que garanticen los correspondientes accesos desde vías peatonales. Se excluye esta posibilidad en las zonas de espacio libre, que no podrán servir de acceso de vehículos a las fincas que abran a ellos.

**Artículo 2.2.13. Vías férreas**

1. Serán de aplicación las limitaciones y servidumbres establecidas por la normativa del sector ferroviario, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y demás normativa sectorial que se promulgue durante la vigencia de este PGO.

2. Los terrenos adscritos a instalaciones ferroviarias en desuso dentro de la zona rural mantendrán el carácter de terreno de dominio y uso público, adscribiéndose a otros modos de transporte o a rutas ciclo-turistas, de la naturaleza o similares, conservando siempre la solución más adecuada para el acceso a áreas determinadas o la mejora del medio rural, según los casos, por lo que no podrán ser interrumpidos por barreras permanentes en ningún punto de su recorrido.

**Artículo 2.2.14. Plantaciones**

1. El tratamiento de las zonas de protección viaria dependerá de su carácter y función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2. Las zonas de protección viaria resultantes, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc. o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas de libre descanso, esparcimiento y juego de niños.

**SECCIÓN 3ª. AGUA**

**Artículo 2.2.15. Abastecimiento**

1. Las conducciones de agua relacionadas con el abastecimiento de la población, se considerarán dotadas, conforme a estas Normas, con servidumbre permanente, aun cuando no figure expresada documentalmente, y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate.

2. Para obtener la licencia municipal de edificación:

a) Será preciso demostrar, por medio de la documentación requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente con la presión necesaria, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio. La falta de presión suficiente para el servicio adecuado de los puntos de toma más altos deberá ser corregida con las medidas técnicas adecuadas.
b) Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de la captación no municipal.

3. El cálculo del consumo diario se realizará en base a los siguientes sumandos:

a) Agua potable para usos domésticos residenciales con un mínimo de 800 l/vivienda/día.
b) Agua potable para usos comerciales con un mínimo de 800 l/100 m².
c) Agua potable para usos industriales con los mínimos siguientes:

En industrias I.1, I.2, un mínimo de 2000 l/100 m².

4. Las características de la red serán las señaladas en las condiciones técnicas complementarias para proyectos de urbanización de este Plan General.

5. Los depósitos de agua de los edificios deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**SECCION 4º. SANEAMIENTO**

**Artículo 2.2.16. Disposiciones generales**

1. Los vertidos se realizarán a los colectores municipales, salvo en los supuestos en los que estas normas posibilitan la utilización de fosas sépticas y estaciones depuradoras, sistemas que en todo caso serán de obligada utilización en las zonas en las que el sistema de colectores básicos no hubiera sido aún realizado.

2. Para el caso de vertidos de cauces públicos, o al terreno mediante pozo filtrante, se diferenciarán dos sistemas de cuencas con exigencias diferenciadas de tipo estricto o genérico.

3. Se califican como de protección estricta las cuencas de los ríos Ñora, Rioseco, Peñafrancia, Piles y Tremañes, por la vulnerabilidad de sus acuíferos y sus efectos urbanos.

4. Se califican como de protección genérica las cuencas de los ríos Pinzales y Aboño, calificándose como industriales en su recorrido inferior a partir de la factoría de ARCELOR.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento

**Artículo 2.2.17. Evacuación de aguas pluviales**

1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.

2. Podrán disponerse bajantes de pluviales en fachada siempre que sean de materiales como el cinc, cobre o fundición, diseñadas para ir vistas, sus trazados sean rectilíneos y sin quiebros, y se oculten en la planta baja, salvo que existieran con anterioridad.

**Artículo 2.2.18. Evacuación de aguas residuales**

1. En Suelo Urbano y Urbanizable la evacuación de aguas residuales de locales y edificios deberá acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, y cumpliendo las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía concesionaria del servicio.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

4. La evacuación de aguas residuales de locales ubicados en plantas bajo rasante deberá realizarse siempre que resulte necesario mediante la instalación de equipos de bombeo.

**Artículo 2.2.19. Redes de saneamiento.**

1. Será necesaria la realización de redes de alcantarillado en los casos en que no se cumplan las condiciones establecidas para fosas sépticas y en especial en las zonas rurales urbanas y en los nuevos núcleos producidos por planes parciales y especiales.

2. Para los Núcleos Rurales, preexistentes de vivienda unifamiliar, agrarias o de otras actividades, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de una red centralizada, cuando así lo exijan las condiciones de tamaño, densidad o tipo del núcleo, o las condiciones de vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos.

3. Para instalaciones Industriales se estará a lo señalado en los baremos de aplicación para controlar la contaminación industrial de estas Normas.

4. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las cuencas en las que aún no se hubiesen instalado colectores públicos y en los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

**Artículo 2.2.20. Sistemas de vertidos y depuración: condiciones de las fosas sépticas**

1. En las zonas de edificación aislada o dispersa con densidades inferiores a 1 viv/ha, o bien cuando la distancia a los colectores de las redes municipales supera los 500 metros y la densidad sea inferior a 9 viv/Ha, se permite la

utilización de fosas sépticas para usos residenciales o agrarios no intensivos, siempre que el volumen de vertido sea inferior a 10 m³ por día.

2. Para las zonas de protección estricta deberá realizarse un proceso completo que garantice una depuración del 90% en DBO5 y 80% en M.E.S. que corresponde a la corriente de un agua normal.

a) Para la zona de protección genérica las exigencias son menores, llegando a un 85,00% en DBO5 y 65,00% en M.E.S. que se alcanzan con las fosas sépticas normales dotadas con decantador y filtro.
b) En ambos casos el número máximo de viviendas que pueden servirse de un mismo pozo será de 5.

3. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en la Resolución de 1 de febrero de 2016, del Ministerio de Industria y Energía relativo a los proyectos de Pequeñas Instalaciones de Depuración de Aguas Residuales para poblaciones de hasta 50 habitantes:

a) De edificación: La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales y 500 l/usuario en otros casos.
b) )Sobre la dimensión en altura que se precise, según lo anterior, deberán añadirse:
- 10 cm. en el fondo para depósito.

- 20 cm. en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

- La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m² en todo caso, con un espesor mínimo de 1 metros.

- No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica y 20 personas en las prefabricadas.

- Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor.

- Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm. cuando se trate de hormigón en masa, 15 cm. para hormigón armado “in situ” y 10 cm. cuando se utilicen piezas prefabricadas.

- La fosa distará 5 metros como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma.

- La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 metros si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y de 25 metros en caso contrario. La distancia se medirá -en horizontal. En cualquier caso esta distancia habrá de justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

- La imposibilidad de cumplir las condiciones señaladas, determinará la inedificabilidad de la parcela.

**SECCIÓN 5ª. ENERGÍA**

**Artículo 2.2.21. Condiciones generales.**

1. Las condiciones generales del suministro de energía eléctrica, para adecuarlo a las necesidades de los consumidores en términos de seguridad, calidad, eficiencia, objetividad, transparencia y al mínimo coste se regulará por la legislación sectorial definida en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Asimismo resulta de aplicación el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 y demás legislación sectorial que resulte de aplicación o se promulgue durante la vigencia de este PGO

2. La prestación del servicio permanente a las viviendas y otras edificaciones que la requieran sólo podrá realizarse tras contar con el preceptivo certificado de habitabilidad o licencia de apertura.

3 Se cumplirá asimismo lo establecido en el apartado de suministro de energía eléctrica correspondiente a las condiciones técnicas complementarias para Proyectos de Urbanización de este Plan General.

4. La autorización de nuevas líneas de Alta Tensión o cambios en la distribución eléctrica, precisará la tramitación del oportuno expediente ante la Consejería con competencias en el sector eléctrico, con la necesaria valoración de la incidencia económica y ambiental que de ello se derive y de acuerdo a los establecido en el artículo 5.3 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico.

5. La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que establece la normativa sectorial. Comprende el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones, así como la tala de arbolado, si fuera necesario. Quedan

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión 223/2008.

**Artículo 2.2.22. Suministro**

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.

2. Los centros de transformación propios de un edificio y los cuartos de contadores cumplirán la normativa de la Compañía suministradora. Deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, bien en zonas de las nuevas edificaciones reservadas para su implantación, sin que resulten exigibles condiciones de retranqueos a vía pública, bien con carácter autónomo,. La ubicación en zonas públicas de los CT solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exijan; en este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del CT todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

3. En los edificios, fincas y conjuntos inmobiliarios acogidos, o que deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal o en los edificios que hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año (salvo que se trate de una única vivienda), los operadores podrán instalar los tramos finales de las redes fijas de comunicaciones electrónicas de acceso ultrarrápido así como sus recursos asociados para que cualquier copropietario o arrendatario del inmueble pueda hacer uso de dichas redes.

4. De no existir una infraestructura común de comunicaciones electrónicas en el interior del edificio o conjunto inmobiliario, o si la existente no permite instalar el correspondiente acceso ultrarrápido, la instalación podrá realizarse haciendo uso de los elementos comunes de la edificación.

5. Si por razones técnicas o económicas no es posible realizar la instalación en el interior de la edificación o finca, la instalación podrá realizarse utilizando las fachadas de las edificaciones, y se procurara utilizar la tecnología y el diseño disponible en el mercado que cause menor impacto ambiental y visual posible, optando por tecnologías que supongan menor número de elementos a instalar e infraestructuras ligeras con menores impactos, todo ello de acuerdo al marco de la legislación estatal.

6. Se podrá imponer a los operadores y a los propietarios, obligaciones objetivas, transparentes, proporcionadas y no discriminatorias para la utilización compartida de los tramos finales de las redes de acceso, incluyendo los que discurran por el interior de las edificaciones y conjuntos inmobiliarios, o hasta el primer punto de concentración o distribución ubicado en su exterior, en aquellos supuestos en los que la duplicación de esta infraestructura sea económicamente ineficiente o físicamente inviable.

7. En todo caso, los centros de transformación se ajustarán a lo que establezca la normativa sectorial de aplicación. Así, por ejemplo, se admite su instalación sin retranqueo alguno respecto a las alineaciones oficiales.

8. Las líneas eléctricas que discurran, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable y en los núcleos rurales, en su caso, deberán ir en canalizaciones subterráneas debiéndose disponer a una profundidad mínima de 0,6 metros en acera o tierra y 0,8 metros en calzada, medida desde la generatriz superior de los tubos que contengan los cables. Solamente en casos excepcionales debidamente justificados, normalmente referidos a tendidos ya existentes y en los que el impacto visual de los tendidos aéreos resultara asumible, podrían admitirse estos.

**Artículo 2.2.23. Alumbrado público**

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y potenciándola cuando sea posible.

El alumbrado debe asegurar la seguridad del tráfico vehicular pero también el peatonal, facilitando sensación de seguridad y control al viandante. Debe asegurar, por tanto, iluminación suficiente para ello en todas las vías públicas, incluyendo vías particulares y calles estrechas. Para ello, se realizarse un mapa de seguridad que elimine sombras producidas por la edificación, el mobiliario urbano o el arbolado, con el que debe ser compatible.

a) Las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales, entre 15 y 20 lux., calles secundarias, entre 5 y 10 lux., jardines y parques, entre 2 y 7 lux.
b) Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25% respecto a las vías donde estén situados. Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales pareadas y bilaterales al tres-bolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.
c) En las vías de doble calzada separadas por banda central, no superior a 12 m de anchura, las unidades luminosas podrán colocarse sobre candelabros de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 m.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

2. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 3,5 y 9 m, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

3. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.

4. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio, podrán ser: aéreas sobre postes, aéreas por fachada y por canalizaciones subterráneas.

5. La iluminación de los viales urbanos próximos a carreteras deberá estar diseñada de modo que no perturbe o deslumbre a los vehículos que circulan por éstas.

6. Asimismo, respecto a nuevos viales a construir se estudiará que su tráfico no deslumbre a los usuarios de carreteras próximas. Si fuera necesario, se instalarán medios antideslumbrantes cuyo conste de instalación y conservación correrá a cargo del promotor.

7. Toda instalación de alumbrado público cumplirá con las normas que recomienda el Comité de Iluminación.

**Artículo 2.2.24. Tendidos eléctricos**

1. Se estará al contenido del Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, en cuanto a las servidumbres de paso de energía eléctrica, según el cual, la servidumbre de paso de energía eléctrica gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley del Sector Eléctrico, en el Reglamento y en la legislación general sobre expropiación forzosa y se reputará servidumbre legal a los efectos prevenidos en el artículo 542 del Código Civil y demás con él concordantes. En el caso de que las instalaciones puedan situarse sobre servidumbres administrativas ya establecidas se deberá recabar de la autoridad u organismo que acordó la imposición de dicha servidumbre el informe correspondiente, y se adoptarán las medidas necesarias para que las mismas puedan seguir siendo utilizadas, caso de ser compatibles, o, en su defecto, se procederá a sustituirlas, de acuerdo con dicha autoridad u organismo.

2. En relación con la variación de los tendidos fruto de la gestión de los instrumentos de desarrollo del PGO y los Proyectos de obras o Urbanización derivados de los mismos se estará al contenido del artículo 154 de Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y demás normativa sectorial de aplicación, en particular la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

**Artículo 2.2.25. Evacuación de humos**

1. En ningún edificio se permitirá instalar salidas libres de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

2. No obstante, y con carácter excepcional en edificios existentes, se podrá autorizar en estos espacios calderas estancas para su adaptación a la normativa sectorial de aplicación.

3. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja utilizando los patios comunes del edificio, en cuyo caso el conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. En todo caso, los conductos habrán de reunir las debidas condiciones de sectorización de incendios.

5. No obstante, la evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura cumplirá lo establecido en las Normas UNE de aplicación, excepto en caso de que existan huecos (practicables o no) de espacios habitables, en cuyo caso la desembocadura sobrepasará en 1 metro la cumbrera de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

6. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1,00 m. por encima de la cumbrera más alta o cualquier otro obstáculo situado a menos de 10,00 m.

7. Las chimeneas de evacuación de actividades industriales, hosteleras o instalaciones colectivas de calefacción, contarán con filtros depuradores.

8. Los proyectos de las nuevas edificaciones preverán en el interior de las alineaciones todos los conductos de evacuación previsibles o espacios para alojarlos, incluidas las chimeneas de ventilación de los locales de plantas sótano destinados a garajes y los de aquellos otros locales de tipo comercial que se pretendieran destinar a actividades que lo requirieran.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

9. 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.

**Artículo 2.2.26. Prevención de incendios**

Las construcciones de todo tipo deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa de protección de incendios vigente: CTE-DB-SI y Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

**SECCIÓN 6ª. GAS**

**Artículo 2.2.27. Red instalaciones de gas e hidrocarburos.**

1. Las instalaciones se atendrán a lo exigido en la legislación específica contenida en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de Hidrocarburos y al Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 y en las condiciones generales de este Plan General.

2. En las nuevas agrupaciones de edificios, que hayan de contar con este servicio, se procurará establecer una red de reparto de gas conectada a la red nacional de gasoductos, o en el caso de no ser viable, con unos depósitos centralizados.

3. En la instalación de los depósitos, además de cumplir la reglamentación específica, se procurará ubicarlos en puntos de mínima visibilidad, evitando el uso de cimas y divisorias de aguas o la creación de grandes excavaciones. En todo caso se rodearán, adicionalmente a la cerca protectora, de una pantalla arbolada.

4. Las servidumbres y autorizaciones de paso que conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial establezcan gravarán los bienes ajenos en la forma y con el alcance que en la misma se prevé. Se establece en el artículo 107 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de Hidrocarburos una servidumbre permanente de paso, en una franja de terreno de hasta 4 metros, dos a cada lado del eje, a lo largo de la canalización por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías. Esta servidumbre estará sujeta a las siguientes limitaciones de dominio:

- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros, a contar desde el eje de la tubería o tuberías
- Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o de efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.

**SECCIÓN 7ª. TELECOMUNICACIONES**

**Artículo 2.2.28. Redes de comunicaciones electrónicas.**

1. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas, se consideran obras de interés general y elementos estructurantes, por ello se impulsara su despliegue, incluyendo la disponibilidad de una oferta suficiente de espacios físicos en los que ubicar las infraestructuras. Su implantación y las acciones que lleven a cabo sus operadores se realizarán en el marco de lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones.

2. Para determinar la ubicación, altura y otros elementos, se tendrán en cuenta en todos los casos las características del entorno y de la zona de cobertura en que se encuentran, supeditándose a la cobertura y calidad del servicio, debiendo tener en cuenta los elementos de las redes de radiocomunicación ya existentes, y las medidas de servidumbre necesarias para evitar zonas de sombra, y por tanto fallos de cobertura y calidad de los servicios que antes no se producían (por ejemplo, la construcción de un nuevo edificio de mayor altura que uno previo y que acabe impidiendo a las antenas receptoras del más bajo recibir la señal adecuadamente), lo cuál se deberá justificar adecuadamente en el proyecto técnico para la solicitud de licencia.

3. En todo caso, se procurara utilizar la tecnología y el diseño disponible en el mercado que cause menor impacto ambiental y visual posible, optando por tecnologías que supongan menor número de elementos a instalar e infraestructuras ligeras con menores impactos, todo ello de acuerdo con el marco legislativo específico que le es de aplicación.

4. La autorización municipal para la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios se sustituye por la declaración responsable y comunicación previa regulada en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en *www.gijon.es/cev*

Administraciones Públicas y en la Instrucción TECREA. En lo que respecta a las instalaciones de redes públicas en dominio privado tampoco podrá exigirse licencia o autorización previa cuando el operador haya presentado, un plan de despliegue que contemple dichas instalaciones. La realización de actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica sobre una infraestructura de red que supongan la incorporación de nuevo equipamiento sin variar los elementos de obra civil y mástil, no requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o declaración responsable o comunicación.

**Artículo 2.2.29. Condiciones del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas**

1. Los Proyectos de Urbanización que se desarrollen deberán incluir las infraestructuras necesarias y la obra civil necesaria para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones Estas infraestructuras deberán ponerse a disposición de los operadores en condiciones transparentes y proporcionadas

2. El despliegue de las instalaciones comunes de telecomunicación en el interior de los edificios se ajustarán a los requisitos establecidos en el artículo 45 de la Ley General de Telecomunicaciones y a lo dispuesto Real Decreto 946/2011, de 11 e marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones así como la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio por el que se desarrolla el Reglamento citado. En este caso se recomienda hasta su publicación se tengan en cuenta las normas de la serie 133100 AENOR que establecen las especificaciones para su implantación, una vez tenga publicación y entren en vigor, su cumplimiento será obligatorio.

3. Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas y cuando éstas no existan o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes, por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, teniendo en cuenta las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico o de la seguridad pública.

4. Al proyecto de construcción o al de rehabilitación integral deberá acompañarse de instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

5. Siempre que la mejora de la efectividad del servicio lo permita, los diferentes operadores fomentarán la compartición, salvo que concurran circunstancias específicas que impiden o desaconsejan que tal compartición se lleve a término, lo que deberá manifestarse expresamente indicando la particular circunstancia que lo desaconseje.

6. Se deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, dentro de los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

**Artículo 2.2.30. Fibra óptica**

1. Es entendida como las instalaciones necesarias para dotar a la población de las últimas tecnologías en banda ancha.

2. Para su instalación se estará a la legislación sectorial de aplicación y en particular a lo dispuesto en el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

**SECCIÓN 8ª. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

**Artículo 2.2.31. Seguridad**

Las construcciones e instalaciones , así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Gijón, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) , cualquier otro añadido sobre tales construcciones, como medios mecánicos para su construcción, (grúas , etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo( postes, antenas,

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

aerogeneradores incluidas las palas , carteles, etc.) así como el gálibo viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias que vienen representadas en los Planos de servidumbres aeronáuticas, que se recogen como anexo a esta normativa, salvo que quede acreditado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea ( AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo, la regularidad de las operaciones de las aeronaves de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, así como se estará a lo dispuesto en Orden del Ministerio de Fomento de 5 de julio 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Asturias y Real Decreto 761/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Asturias.

**Artículo 2.2.32. Acuerdo previo**

Requerirá el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad (AESA):

a) En las zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación, de las descritas en el artículo anterior, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 548/72 modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
b) En las zonas no afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas la ejecución de cualquier construcción y la instalación de los medios necesarios para su construcción que se eleve más de 100 metros sobre el terreno o el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, conforme el artículo 8 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

**Artículo 2.2.33. Telecomunicaciones y energía**

Las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen de ser ubicadas en plataformas elevadas, así como la instalación de aerogeneradores, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se debe asegurar que en ningún caso se incumplan la normativa sectorial relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias

**Artículo 2.2.34. Actividades**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáutica, la superficie comprendida dentro de la proyección octogonal sobre el terreno del Área de Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Asturias, queda sujeta a una limitación, de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea ( AESA) podrá prohibir , limitar, o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctrica. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dicha actividades, entre otras:

a) Las que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
b) El uso de luces, incluido proyectores, o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
c) Las que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos.
d) las que puedan estimular la actividad de la fauna del entorno de la zona de movimiento del aeródromo.
e) Las que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de sistemas de comunicación , navegación , vigilancia aeronáutica, o afectarlos negativamente.
f) las que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas, o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
g) el uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.

**Artículo 2.2.35. Indemnizaciones**

En el caso de que las limitaciones o requisitos impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas no permitirán que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no generaran ningún tipo de derecho a indemnización

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

## SECCIÓN 9ª. OTROS

### Artículo 2.2.36. Evacuación de residuos sólidos

Los edificios destinados a vivienda cumplirán respecto a evacuación de residuos sólidos las condiciones establecidas en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas, el Código Técnico de la Edificación y, asimismo, las señaladas por la normativa ambiental y, en su caso, por las Ordenanzas municipales.

### Artículo 2.2.37. Eliminación de residuos sólidos

1. Se entiende por residuos sólidos los producidos por la vivienda y las actividades industriales con excepción de la minería y gran industria.

2. Se prohíbe la creación de basureros individuales y locales, debiendo aportarse los residuos a los centros de recogida municipal para su traslado al basurero controlado municipal o metropolitano.

3. Las zonas de nueva urbanización deberán adoptar las reservas de espacio o instalación de cualquier elemento necesario para la recogida de basuras, que sirva de apoyo a la organización del servicio municipal.

### Artículo 2.2.38. Energías renovables

1. Las nuevas construcciones deberán prever espacios y condiciones técnicas para implantar una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, de conformidad con la normativa de aplicación en cada momento. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual de la instalación.

2. Conforme determina la Declaración Ambiental del PGO y en línea con los objetivos del paquete de medidas de la Unión europea en el marco del clima y energía para 2020 y 2030, se establece al menos 40% de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero (en relación con los niveles de 1990), al menos 27% de cuota de energías renovables y al menos 27% de mejora de la eficiencia energética, respecto tanto a las energías renovables de autoproducción para instalaciones industriales como para viviendas unifamiliares y colectivas de nueva implantación. Este marco favorece el avance hacia una economía baja en carbono y la creación de un sistema energético que garantice una energía asequible para todos los consumidores, aumentando la seguridad del suministro energético en la Unión Europea, reduciendo la dependencia de las importaciones de energía y posibilitando la creación de nuevas oportunidades de crecimiento y empleo.

3. Para su implantación se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos y lo dispuesto en Real Decreto 900/2015, de 9 de octubre, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas de las modalidades de suministro de energía eléctrica con autoconsumo y de producción con autoconsumo.

### Artículo 2.2.39. Climatización

1. Los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir sobre el plano de fachada, ni ser visibles desde la vía pública.

2. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público, siempre que se sitúe a una distancia superior a 2,50 m. sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.

3. La instalación de sistemas de climatización no producirá ruidos, vibraciones o incremento de temperatura en los locales colindantes

### Artículo 2.2.40. Plantaciones

1. Será obligatoria la plantación de árboles, arbustos o plantas tapizantes, de especies y porte adecuado, que contribuyan a la ocultación de todo tipo de muros de contención de tierras, realizados simultáneamente con la nueva edificación o existentes previamente en la parcela.

2. Dichas plantaciones se realizarán tanto en la base como en la coronación del muro. Cuando se hayan de realizar por la cara exterior del cerramiento de la parcela, en su frente al viario público, dicho cerramiento se retranqueará adicionalmente 0,5 m. para permitir la plantación sin perjuicio del retranqueo mínimo establecido.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.2.41. Mobiliario urbano**

Las zonas de nueva urbanización deberán incluir en sus proyectos todo lo relativo a la instalación del mobiliario urbano estandarizado o singular, acorde con su función, cumpliendo en cualquier caso las especificaciones del Deberán respetar las condiciones de diseño y ubicación reglamentadas en el Decreto 37/2003, de 22 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 5/95, de 6 de abril, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras y las garantías de accesibilidad establecidas en esta normativa urbanística.

## CAPÍTULO 3 . EDIFICACIÓN

### SECCIÓN 1ª. GENERALES

**Artículo 2.3.1. Objeto y ámbito de aplicación**

1. El objeto del presente Capítulo es establecer las condiciones generales a las que ha de sujetarse la edificación y su relación con el entorno en el Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado) y Urbanizable (Sectorizado) y con carácter supletorio en lo no previsto específicamente en la Normativa del Suelo No Urbanizable.

2. Se hace mención expresa a todo el proceso de rehabilitación como una de las grandes apuestas del Plan General de Ordenación; de tal manera que tiene prioridad, en cuanto a su promoción se refiere, sobre otro tipo de intervención en el sector de la construcción. A tal fin hay que ajustarse a la legislación urbanística y técnica que la enmarca.

**Artículo 2.3.2. Clases de condiciones**

El presente capítulo regula las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en lo referente a los siguientes aspectos, entre otros:

a) Parcela.
b) Obras.
c) Edificios.
d) Superficie.
e) Altura.
f) Patios.
g) Remates.
h) Habitabilidad.
i) Imagen.

**Artículo 2.3.3. Aplicación de las condiciones generales de edificación**

1. Las condiciones generales de edificación serán de aplicación, salvo indicación expresa en contra en el régimen de los usos o en la ordenanza de zona que sea de aplicación.

2. En los ámbitos de las Áreas Pendientes de Urbanización (APU) y las de Ordenación Específica (AOE) las condiciones generales de edificación serán de aplicación en todo lo que no se oponga a las determinaciones que resulten de sus Fichas Urbanísticas o Planes Especiales en su caso. Igualmente lo serán en cuanto a lo que no se oponga con las determinaciones específicas establecidas para las Áreas Urbanísticas Concertadas (AUC).

3. En las Unidades de Actuación (AUA) y las Áreas de Planeamiento Propuesto (APP), se podrán establecer condiciones particulares debidamente justificadas.

4. Las condiciones generales de edificación establecidas en este Capítulo son de aplicación en las obras de nueva planta que se realicen en el ámbito de los Suelos Urbanos y Urbanizables, con independencia de la categoría o situación de gestión asignada al suelo por el Plan General.

5. Son asimismo de aplicación en las obras de rehabilitación que se realicen en edificios pertenecientes a dichas clases de suelo, siempre que su aplicación sea compatible con la conservación de las características morfológicas y envolvente del edificio.

5. La edificación deberá satisfacer las condiciones establecidas para el uso a que se destine el edificio o los locales que albergue, salvo indicación expresa en contra en la ordenanza de la zona en que se encuentre el edificio o en las condiciones específicas de las Fichas Urbanísticas o de los planes parciales o especiales que desarrollen el Plan General.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.4. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas**

1.- Las obras de edificación y urbanización, así como las que se realicen para la instalación de nuevos usos o modificación de las características de los locales existentes, estarán supeditadas a lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2.- En las zonas de ordenanza 2 y 3, para el caso de edificios que dada su antigüedad, carezcan de la instalación de ascensor y que por su configuración constructiva no dispongan de un espacio adecuado para dicha instalación, en el interior del edificio y/o en sus patios, a fin de garantizar las condiciones de accesibilidad podrá ocuparse el suelo público previa desafectación y cesión temporal de uso del suelo para la incorporación de un ascensor o elementos que resuelvan la supresión de barreras arquitectónicas.

- Para sus acabados se estudiara su composición con la fachada.

- La ocupación del espacio público será la estrictamente necesaria para dar cumplimientos a la normativa de aplicación.

- Excepcionalmente podrían tener cabida en otras zonas de ordenanza con la previa tramitación de un Estudio de Detalle que modifique las alineaciones establecidas y que justifique la solución de conjunto con los espacios públicos sobre los que interviene.

**Artículo 2.3.5. Sostenibilidad y eficiencia energética**

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

**SECCIÓN 2ª. PARCELA**

**Artículo 2.3.6. Parcela**

1. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial independiente. La unidad parcelaria es el soporte de los usos pormenorizados definidos por el planeamiento y del aprovechamiento urbanístico.

2. Cuando la edificación esté indisolublemente vinculada a una parcela, esta circunstancia deberá registrarse conjuntamente con el señalamiento de su aprovechamiento y de las condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

3. La segregación de fincas en que exista edificación deberá hacerse indicando el aprovechamiento que les corresponda según el planeamiento, especificando el ya consumido por construcciones.

**Artículo 2.3.7. Parcela neta y parcela edificable**

1. Parcela Neta es la parte de una parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

2. Parcela Edificable es toda Parcela Neta sobre la que sea posible materializar algún tipo de edificación conforme a la Normativa y al planeamiento.

**Artículo 2.3.8. Parcela no edificable**

Aquella en la que no sea posible la edificación por no cumplir los requisitos exigidos al efecto.

**Artículo 2.3.9. Parcela mínima**

Es la establecida en las Ordenanzas de Zona, en las Fichar Urbanísticas y en cualquier planeamiento que desarrolle el Plan General, como unidad mínima a efectos de parcelación. Las parcelas mínimas son indivisibles, circunstancia que ha de hacerse constar en las transmisiones de propiedad.

**Artículo 2.3.10. Interior**

1. Si hubiera parcelas sin frente a vía pública, se estará a la regulación establecida por la legislación civil en los artículos 564 y siguientes del Código Civil, en cuanto al derecho de los propietarios de fincas sin salida a camino público a exigir el paso por heredades vecinas previa indemnización. En este caso los accesos de vehículos tendrán un ancho mínimo de 4,50 m salvo si el acceso sirve a una sola vivienda interior en que podrá ser de 3m. Si hubiera más de una vivienda y se dispusiera de más de un acceso, también podrá reducirse a 3 m cada uno de los pasos, separando la entrada y salida de los vehículos.

2. Los accesos a parcela interiores bajo edificaciones deberán tener una altura libre de 4,50 m, con el fin de garantizar el acceso de los vehículos de servicio de bomberos.

3. Las servidumbres de paso que sirvan como acceso a parcelas o edificios preexistentes deberán tener un ancho mínimo para el acceso rodado de 4,50 m de ancho, que resuelva las necesidades del predio dominante, su régimen será el establecido en la legislación civil.

**Artículo 2.3.11. Linderos**

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.

**Artículo 2.3.12. Separación a linderos**

1. Es la distancia entre cada punto de la fachada de un edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

2. Salvo determinación expresa en las ordenanzas de zona, no podrá ocuparse con plantas bajo rasante el espacio correspondiente al retranqueo obligatorio.

**Artículo 2.3.13. Retiros**

Son separaciones respecto de los linderos que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

**Artículo 2.3.14. Adosamiento a linderos**

En defecto de regulación específica en las Fichas Urbanísticas, Ordenanzas Zonales, Ordenanza específica o planeamiento de desarrollo del Plan,, el adosamiento a linderos en áreas en que la regulación contemple tipologías distintas de la edificación entre medianerías seguirá los siguientes criterios:

a) Adosarse a los lienzos medianeros de edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
b) Adosarse a los linderos en la forma en que establezca un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en que se produce el adosamiento.
c) Adosándose a los linderos en la forma en que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 2.3.15. Espacio libre de parcela**

1. Es la parte de parcela que permanece libre de ocupación por construcciones, bien por imposición de las determinaciones del planeamiento, bien como resultado de la configuración de la edificación en aplicación de los parámetros máximos autorizados.

2. Salvo determinación expresa en las Ordenanzas de zona, los espacios libres de parcela no podrán ser ocupados con plantas bajo rasante aunque si se admiten rampas y escaleras de acceso a plantas bajo rasante, instalaciones deportivas descubiertas, depósitos de combustible o de agua, y chimeneas de tomas y salida de aire en suelo correspondientes a sótanos.

3. La altura de las chimeneas no superará 2,30 m y cumplirá la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente atmosférico, y cumplirán los retranqueos a linderos correspondientes a la ordenanza de zona, o el especificado en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

4. Cabrá autorizar la instalación en espacio libre de parcela de invernaderos, casetas de herramientas y otras construcciones auxiliares siempre que el conjunto de la superficie cubierta por este tipo de elementos no rebase 60 m² de superficie ni el 15% de la superficie del espacio libre de parcela.

5. Los espacios entre bloques en tipologías de edificación abierta en la misma manzana deberán contemplar que los accesos a portales y garajes estén sujetos a "control social", siendo visibles desde habitaciones frecuentadas de algunas de las viviendas –salas de estar, cocinas- permitiendo, así mismo, el control parental cuando esos espacios son utilizados como zona de juegos, procurando orientar las zonas de día de las viviendas alternativamente, tanto hacia estos espacios como hacia la calle.

**Artículo 2.3.16. Solar**

1. Un solar es una parcela urbanizada en un suelo urbano consolidado, de partida, o que ha seguido un proceso de gestión urbanística hasta conseguir dicho estatuto.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

2. Tienen la consideración de Solar aquellas parcelas de Suelo Urbano, Consolidado aptas para la edificación, que reúnan los requisitos establecidos por la Normativa Urbanística y, en particular, los siguientes:

a) Tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área en que se encuentre, estar destinada por el planeamiento a un uso que requiera edificación y tener señaladas alineaciones y rasantes.
b) Tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y las correspondientes a la Unidad de Actuación en que esté incluida a efectos de distribución de beneficios y cargas.
c) Estar dotada de acceso rodado, abastecimiento de agua desde red general, evacuación de aguas a red general y suministro de energía eléctrica. Las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela deberán tener pavimentada la calzada y encintado de aceras.
d) Cumplir las condiciones de superficie de parcela neta mínima, longitud de linderos y condiciones de forma, establecidos para la parcela mínima, en las Fichas Urbanísticas, Ordenanzas Zonales, Ordenanza Específica o en el planeamiento que desarrolle este Plan General que se haya gestionado y urbanizado.
e) Reunir las condiciones necesarias para permitir el acceso y evacuación en caso de incendio o incidente catastrófico.

3. También tendrán la condición de Solar aquellas parcelas que, reuniendo los requisitos establecidos en el apartado anterior, estén conectadas de forma permanente y funcional mediante un espacio libre privado con frente a vía o espacio público. Para que esta condición sea aplicable deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle asociado a un Proyecto de Parcelación (Unidades de Normalización de Fincas artículo168 del ROTU), que cumplirán las siguientes condiciones:

a) El espacio libre privado que sirva de acceso estará vinculado permanentemente a las parcelas o edificios a que sirva de acceso.

b) Tanto el frente de contacto entre la vía o espacio público que sirva de acceso y el espacio libre privado interpuesto, como el lindero frontal de las parcelas que tengan acceso desde dicho espacio libre intermedio, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela por la ordenanza de zona o por el planeamiento de desarrollo del Plan General.

c) El espacio libre privado interpuesto garantizará la accesibilidad y seguridad de las parcelas a que sirve de acceso y la conexión con las redes de servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad.

d) El espacio libre interpuesto podrá dedicarse bajo rasante a dotaciones e instalaciones al servicio de las parcelas a que se vincula.

e) El mantenimiento y conservación del espacio libre privado interpuesto corresponderá a los propietarios de las parcelas a que se vincula.

4. Serán igualmente aptos para la edificación aquellos terrenos que, aun careciendo de alguno de los requisitos anteriormente señalados, o precisando completar la urbanización (como obra), puedan ser objeto de obtención de licencia.

**Artículo 2.3.17. Servidumbres de paso**

1. Se mantienen las servidumbres de paso existentes a la entrada en vigor de la Revisión Plan General de Ordenación salvo que la Ordenanza de Zona de Edificación, las Áreas Pendientes de Urbanización, las de Planeamiento propuesto o en las Actuaciones Urbanísticas Concertadas establezcan lo contrario. No cabrá mantener aquellas servidumbres que afecten o impidan la implantación de usos dotacionales públicos en cualquiera de sus clases.

2. Las servidumbres de paso que sirvan como acceso a parcelas o edificios preexistentes deberán garantizar el acceso y maniobra de vehículos de emergencia; a tal fin habrán de tener en toda su longitud un ancho mínimo de 4,50 metros, distancia ésta que podrá ser ampliada cuando el acceso y la maniobra de dichos vehículos de emergencia no resulte garantizado.

**Artículo 2.3.18. Área de movimiento de la edificación**

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable y determina la parte de esta susceptible de ser ocupada por construcciones.

**Artículo 2.3.19. Movimientos de tierras**

1. Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos. Los movimientos de tierra están sujetos a licencia y regulados en la Ordenanza de Zona de Edificación o en el planeamiento de desarrollo, y particularmente regulados en la Normativa del Suelo No Urbanizable.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

2. Cuando se incluyan en el proyecto de construcción, se detallarán en planos a escala comprensible, con curvas de nivel, referidas tanto al estado inicial de los terrenos como al resultado final proyectado.

3. Los proyectos de arquitectura comprenderán dos planos a la misma escala, Topográfico de los terrenos y como mínimo planta principal, dotados de representación congruente y de la acotación suficiente como para poder comprobar de forma indubitable cualquier posible incumplimiento de la normativa relativa a movimientos de tierra mediante verificaciones antes y después de las obras.

**SECCIÓN 3ª. OBRAS**

**Artículo 2.3.20. Tipos**

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

a) Demolición.
b) Reforma.
c) Ampliación
d) Nueva planta.

2. Se priorizará la reforma sobre el resto.

**Artículo 2.3.21. Demolición**

Son aquellas que contemplan la desaparición total o parcial de la edificación existente.

**Artículo 2.3.22. Reforma**

1. Son aquellas que se efectúan en edificios existentes exceptuando las de ampliación, se regulan para el Suelo Urbano y Urbanizable. Según afecten al conjunto o a parte del edificio, tienen carácter total o parcial.

2. Comprende los siguientes tipos:

a) Restauración: Tienen por finalidad la restitución de la situación primigenia del edificio, por medio de unas obras que cumplan aquellos fines, sin aportación de nuevo diseño.
   - Incluyen la supresión eventual de añadidos que hubieran desfigurado el carácter original del edificio.
   - Podrán incluir la reparación y sustitución de elementos estructurales e instalaciones que garanticen la seguridad del edificio y adecuado funcionamiento, para el uso y necesidades a que se destine.
   - La consolidación y refuerzo de los elementos fijos y estructurantes alcanzará hasta un 20% de su cuantía total de la obra.
b) Conservación y reparación: Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato y accesibilidad, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.
c) Rehabilitación y reforma: Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución del espacio interior, con mínima alteración de los muros y huecos exteriores, posición de patios y posición de elementos comunes de circulación vertical.
   La modificación de elementos fijos o estructurantes será superior al 20% e inferior al 50%.
   - La modificación del espacio interno afectará a una superficie entre el 20% y 50% del total del edificio.
d) Reestructuración: Son aquellas que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar, excepcionalmente, a la total demolición interior del edificio.
   - La modificación de elementos fijos o estructurales en más del 50% y menos del 80%.
   - La modificación del espacio interno con carácter general afectara a más del 50% y menos del 80% de la superficie del edificio, la demolición interior total debe ser debidamente justificada.
e) En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el grado de aprovechamiento que tuviese asignado.
   - En obras de reestructuración se tomará como altura mínima la definida por el presente Plan para los distintos usos.
f) Reestructuración con ampliación: Cuando las obras de reestructuración contemplen el vaciado total y las ordenanzas no indiquen lo contrario, podrá modificarse la posición de las fachadas del edificio que no sean visibles desde la vía pública o no recaigan sobre esta última, la ampliación podrá aumentar hasta un máximo de un 50%, el volumen construido, rebasando la envolvente exterior de la edificación existente.
g) Añadido: Tienen por objeto aumentar el volumen construido de una edificación en más de un 50% del que presentaba anteriormente, o bien las que consisten en realizar un cuerpo enteramente nuevo de edificación dentro de la misma parcela ya edificada pero separado de las edificaciones anteriores.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.23. Ampliación**

Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de parcela. La ampliación podrá aumentar hasta agotar su edificabilidad, rebasando la envolvente exterior de la edificación existente.

**Artículo 2.3.24. Nueva planta**

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

2. Cuando en la misma parcela existan edificaciones preexistentes, la regulación de las nuevas construcciones se hará atendiendo a lo previsto para el caso de obras de reforma y ampliación, ya que aun cuando la nueva construcción se ejecute separada de las anteriores existentes, la relación con estas últimas será siempre un factor a tener en cuenta.

3. En el caso de que al llevarse a cabo obras de restauración se derribe el edificio objeto de la misma, estas pasarán a considerarse obras de nueva planta, debiendo cumplir desde este momento las condiciones de edificabilidad establecidas en el PGO para las obras de esta clase.

**SECCIÓN 4ª. EDIFICIOS**

**Artículo 2.3.25. Referencias a tipologías**

El Plan General emplea, entre otras, las siguientes definiciones de tipologías edificatorias, contenidas en sus Áreas de Ordenanzas Zonales (AOZ):

a) Manzana cerrada o entre medianerías: Cuando los edificios tienen líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.

b) Bloque aislado: La que está exenta en el interior de una zona sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con los linderos de las propiedades colindantes. En el caso de edificios destinados a vivienda colectiva las Normas emplean también la denominación de bloque abierto.

c) Volumetría específica: Edificación que responde a diferentes tipologías, a la vez. Son producto de la colmatación de diferentes áreas urbanas.

d) Edificación en aislada, Hilera o Adosada: variante de la construcción entre medianerías cuando el edificio es vivienda ciudad jardín o unifamiliar.

e) Nave: La que se encuentra en una parcela de manera aislada, generalmente para usos industriales.

f) Industria nido: Edificios en altura compartimentados para albergar locales destinados a actividades industriales, que pueden tener servicios e instalaciones comunes.

g) Edificación singular: aquellas que generalmente responden a la configuración de dotaciones urbanísticas, ya sean públicas o privadas.

**Artículo 2.3.26. Rasante**

1. Rasante es la cota que determina la elevación de un punto respecto de un plano de referencia.

2. Rasante oficial es la marcada por el planeamiento para las Dotaciones Urbanísticas. En el primer caso, vías públicas y salvo indicación en contra, se tomará como rasante el perfil longitudinal en el eje de la vía. En el caso de viales y Zonas Verdes ya ejecutados, se tomará como rasante oficial el perfil consolidado, salvo que el planeamiento definiera un nuevo perfil.

3. Rasante natural del terreno es la altura no modificada que presenta cada punto del mismo.

4. Rasante de parcela es la línea que conecta dos rasantes oficiales opuestas o, en su caso, la rasante oficial y la natural opuesta del linde entre parcelas.

5. El Plan adopta como plano de referencia el de su base cartográfica.

**Artículo 2.3.27. Ocupación bajo rasante**

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas exclusivamente a uso de garaje, trasteros o instalaciones generales (nunca las partes emergentes de los semisótanos) podrán ocupar los espacios libres privados de parcela, en las condiciones señaladas para cada zona de ordenanza.

**Artículo 2.3.28. Alineación oficial, exterior o pública**

1. Es la línea fijada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres y zonas verdes públicas o de uso público, de las parcelas edificables.

2. Los Planos de Ordenación señalarán las líneas que marcan el deslinde entre los espacios públicos y privados y, también, los espacios públicos de distinta calificación urbanística.

3. En la Zona Rural, y en las Zonas de Baja Densidad –por su idéntica tipología edificatoria y parcelaria-, las alineaciones oficiales vendrán determinadas por el ancho de los caminos definidos por el planeamiento a los que den frente las parcelas.

**Artículo 2.3.29. Posición respecto a la alineación**

1. El cerramiento o la línea de edificación pueden estar respecto a la alineación en alguna de las siguientes situaciones:

a) En línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación, en cuyo caso el edificio se considera expresamente "fuera de ordenación".

c) Remetida: Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación.

2. Ninguna parte de la edificación podrá rebasar sobre o bajo rasante la alineación, salvo los salientes y vuelos permitidos. Se excluyen en este caso las intervenciones en edificaciones existentes para actuar sobre la envolvente en aras a mejorar su aislamiento térmico, aunque ello implique un incremento respecto a lo edificado o pequeños ajustes de alineaciones, siempre y cuando se justifique que es la alternativa técnica y económicamente más viable. En estos casos la edificación no quedará en situación de "fuera de línea" ni implicará la consideración de "fuera de ordenación".

**Artículo 2.3.30. Referencias de la edificación**

A efectos de regulación estas Normas Urbanísticas consideran las siguientes referencias de la edificación:

a) Cerramiento: Cerca o valla situada sobre los linderos que delimitan la parcela.

b) Línea de edificación: Es la intersección con el terreno del cerramiento de planta baja o, en su caso, de los soportales o porches que existieran. Cuando el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle señale línea de edificación, dicha determinación tiene carácter vinculante y será considerada como envolvente máxima permitida.

c) Plano de fachada: Es el plano tangente a los elementos exteriores de fachada, exceptuando los cuerpos volados y salientes autorizados.

d) Fondo de edificación: Es la distancia entre las fachadas frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente al lindero frontal. El fondo de edificación no podrá rebasar el fondo edificable cuando este se establezca en la ordenanza de zona.

e) Envolvente del edificio: Es el sólido capaz o volumen limitado por la o las cotas de nivelación que sirven de origen y referencia al edificio, planos de fachada y de cubierta.

**Artículo 2.3.31. Retranqueo**

1. Es la distancia establecida en la ordenanza de zona, en en las Fichas Urbanísticas, Ordenanza Específica o en el planeamiento que desarrolle este Plan General, como separación mínima o como valor obligado de la distancia de la fachada de un edificio al lindero de referencia.

2. El retranqueo se medirá en la forma indicada en el artículo anterior.

a) En el caso de dudas en la identificación de linderos, la separación se medirá de forma que redunde en la mayor distancia entre edificaciones, y en la mejor funcionalidad del espacio libre de parcela.

b) En el caso de parcelas con frente a varias calles, el valor del retranqueo correspondiente al lindero frontal, deberá respetarse también respecto a las restantes calles.

3. Salvo determinación en contra en las Fichas Urbanísticas, Áreas de Ordenanzas de Zonales (AOZ) o en el Planeamiento de desarrollo del Plan General, el espacio correspondiente al retranqueo obligatorio podrá ocuparse bajo rasante con plantas o instalaciones totalmente subterráneas.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.32. Cortes en la edificación**

1. Se considera como corte en la edificación las interrupciones o cambios de dirección de la directriz del edificio que diferencian distintos cuerpos de edificación, así como los espacios huecos de gran dimensión en el plano de fachada.

2. Están sujetos al siguiente régimen:

a) Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.

b) Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.

c) La anchura y altura de los cortes se medirán conforme, y estarán sujetas a, lo establecido en la normativa de patios abiertos a fachada. La anchura no podrá ser inferior a tres metros ni superior a seis y medio.

d) La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.

e) La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será la establecida para patios de parcela cerrados. Tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.

f) La iluminación o ventilación obtenida para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda o local el carácter de exterior.

g) No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales que, cuando su anchura es igual o superior a cinco metros, podrán servir de acceso para vehículos de emergencia.

**Artículo 2.3.33. Separaciones**

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

2. Cuando se estableciese en las normas de zona, se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

**Artículo 2.3.34. Pasos en la edificación**

Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como mínimo a la planta baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura.

a) Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 ó más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia.

b) La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida en esta normativa para patios, considerando que las dimensiones a aplicar fueren:
-Anchura: la del paso.

- Longitud: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del corte.

- Altura: el doble de la anchura libre del corte.

**Artículo 2.3.35. Luces**

1. Se consideran luces rectas, a los efectos de ubicación de construcciones en tipologías de edificación abierta, en cualquier uso, las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca, se tendrán en cuenta incluso entre edificios afectados por ordenanzas o zonificaciones distintas.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todo hueco mantendrá una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el límite de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3,00 m a linderos de fincas colindantes y 5,00 m a ejes de caminos.

b) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6,00 m.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.36. Frente de solar**

1. Frente de Solar es el lindero que coincidiendo con la alineación exterior de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

2. Frente Mínimo, es la longitud mínima del frente de solar que determina el carácter de edificable o no de cada parcela.

3. En las zonas que se determine podrá fijarse un Frente Máximo de parcela, a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

**Artículo 2.3.37. Fondo edificable**

1. Fondo Edificable es la distancia medida desde la alineación exterior, dentro de la cual se puede edificar con arreglo a este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

2. El Fondo Máximo Edificable es la dimensión máxima antes referida, establecida bien en las normas particulares de cada Zona, bien en la documentación gráfica que integra este Plan General.

3. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada Zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente se indicase lo contrario.

**Artículo 2.3.38. Chaflán**

1. Es el biselado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada.

2. Tendrá el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones oficiales de las fachadas que en él convergen.

**SECCIÓN 5ª. SUPERFICIE**

**Artículo 2.3.39. Superficie de parcela**

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos.

**Artículo 2.3.40. Superficie construida**

1. Superficie construida o edificada por planta comprendida dentro los planos de fachada exteriores e interiores de cada una de las plantas de la edificación medida en proyección horizontal.

2. En edificios de viviendas la medición de la superficie construida se hará en la forma señalada por la normativa autonómica sobre diseño de destinados a viviendas. En los demás casos se seguirán los criterios establecidos en las presentes Normas.

3. Superficie construida o edificada total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

**Artículo 2.3.41. Superficie útil**

1. Es la correspondiente al espacio limitado en su interior por los cerramientos verticales de una pieza y, por agregación de la anterior, la utilizable en un local o en el conjunto del edificio.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados, o de petos o elementos de cerrajería en el caso de balcones o terrazas.

3. En edificios de viviendas la medición de la superficie útil se hará en la forma indicada por la normativa sobre diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias.

**Artículo 2.3.42. Superficie ocupada**

1. Sobre rasante es la comprendida dentro del perímetro formado por las líneas de edificación.

2. Los patios de parcela interiores a la edificación se contabilizan a efectos de cómputo de la superficie ocupada.

3. Bajo rasante es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.

**Artículo 2.3.43. Coeficiente de ocupación**

1. Es la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación es un valor máximo.

3. Si de la conjunción de este parámetro con otras condiciones de posición se concluyese una ocupación menor será este valor el que prevalezca.

**Artículo 2.3.44. Superficie ocupable de parcela**

1. Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por edificación. El Plan General establece su cuantía:

a) Directamente, mediante la asignación de parámetros o coeficiente de ocupación.
b) Indirectamente, mediante el área de movimiento.

2. A los efectos de las condiciones de ocupación se distingue entre la ocupación en las plantas sobre rasante y bajo rasante.

3. Salvo determinación en contra de las Fichas Urbanísticas, Ordenanzas Zonales o en el Planeamiento que Desarrolle este Plan General, las construcciones situadas por debajo de la cota de nivelación de planta baja y enteramente subterráneas, podrán ocupar toda la parcela, y siempre que sean de la propiedad.

**Artículo 2.3.45. Superficie libre**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela, en la que no se puede edificar en superficie.

**Artículo 2.3.46. Superficie edificable y edificabilidad**

1. Es el valor máximo asignado por el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o área determinada.

2. El Plan define la superficie edificable mediante los siguientes procedimientos:

a) Según alineaciones: cuando se define por la alineación, el fondo edificable y la altura.

b) Separación a linderos. Aplicación de condiciones de posición y forma: cuando la superficie edificable se define mediante la definición de la posición en planta (separación a linderos) y de la altura de la edificación.

c) Coeficiente: Asignación de un valor concreto en metros cuadrados edificables.

3. El coeficiente de edificabilidad y la superficie edificable pueden expresarse como:

a) Edificabilidad Bruta: relación entre la superficie total máxima edificable y la superficie total de una zona, Polígono o Unidad de Actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos destinados a Viario, equipamientos y Zonas Verdes de cesión obligatoria. Se excluyen las superficies de los nuevos Sistemas Generales incluidos o, en su caso, adscritos a efectos de gestión (Artículo 171 del ROTU).

b) Edificabilidad Neta: relación entre la superficie total máxima edificable y la superficie neta de todas y cada una de las parcelas, o en su caso, la superficie de la Zona, Polígono o Unidad de Actuación de la que se ha deducido la superficie de Viario público o privado y Espacios libres públicos.

c) Edificabilidad Lucrativa Máxima: Es el cociente entre la edificación máxima (excluyendo las edificabilidades dotacionales urbanísticas públicas), y la superficie del ámbito, excluyendo los terrenos destinados a nuevos sistemas generales.

d) d) Aprovechamiento Medio Máximo. El cociente entre la superficie construida máxima (igual a la edificabilidad lucrativa total) homogeneizada y la superficie bruta del ámbito descontadas las dotaciones urbanísticas públicas existentes obtenidas por cesión gratuita y sumando, en su caso, la superficie de los Sistemas Generales adscritos, superficie que en el caso de Sistemas Generales procedentes del Suelo No Urbanizable se multiplicará por 0,15 como coeficiente de homogeneización.

$$A_m = \sum_{i=1}^{n} \frac{E_i \alpha_i}{S_A + S_{SSGG}\beta - S_{due}}$$

***$E_i$ = edificabilidad lucrativa máxima del uso i***
***$\alpha_i$ = coeficiente de homogeneización del uso i***
***$S_A$ = superficie bruta del ámbito***
***$S_{SSGG}$ = superficie de sistemas generales adscritos***
***$\beta$ = coeficiente valor SSGG en SNU (0,15)***
***$S_{due}$ = superficie Dotaciones Urb. Públ. Exist.***

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

4. La superficie edificable definida en las Áreas de Ordenanzas Zonales (AOZ) y Fichas Urbanísticas se entiende como un valor máximo. Si la aplicación de las restantes condiciones de las Normas conduce a un valor inferior, será este el materializable.

5. En las Áreas de Ordenanzas Zonales (AOZ) regidas por edificabilidad computarán todas las superficies construidas sobre **o bajo** rasante del edificio, excepto las siguientes:

a) Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos o privados, plantas porticadas y entrepisos abiertos, excepto las partes cerradas que contengan. No obstante, no computarán aquellos locales cerrados parcialmente en planta baja porticada que se destinen a usos de la comunidad. Estos espacios comunitarios en ningún caso podrán ser objeto de compartimentación para uso individual.

b) Los espacios cuyo uso sea imposible, dada su dimensión en superficie o altura.

c) Los cuartos destinados a calderas, basuras, trasteros o instalaciones generales del edificio no susceptibles de formas de tenencia o utilización independientes del mismo.

d) Las construcciones auxiliares desmontables.

e) Los elementos ornamentales en cubierta.

f) El espacio bajo cubierta, si se destina a albergar depósitos, instalaciones generales del edificio o trasteros, así como aquellos espacios destinados a otros usos cuya altura libre medida entre la superficie de suelo y la cara inferior de los faldones inclinados de cubierta sea inferior a 1,50 metros.

g) Los espacios destinados a carga y descarga en la cuantía mínima fijada como dotación al servicio del edificio.

h) Los locales destinados a albergar centros de transformación en plantas sobre rasante de edificios de otro uso.

i) Los huecos de forjado de superficie igual o superior a 2 m².

j) El acceso desde la vía pública a garajes subterráneos.

k) Los espacios destinados a estacionamiento de vehículos situados en plantas inferiores a la baja.

l) Los espacios destinados a aparcamiento de bicicletas situados en planta baja o inferiores a la baja.

m) Los tendederos en fachada mediante elementos sin forjado de suelo y/o se comuniquen sin solución de continuidad a modo de tubo de ventilación.

n) Los porches en vivienda unifamiliar computarán al 50% de su superficie.

6. Otras cuestiones complementarias sobre vuelos: según artículos 2.3.69 y 2.3.70 de estas Normas.

## SECCIÓN 6º. ALTURA

### Artículo 2.3.47. Medición de la altura

1. La medición de altura se hará en la vertical correspondiente al punto medio de todas las líneas de fachada tomando como cota de origen y referencia:

a) Manzana Cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

b) Edificación Aislada o de Volumetría Específica la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota 0.

2. Si no hubiera acera la medición se hará del modo indicado en el apartado anterior, tomando como cota de origen y referencia el punto situado a la cota de la rasante de la calzada incrementado en la pendiente transversal de la acera calculada al 2,50%.

3. En calles o espacios públicos en pendiente la medición se hará por tramos fraccionando la línea de fachada en cuantas partes sea conveniente, siempre que la diferencia de cota entre sus extremos no sea mayor de 1,50 m.

4. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá superarse en ninguno de los escalonamientos.

5. En las parcelas de esquina a calles en pendiente, la medición de la altura se hará considerando ambas fachadas desarrolladas en un plano único.

6. En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se tomará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta en la forma definida por el planeamiento municipal vigente en el momento de concederse la licencia de obras.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.48. Referencias altimétricas de los edificios**

Para determinar la altura de la edificación respecto de la cota de origen y referencia estas Normas emplean:

a) Nivel de cornisa: Es el de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.

b) Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieran y, en su defecto, el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

**Artículo 2.3.49. Altura de la edificación**

1. Altura en plantas: Número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen y referencia.

2. Altura en metros: Es la altura del edificio medida en metros desde la cota de origen y referencia hasta:

a) Altura de cornisa: el nivel de cornisa.

b) Altura de coronación: el nivel de coronación.

c) Altura total: el más alto de los elementos del edificio.

3. Aun cuando la condición de altura máxima no implica que la edificación deba necesariamente alcanzarla, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura determinada cuando se entienda que, de lo contrario, supondría una agresión contra la imagen urbana.

**Artículo 2.3.50. Salto de altura**

1. La línea de salto de altura marca la presencia en el edificio de cuerpos de edificación de distinta altura.

2. Cuando los planos de Ordenación en Suelo Urbano y Detalle de la ordenación en suelo urbano marcan línea de salto de altura, la nueva edificación o la edificación que sustituya a la existente deberán respetar la posición de la línea de salto de altura al menos en las ¾ partes de su longitud.

**Artículo 2.3.51. Construcciones por encima de la altura**

Sobre la altura máxima establecida en las Fichas Urbanística, Ordenanzas Zonales (AOZ), y Planeamiento de Desarrollo del Plan General se admiten, las siguientes construcciones e instalaciones, con la altura requerida por la normativa sectorial aplicable y, en su defecto, por el buen hacer constructivo:

a) En los casos de cubiertas planas, los petos, barandas perimetrales o elementos similares de protección, cuya altura no podrá rebasar 1,50 m medidos con respecto a la cara superior del forjado de techo de la última planta. La misma altura máxima será aplicable para los sotobancos de las cubiertas inclinadas.

b) Las vertientes del tejado, cuya pendiente general no será mayor a la establecida en estas normas para cada caso, y cuya cumbrera no podrá situarse a una altura superior a la establecida en estas normas para cada caso.

c) Los remates de cajas de escalera, ascensores, depósitos y cuartos de instalaciones.

d) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, enfriamiento de equipos de aire acondicionado, paneles de captación de energía solar, antenas de radio y televisión pararrayos y elementos semejantes.

e) En el caso de las chimeneas la altura máxima será de 5,00 metros, o 1,25 sobre la coronación caso de estar ubicado su borde más alejado a menos de 90 cm. de ésta.

f) Las chimeneas que recaigan sobre alineaciones exteriores pertenecientes a calles o espacios públicos de ancho igual o inferior a 24 metros, deberán separarse 2,00 metros respecto al plano vertical de la alineación exterior.

g) En los demás casos las instalaciones deberán quedar inscritas dentro del plano de 45º de inclinación trazado a partir de la línea de cornisa en la fachada exterior y su altura no podrá rebasar los 3,50 metros medidos sobre la altura de dicha línea en el caso de los cuartos de máquinas.

h) En el caso de paneles solares podrán justificarse su colocación mediante soluciones singulares de cubierta siempre que queden inscritas en el volumen teórico de la cubierta.

i) Los elementos precisos para el funcionamiento de procesos industriales.

j) Los balaustres, pérgolas, rejerías y elementos similares de carácter ornamental, siempre que no creen cerramientos ciegos.

k) Los torreones permitidos en la ordenanza de zona.

l) Las antenas de comunicaciones electrónicas.

**Artículo 2.3.52. Planta**

1. Planta sótano: enteramente subterránea: Es aquella cuya cara superior de forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

2. Semisótano: Planta situada debajo de la baja en la que el desnivel entre la rasante exterior y su techo debe ser tal que permita realizar ventanas de altura no inferior a 50 cm.

3. Plantas inferiores a la baja: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Tienen la consideración de planta bajo rasante aquellas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a menos de 1,20 metros bajo la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

4. Planta baja: Es aquella cuyo nivel de suelo se encuentra situado en las siguientes posiciones:

a) Manzana Cerrada entre medianerías entre dos planos paralelos a la rasante de la acera, situados a ± 1,20 metros de la misma.
b) Edificación Aislada, en Hilera o Pareada, los situados:
- Entre ± 1,20 metros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

- En parcelas con linderos a calles opuestas, el nivel de la planta -baja se situará a 1,20 metros respecto de la línea que une los puntos medios de los dos linderos frontales opuestos.

- En parcelas en esquina, el nivel de la planta baja se situará a ± 1,20 metros del punto medio de la rasante de la acera del lindero frontal de mayor longitud.

- Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de la parcela o situación del edificio en la misma, el nivel de la planta baja deba situarse necesariamente en una posición distinta a la fijada en estas Normas, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique la implantación y resuelva el posible impacto negativo que pueda derivarse del nivel de la planta baja o de las plataformas de nivelación que la integren.

5. Planta baja porticada: Son aquellas cuya superficie cerrada no supera el 30% de la superficie ocupada sobre rasante por la edificación. Las plantas bajas porticadas no computan en edificación aislada o volumetría específica a efectos de número de plantas, pero no eximen del respeto de la altura máxima a cornisa o coronación.

6. Entreplanta: Es aquella planta cuyo forjado de suelo ocupa una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta, y cuya superficie útil no excede el 50% de la superficie útil de la planta a que está adscrita.

7. Planta de piso: Es aquella que está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

8. Ático: Es la planta situada por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio.

a) Salvo indicación expresa en las Fichas Urbanísticas, Ordenanzas Zonales u Ordenanza Específica no será admisible la solución de áticos. Excepción hecha para las zonas de ordenanzas 3. Bloque abierto. y 4. Ciudad jardín. (incluidas las Fichas Urbanísticas que remiten a estas ordenanzas) en las que se admiten los áticos siempre que la cubierta del edificio en su totalidad sea plana. Para las zonas de ordenanza 1 y 2 se admitirán los áticos en las edificaciones entre medianeras cuando al menos en uno de los edificios colindantes existente a la aprobación de este PGO, teniendo igual altura al proyectado, exista el ático.
b) En los casos excepcionales en los que se admita esta solución, el ático se retirará 3,00 metros de las fachadas exteriores del edificio, si bien podrá adosarse a medianerías en el caso de edificios en manzana cerrada entre medianerías y edificación en hilera.
c) La superficie de la última planta no ocupada por áticos se destinará:
- A terraza o cubierta plana, que no podrá acristalarse ni cubrirse.

- La cubierta del ático no será utilizable.

9. Torreones: Son cuerpos de edificación con alguna de sus fachadas coincidente en algún punto con el plano de fachada exterior del edificio.

a) Las edificaciones con fachadas formando esquina a dos o más calles, y como caso especial de buhardillas en esquina, se permitirán estos elementos de coronación.
b) Los torreones cumplirán las siguientes condiciones:
- Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa no superará 4,00 metros.

- Su profundidad, medida desde la fachada exterior en que se sitúa, no superará 4,00 metros.

- La superficie en planta de cada torreón no superará 16,00 m².

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

- Su altura de piso no superará 2,50 metros en el caso de tipologías unifamiliares y 4,00 metros en el caso de tipologías de vivienda colectiva u otros usos.

- La separación entre torreones y otros cuerpos de edificación sobresalientes en cubierta no será inferior a 3,00 metros.

- La suma de las proyecciones de los torreones existentes sobre una fachada no superará ¼ de la longitud de esta.

- La suma de las superficies de los torreones no superará un 20% de la superficie de la última planta del edificio, con independencia de los cuerpos abuhardillados.

- La suma de los frentes de las buhardillas y torreones, en ningún caso, superarán el 40 % de la longitud de las fachadas.

**Artículo 2.3.53. Alturas de plantas.**

1. Altura de piso: Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre: Es la distancia medida en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiera.

a) En el caso de las entreplantas la altura libre se medirá bajo y sobre el forjado que las forme.
b) Salvo mayores limitaciones establecidas en las Fichas Urbanísticas, Ordenanzas Zonales, Ordenanza Específica o planeamiento que desarrolle este Plan General, o en la normativa aplicable al Diseño en edificios destinados a viviendas se establecen las siguientes alturas mínimas:

| PLANTA | ALTURA LIBRE MINIMA (M) | ALTURA DE PISO MINIMA (M) |
|---|---|---|
| Sótano | 2,25 | 2,40 |
| Semisótano | 2,25 | 2,40 |
| Baja, piso y ático | 2,50 | 2,70 |
| Entreplanta 2,25 | 2,25 (por encima de forjado) | |
| | 2,50 (por debajo de forjado) | |

3. Altura máxima de piso: No se establece, salvo que la ordenanza de zona imponga condiciones de colindancia para la posición de impostas o forjados. Cuando los proyectos de obras definan alturas de piso que permitan la construcción de entreplantas, deberán justificar la necesidad de dicha altura en función del uso a que se destinen los locales, o de las características técnicas de las instalaciones.

4. Altura máxima del edificio: Salvo que la ordenanza de zona imponga condiciones de colindancia para el ajuste de la altura o que las condiciones de uso lo requieran, se obtendrá aplicando al número de plantas permitido la equivalencia en metros de la tabla adjunta.

a) La medición de la altura en metros se hará desde la cota de origen y referencia de la planta baja a la cota de la cara superior del forjado de techo de la última planta.

| NUMERO DE PLANTAS | ALTURA EN METROS |
|---|---|
| Baja | 5,20 |
| Baja + 1 | 8,50 |
| Baja + 2 | 12,00 |
| Baja + 3 | 15,50 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

| NUMERO DE PLANTAS | ALTURA EN METROS |
|---|---|
| Baja + 4 | 19,00 |
| Baja + 5 | 22,50 |
| Baja + 6 | 26,00 |

b) La altura máxima en metros fijada en el cuadro anterior no podrá rebasarse en edificios de uso Residencial.
c) A efectos de aplicación de la equivalencia entre altura en metros y altura en número de plantas, si la altura libre de la planta baja excede de 4,20 metros o la altura libre de las plantas de piso supera los 3,00 metros, deberá reducirse el número de plantas permitido a fin de mantener la altura en metros.

5. La altura libre exterior máxima de la planta baja medida desde la rasante de acera a la cara inferior del forjado de techo será de 4,20m., salvo en los casos en que se admitiera la unificación de alturas de forjados de techo de planta baja, sin que en ningún caso sobrepase la altura libre ni se creen altillos, ni las medidas que se disponen a continuación.

6. Medición de alturas de las plantas bajas: en edificios situados sobre alineación la altura de las plantas bajas se medirá:

a) En el punto medio de la línea de fachada situada en la alineación, siempre que la diferencia de cota entre las rasantes de ambos extremos de la línea de fachada sea igual o menor que 1,50 metros.

b) Si la diferencia de niveles fuera superior a 1,50 metros se dividirá la línea de fachada en el número de tramos necesario para que sea aplicable la regla anterior, siendo todos los tramos así obtenidos iguales entre sí.

**Artículo 2.3.54. Utilización residencial del espacio Bajo Cubierta**

1. En ordenanzas de uso predominante residencial, y cuando las Áreas de Ordenanzas Zonales (AOZ) no lo impida, cabrá la utilización para uso residencial del espacio bajo cubierta en soluciones dúplex o de vivienda independiente. El aprovechamiento del espacio bajo cubierta cumplirá las siguientes condiciones:

a) No se permiten terrazas ni áticos en esta planta bajo-cubierta, salvo cuando expresamente sean autorizados por el planeamiento.

b) No alterará la pendiente de los faldones, que será continúa desde el arranque hasta coronación, sin que pueda interrumpirse mediante terrazas o planos verticales para iluminar o ventilar el espacio bajo cubierta, que ventilará exclusivamente a través de claraboyas o ventanas incorporadas al faldón.

c) La altura entre la cara superior del faldón de cubierta y la cara superior del forjado de la última planta no podrá exceder de 50 centímetros medidos en el plano de fachada.

d) Se admitirá una buhardilla de 2,50 metros de frente por vivienda y fachada.

e) La separación entre paramentos exteriores de buhardillas: 1,50 metros. La separación de dichos elementos respecto a los linderos no podrá ser inferior a 0,75m.

f) La suma de los frentes de las buhardillas no superará el 20% de la longitud de la fachada a la que recaigan.

g) La cubierta de las buhardillas será resuelta con el mismo material de cobertura que el resto del tejado del edificio.

- El forjado de cubierta de la buhardilla no podrá volar sobre los paramentos laterales de la misma.
- En todo caso las buhardillas deberán respetar las condiciones estéticas y de unidad compositiva del edificio.

h) Podrá disponerse una terraza ante los frentes de iluminación, integrada en la cubierta y que no podrá interrumpir el alero.

2. La utilización residencial del espacio bajo cubierta es computable en la superficie construida, con la excepción de los espacios cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

3. La utilización del espacio bajo cubierta no es compatible con la construcción de terrazas ni de áticos sobre el mismo.

**SECCIÓN 7º. PATIO**

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.55. Tipos de patio**

Se distinguen los siguientes tipos de patio:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior del edificio, o en su perímetro si se trata de un patio abierto. Los patios de parcela pueden ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan, a lo largo de toda su altura, con una embocadura a vía pública, espacio libre o patio de manzana.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la calle o del terreno.

d) Patio mancomunado: son los constituidos entre inmuebles colindantes que cumplan las siguientes condiciones:

- Deberán respetar las dimensiones mínimas.

- La mancomunidad de patios no podrá suponer una reducción superior al 30% de las superficies mínimas obligatorias, de cada una de las porciones de patio que se agrupan en la mancomunidad.

- Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.

- Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación se consignará el régimen de mancomunidad aplicado, que no podrá cancelarse sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. No cabrá cancelar la mancomunidad de patio en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran estar mancomunados para alcanzar la dimensión mínima.

- Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas, mallas o entramados de madera de altura no superior a 2,00 metros medidos desde el suelo del patio más bajo.

**Artículo 2.3.56. Patios de manzana**

1. La forma y dimensiones del patio de manzana será tal, que permita trazar en su interior una circunferencia con diámetro mayor o igual que la altura máxima de coronación del edificio en cualquiera de las parcelas que recaigan sobre el patio, y siempre superior a 12,00 m.

2. En actuaciones que requieran planeamiento de desarrollo del Plan General, y salvo que la documentación gráfica del mismo indique lo contrario, en los patios de manzana sólo son admisibles las construcciones subterráneas destinadas a garaje y servicios auxiliares de las fincas, cuya cubierta no sobresalga más de 1,40 m. por encima del plano definido por las rasantes exteriores, y construida de modo que permita su utilización como espacio libre al menos en el 90% de su superficie.

3. En actuaciones que requieran planeamiento de desarrollo del Plan General, y cuando existan piezas habitables en planta baja cuyas luces recaigan sobre patio de manzana, cuya privacidad pueda verse mermada por la servidumbre de vistas impuesta por el uso del patio, el pavimento de este deberá situarse en una cota inferior al menos en 1 metro a la cota de nivelación de dichas las piezas habitables.

**Artículo 2.3.57. Patios ingleses**

1. Los patios ingleses tendrán una anchura (entendida como la distancia perpendicular a fachada) igual o superior a 2 m y solo podrán iluminar a una sola planta.

2. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios dotacionales.

3. El pavimento del patio no podrá situarse a menos de 0,30 m. sobre la cota superior del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirve, sean estas habitables o no.

**Artículo 2.3.58. Tratamiento de patios**

1. Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a 3,00 m.

2. Los patios de parcela de edificios exclusivos, podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación de aire en el interior del patio, o que se asegure la ventilación mediante instalaciones de climatización y aireación en el caso de usos distintos al residencial.

3. Cuando el sistema de aireación elegido no utilice medios mecánicos, se dejará un espacio libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la montera, cuya superficie será al menos el 30% de la del patio.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.59. Anchura y altura de patios**

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniforme sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo vuelos permitidos en patios de manzana.

4. La altura de los patios se medirá desde el pavimento hasta la más alta de las alturas de coronación de los paramentos que recaigan sobre él.

**Artículo 2.3.60. Acceso a cubiertas y patios**

1. A fin de facilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación, todo edificio dispondrá de accesos a su tejado o azotea de cubierta, y a los patios de parcela o manzana.

2. Siempre que sea factible dichos accesos deberán realizarse desde un distribuidor o local de uso común del edificio.

**Artículo 2.3.61. Accesos a edificios desde patios**

Para que un patio de manzana o interior a la edificación pueda servir de acceso a portales deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Contar con una embocadura a calle de anchura no inferior a 5,00 m. en todo su recorrido, con una altura libre mínima de 3,50 m., destinado a uso peatonal y a paso de vehículos al servicio del edificio, de emergencia y, previa autorización municipal, a vehículos de mudanza y reparto.

b) Las dimensiones mínimas del acceso no podrán ser minoradas por instalaciones o elementos estructurales, salvo en el caso de accesos de anchura superior a 7,50 m., en que podrán reducirse hasta formar pasos de al menos 3,50 m. de ancho mediante alineaciones de pilares.

c) Si el patio alberga aparcamientos u otros usos bajo rasante, el forjado de suelo deberá soportar el paso de vehículos de bomberos.

**Artículo 2.3.62. Patios mancomunados**

1. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse, otorgando mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.

2. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, no en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

3. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja bien mediante rejas o cancelas, bien mediante muros de fábrica de no más de 2 m de altura.

**Artículo 2.3.63. Patios de parcela abiertos**

1. Se consideran patios abiertos a los entrantes en fachada cuya profundidad P sea mayor o igual a 1,50 m; y en cuyos paramentos abran huecos de locales.

2. Sus condiciones son:

a) Las dimensiones del patio cumplirán las siguientes condiciones, siendo F la medida del frente abierto:
$1,5 < P < 1,5\ F$

$F > 1/6\ H$

b) El frente del patio F será mayor o igual de 3 m. cuando no existan huecos en los laterales del patio, y mayor o igual de 6 m. cuando existan luces en dichos lados.

c) El patio de parcela abierto podrá iniciarse en cualquiera de las plantas del edificio

**Artículo 2.3.64. Patios de parcela cerrados**

1. Salvo que las Fichas Urbanísticas, Ordenanzas Zonales, Ordenanza Específica, el planeamiento de desarrollo del presente Plan General o la normativa sobre Diseño en edificios destinados a viviendas determine otras condiciones, los patios de parcela cerrados de edificios de uso no residencial cumplirán las siguientes determinaciones:

2. Dimensión mínima: El mayor valor de los señalados en las tablas adjuntas, siendo H la altura del patio.

| H (PLANTAS) | SUPERFICIE MÍNIMA (m²) |
|---|---|
| Hasta 2 | 8 |
| Hasta 3 | 12 |
| Hasta 4 | 14 |
| Hasta 5 | 16 |
| Más de 5 | 20 |
| **USO DEL LOCAL** | **DISTANCIA MINIMA (m)** |
| Otras piezas habitables | H/3 > 3,50 |
| Piezas no habitables | H/5 > 3,00 |
| Escaleras | H/5 > 3,00 |

3. La forma del patio permitirá la inscripción en planta de un círculo de diámetro igual a la anchura mínima correspondiente, ajustada, en su caso, en función del contenido de los apartados siguientes de este artículo.

4. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse las correspondientes a H/3 hasta H/4, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas métricas establecidas.

5. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a 3,00 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

6. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

7. Los patios de parcela cerrados podrán iniciarse en plantas baja o de piso. Su pavimento no podrá situarse a una cota superior a 0,30 m por encima del forjado de suelo de cualquiera de las piezas a que sirva.

## SECCIÓN 8ª REMATES

### Artículo 2.3.65. Cubiertas

1. Con carácter general las cubiertas de los edificios se regirán conforme a las determinaciones establecidas para los grados 3 y 4 de las Áreas de Ordenanzas Zonales 1.

2. El Ayuntamiento, tras analizar el medio ambiente urbano de la zona, previa justificación de su adaptación al entorno y su coherencia con el edificio, podría admitir soluciones con otras formas y materiales para las edificaciones de tipología unifamiliar y de bloque abierto.

3. Para la colocación de paneles solares en cubiertas inclinadas podrán aceptarse soluciones singulares de cubierta siempre que queden inscritas en su volumen teórico.

### Artículo 2.3.66. Buhardillas

Es el elemento superpuesto sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación. En topologías urbanas podrán autorizarse en las siguientes condiciones:

a) Que no sobrepases la cumbrera del tejado.

b) Que no sobrepase la proyección vertical de la alineación de la fachada.

c) En todo lo demás será de aplicación el artículo 2.3.54.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.67. Lucernarios**

1. Son los huecos de iluminación y ventilación que se sitúan en el faldón de la cubierta.

2. Este tipo de iluminación cenital puede utilizarse libremente, computando su superficie a los efectos de las condiciones higiénicas en la forma establecida en esta Normativa.

**Artículo 2.3.68. Cornisas y aleros**

1. Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción y del tejado en vuelo que sobresale del plano de fachada.

2. El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 0,60 m.

**Artículo 2.3.69. Vuelos**

Constituyen vuelos sobre la línea de edificación, a partir de la planta primera, cuyas características se determinan en el artículo 2.3.86:

a) Los balcones, formados por vuelos no cerrados por ninguno de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera, La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real.
b) Las terrazas son los vuelos o retranqueos respecto a la alineación exterior, no cerrados por más de tres de sus lados.
   - No constituyen terrazas, los retranqueos de la carpintería a haces interiores del muro de cerramiento.
   - Sus dimensiones contabilizarán como el 50% de la superficie construida real a efectos de edificabilidad.
c) Las galerías o miradores son los vuelos acristalados en toda su altura y perímetro, permitiéndose tan sólo cuerpos ciegos del mismo material que la carpintería, hasta una altura de 60 cm. A efectos de la edificabilidad su superficie computará íntegramente.
d) Los cuerpos cerrados volados son aquellos cuerpos de la edificación proyectados, total o parcialmente, fuera de la implantación del edificio.
   -Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad, ya que no implican diferencia alguna con el resto de las áreas construidas.
   -Serán en todo caso compatibles con la normativa general en materia de accesibilidad al medio físico, no pudiendo suponer obstáculos para la circulación rodada o peatonal.
   - La altura mínima sobre la acera o pavimentación será de 3,00 m, salvo que se justifique la imposibilidad por tratarse de un edificio o elemento catalogado a conservar.

**Artículo 2.3.70. Vuelos en emplazamientos variables**

1. En todas las tipologías en que la disposición de la edificación se regula por emplazamiento variable, la posibilidad de establecer vuelos, sean cerrados o abiertos, es totalmente libre, tanto en su dimensión de voladizo como en su proporción al desarrollo de fachadas, con la única condición de guardar los correspondientes retranqueos y luces rectas en todos sus aspectos.

2. Los vuelos computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 2.3.71. Vuelos en emplazamiento fijo**

1. En las tipologías en las que la disposición de las edificaciones se regula por un emplazamiento fijo la posibilidad de establecer vuelos en relación con las líneas de fachada se fija del modo siguiente:

a) Sobre las alineaciones de las fachadas exteriores, se permitirán vuelos no superiores al 5% del ancho de la calle; en fachadas a patio de manzana, los vuelos no serán superiores al 5% del ancho libre de patio, medido normalmente al edificio.
b) En ninguno de los dos casos podrán suponer reducción de luces rectas ajenas y no rebasarán de 0,90 m.

2. Se establece el máximo desarrollo longitudinal para el total de los tres tipos de vuelo: cerrados, abiertos y acristalados, en el 50% de la longitud de fachada en planta baja.

a) Esta proporción se respetará para la totalidad de la(s) fachadas(s) a calle (s) y para la totalidad de la(s) fachadas(s) a patio(s), medida(s) en su longitud total.
b) También se admite trasladar parte de la longitud autorizada de unas plantas a otras, aunque manteniendo la contabilidad separada entre fachada exterior y patio de manzana.

3. Ningún vuelo comenzará a menos de 0,60 m de la línea de lindero con propiedad colindante.

a) Ninguna parte del voladizo rebasará de un ángulo de 45º con respecto al plano de fachada en planta y con origen en el punto de separación de propiedades.
b) Sólo se admiten voladizos a partir del nivel teórico de la planta primera, si la baja no sobresale respecto de ella; o del de la segunda planta que se sitúe sobre la cubierta de plantas inferiores salientes.

**Artículo 2.3.72. Cerramientos**

1. Los cerramientos provisionales de solares y terrenos se situarán sobre la alineación oficial, tendrán una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m. y se formarán con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación.

2. Los cerramientos de fincas podrán resolverse mediante valla metálica, elementos vegetales o cerramientos ciegos, sujetándose estos últimos a las siguientes condiciones:

- Cuando el planeamiento imponga el retranqueo del edificio respecto de la alineación exterior, y salvo que las ordenanzas zonales establecieran otra cosa, el cerramiento ciego del frente de la parcela no podrá rebasar una altura máxima de 1 m. sobre la rasante de la acera.
- Sobre el cierre ciego, se podrá disponer valla metálica, otros elementos diáfanos o seto vegetal, hasta alcanzar la altura máxima establecida en la ordenanza de zona y, en su defecto, 2,50 m.
- En ningún caso el cerramiento vegetal podrá invadir la zona colindante, pública o privada.

3. El cerramiento de bajos comerciales con tabiquería, celosías cerámicas, u otros procedimientos de carácter provisional, solo podrá admitirse durante un período máximo de tres años desde la fecha de conclusión del edificio. Sí los locales comerciales permanecen sin uso durante períodos de tiempo más dilatados, deberán cerrarse de modo adecuado al decoro de la vía pública y de la escena urbana. En los soportales interpuestos entre un local comercial y espacio público no se podrá autorizar elementos de cierre.

**SECCIÓN 9ª. HABITABILIDAD**

**Artículo 2.3.73. Deber de conservación de bajos y locales comerciales.**

Los propietarios de bajos y locales comerciales que no reúnan las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las presentes Normas tendrán un plazo de dos años, a contar desde su entrada en vigor, para dar cumplimiento a sus determinaciones.

**Artículo 2.3.74. Pieza y local**

1. Se entiende por pieza todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

2. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, comunicadas entre sí y adscritas al ejercicio o desarrollo de una misma actividad.

3. Tiene la consideración de pieza habitable toda aquella que se destina a actividades que requieren la estancia prolongada de personas.

**Artículo 2.3.75. Pieza exterior**

Una pieza es exterior cuando dispone de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones establecidas en el planeamiento.

c) Patio que cumpla las dimensiones marcadas por estas Normas.

**Artículo 2.3.76. Pieza habitable**

1. Se considera pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia obligada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan para los locales exteriores. Se exceptúan las pertenecientes a locales en los que se puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación o acondicionamiento de aire.

**Artículo 2.3.77. Ventilación e iluminación**

1. Todas las piezas y locales dispondrán de ventilación, que podrá resolverse mediante:

a) Huecos abiertos o practicables al exterior

b) Conductos o elementos similares que comuniquen la pieza con el exterior, produciéndose la renovación de aire por diferencia de presión.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

c) Dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

2. Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación, que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial mediante sistemas de alumbrado.

3. En todo caso las piezas contarán con alumbrado artificial que garantice un nivel de iluminación mínimo de 50 lux medidos en el plano horizontal distante 75 centímetros del suelo.

4. Tratándose de los usos situados en sótano y planta baja, cuando éstos resulten diferentes a los de las plantas superiores, deberán contar con conductos de ventilación forzada independientes de los de las plantas superiores.

5. 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 cm², por cada 50,00 m² 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.

**Artículo 2.3.78. Ventilación e iluminación en viviendas**

La ventilación e iluminación de piezas en edificios destinados a vivienda se atendrá a lo establecido en la normativa sobre diseño en edificios destinados a viviendas, que son asimismo de obligado cumplimiento en lo relativo a dimensiones de patios.

**Artículo 2.3.79. Ventilación e iluminación en locales de uso no residencial**

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial contará preferentemente con ventilación e iluminación natural. No obstante se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada, siempre que garanticen los estándares exigidos por la normativa específica en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

2. En las piezas habitables destinadas a usos asimilables al residencial, tales como residencias colectivas, residencias de tercera edad, hospitales, albergues juveniles, hoteles, y otras asimilables, serán de aplicación las condiciones de ventilación e iluminación exigibles para el uso residencial.

3. En las piezas en que se desarrollen actividades de trabajo y que no cuenten con iluminación natural, el nivel mínimo de iluminación admisible será de 500 lux.

4. La instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja es admisible siempre que:

a) No alberguen usos asimilables al residencial.

b) Cumplan las condiciones de seguridad y evacuación de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica del uso que alberguen.

5. Cuando no constituyan local independiente deberá estar vinculada a un local de planta baja, con el que comunicará mediante accesos que cumplan lo establecido en la normativa específica.

6. No obstante lo anterior, quedan eximidos del cumplimiento de estas condiciones las piezas o locales en que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que en ellas se desarrolla o por otras circunstancias, requieran condiciones especiales de iluminación y ventilación.

**SECCIÓN 10ª. IMAGEN**

**Artículo 2.3.80. Singularidad**

1. Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular y concesión de la oportuna licencia. Para lo cual será necesaria la presentación del preceptivo Estudio de Detalle en el que se justifiquen las condiciones o parámetros atribuidos a la edificación proyectada y su forma de incardinarlos en la trama urbana donde se ubiquen.

2. Este criterio se aplicará igualmente a las propuestas constructivas y de diseño no ajustadas a Normativa que tengan su origen en la solución de reformas o ampliaciones de edificios tradicionales con elementos singulares (ampliación en altura de corredores, galerías, cuerpos volados, etc.).

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 2.3.81. Criterios de imagen**

1. Con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas y demás, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes de la zona de emplazamiento, armonizando con éstas sin que ello suponga una repetición exhaustiva.

2. La adaptación y el respeto e integración en el entorno se basará en las siguientes consideraciones:

a) Respeto y adaptación a los tipos o tipologías de las edificaciones que existen en el entorno.
b) Respeto y adaptación a la forma y proporción de los espacios urbanos, así como a la composición arquitectónica de las fachadas de los edificios que configuran dichos espacios.
c) Respeto y adaptación, en su caso, a las características del medio natural o rural, si estuviera en zonas urbanas limítrofes con Suelo No Urbanizable.

3. En las zonas o sectores de nueva Ordenación y a través de los correspondientes Planes Parciales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal.

4. Sobre la base de un análisis del sitio en el que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio, para conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes.

5. La apariencia exterior de los edificios proyectados, en cuanto a su estética y acoplamiento al ambiente urbano, implicará la posibilidad del Ayuntamiento de obligar, si lo considera oportuno a modificar la estética planteada en los proyectos de obras o en los edificios existentes. En este último caso sólo habrá razón para ello cuando la contradicción con el resto de la edificación sea extremada y no ofrezca además, valores estéticos interesantes.

6. En la tramitación de cualquier licencia, se comprobará la posible afección estética por los condicionantes del propio elemento, o porque las obras pretendidas estén situadas en zonas de Protección Especial, o condicionadas por las Normas específicas de edificación que correspondan a la zona en que se encuentran, en cuyo caso, deberá prestarse atención especial en lo que se refiere al uso, dimensiones del edificio, sistema de cubierta, composición, materiales a emplear y los detalles de todos los elementos en forma, textura y color.

7. El ámbito competencial está de la mano de los profesionales cualificados: arquitectos con la supervisión de los Colegios profesionales y los técnicos municipales, a los cuales la sociedad les ha encomendado esta función.

**Artículo 2.3.82. Composición arquitectónica**

1. El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas.

2. Cuando las edificaciones formen parte de un conjunto edificado se presentará una imagen del perfil del conjunto con el fin de justificar la correcta inserción del proyecto en el medio urbano.

3. No obstante, el Ayuntamiento, tras el oportuno informe técnico, podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones cuya composición, colores o formas, resulten manifiestamente discordantes con el paisaje urbano o natural en que se pretendan localizar.

**Artículo 2.3.83. Tratamiento de fachadas**

1. Los proyectos de nueva planta, ampliación y reestructuración, así como aquellos que afecten al conjunto de la fachada, contendrán el diseño de la planta baja del edificio, al menos en sus huecos y elementos ciegos, cuando dicha planta baja se destine a locales de actividad, cuya ocupación sea posterior a la del resto del inmueble.

2. Las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas y calidades que exijan una conservación mínima y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.

3. Las fachadas traseras y de patios, se tratarán con las mismas calidades (mismos materiales o soluciones constructivas) que si fueran visibles desde la vía pública.

4. Las medianerías que queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas, pudiendo asimismo recubrirse con murales cerámicos o pintados. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se recubrirán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio, y tengan una apariencia de fachada terminada.

5. Si el lienzo medianero queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería, pertenezca al edificio objeto de la obra, o a edificación colindante. Sí la ordenanza de zona lo permite, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería una distancia suficiente como para que el lienzo medianero pueda considerarse fachada, permitiendo en él la apertura de huecos.

6. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que queden permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el derecho civil.

7. Asimismo en edificación existente, cuando la edificación colindante no pueda ser sustituida, cabrá la apertura de huecos sobre patios de parcela del edificio colindante, mediando acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas.

8. El Ayuntamiento podrá imponer el adecentamiento de las medianerías permanentes visibles desde espacios públicos, a cuyo efecto podrá imponer los materiales y soluciones más acordes con la escena urbana y características del lugar.

9. Deberán regularizarse los linderos cuando algún lindero lateral medianero entre dos fincas colindantes no sea perpendicular a la alineación de fachada, y forme con ella un ángulo inferior a 30º. Se exceptúan de esta condición los casos en que la regularización no sea posible, por estar protegida alguna de las fincas, o por no preverse la sustitución de su edificación en un plazo de 15 años.

10. En el caso de existir edificaciones con luces o vistas en planos paralelos a los linderos medianeros, será obligatorio que la distancia entre los planos de fachada enfrentados de los edificios sea, como mínimo, la tercera parte de la altura de coronación del más alto de los muros que recaigan sobre la medianera, más un metro. El plano lateral del edificio tendrá el carácter de fachada, y podrán abrirse en él luces y vistas.

11. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en espacios públicos de notoria importancia visual y estética.

**Artículo 2.3.84. Modificación de fachadas**

1. La modificación de fachadas requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad de la intervención.

2. El cierre individual de terrazas y balcones no es autorizable, salvo que recaigan sobre un patio o que el cerramiento sea la puesta en práctica individual de un proyecto de conjunto. En ningún caso estará permitido el cierre de áticos.

3. La apertura de nuevos huecos en fachada, y la transformación de celosías de tendederos en huecos practicables, no es autorizable cuando recaigan en fachadas visibles desde vía o espacio público, salvo que medie un proyecto unitario de modificación de fachada.

4. El Ayuntamiento, con ocasión de la solicitud de licencia, podrá requerir la adecuación a un diseño unitario de aquellas fachadas en las que, de forma anárquica, se hayan producido cerramientos de terrazas, u otras modificaciones de fachada. En el caso de que la actuación no se acometa de una sola vez, cada una de las obras que se realicen deberá solicitar su licencia correspondiente debiendo de ajustarse las obras al proyecto aprobado para todo el edificio.

5. Cuando la actuación afecte a un edificio protegido, incluido en el Catálogo Urbanístico, debería exigirse el proyecto unitario de fachada en todo caso, con el fin de garantizar que se mantendrán y recuperarán de forma gradual las características de la envolvente (acabados, color, carpinterías exteriores, cerramiento de balcones, etc.), de forma acorde con el nivel de protección y las intervenciones permitidas para el mismo.

**Artículo 2.3.85. Soportales**

1. La construcción de soportales es obligatoria donde así se determine en el planeamiento. Por otro lado es también obligatorio el mantenimiento – y en su caso culminación- de los soportales de uso público existentes, normalmente reflejados en los planos a mayor escala del PGO mediante líneas de edificación.

2. Se admite la construcción de soportales en actuaciones de proyecto y ejecución unitaria sobre frentes completos de manzana, así como en edificios de carácter singular.

3. Los soportales no podrán rebasar la alineación oficial, su anchura libre interior será igual o mayor de 2,50 m, y su altura al menos la correspondiente a la planta baja del edificio.

**Artículo 2.3.86. Salientes admisibles**

1. En calles de menos de seis metros de ancho no se admiten más salientes que los aleros.

2. En calles de más de seis metros de ancho desde el plano de fachada situado sobre la alineación exterior o interior se admiten como elementos salientes:

a) Las cornisas y aleros, cuyo saliente máximo no excederá de 0,50 m.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

b) Marquesinas, cuyo saliente no rebasará 0,20 m en calles de menos de 8,00 m de ancho. En calles de más de ocho metros de ancho se admiten marquesinas sujetas a las siguientes condiciones:

- El saliente máximo no superará a su altura sobre la rasante de la acera, debiendo mantener en proyección una separación mínima de 25 cm respecto al bordillo.

- Los bordes de la marquesina distarán más de 1 m. del tronco del arbolado existente o más de 1,50 m. del centro de los alcorques.

- Ningún punto de la marquesina podrá estar ubicado a menos de 2,75 m de altura, medida sobre la rasante del terreno, ni a más de 0,30 m. por encima del nivel del forjado de la planta inmediata superior.

- Las marquesinas que vuelen más de 0,50 m. deberán verter las aguas pluviales al interior del edificio en el que estén enclavadas no admitiéndose para ellas el vertido directo a las aceras.

c) Los toldos que, en el caso de ser fijos, cumplirán las condiciones exigibles a las marquesinas.

d) Los balcones y galerías, cuyo saliente no superará 0,40 m.

e) Los miradores, cuyo saliente no podrá rebasar 0,40 metros si la calle tiene menos de ocho metros de ancho y 0,80 metros en los restantes casos.

f) Las terrazas y cuerpos volados, cuyo saliente no podrá rebasar 0,40 metros si la calle tiene menos de ocho metros de ancho y 0,80 metros en los restantes casos.

3. Los cuerpos volados, terrazas, balcones y galerías respetarán una altura libre mínima de 3,50 m. entre la cara inferior del forjado o falso techo si existiera y la rasante de la acera, y su saliente distará al menos 0,30 m del bordillo de la acera correspondiente.

4. Los balcones, terrazas y cuerpos volados quedarán separados de las medianerías contiguas en una longitud igual o superior a su saliente, con un mínimo de 0,60 m.

5. La longitud total de los balcones, galerías, miradores o terrazas no podrá superar en cada planta el 75% de la longitud de la alineación oficial correspondiente.

6. En el resto de anchos de calle, respecto a las alineaciones oficiales, podrán realizarse cuerpos volados con salientes de hasta 0,90 m., y cumpliendo además de las condiciones particulares antes referidas las siguientes condiciones adicionales:

a) Ningún punto del punto volado estará separado de la prolongación de los planos medianeros con las fincas contiguas en una dimensión inferior a la que tenga de saliente.

b) La superficie total volada no será superior en cada caso a la obtenida multiplicando por 0,90 el número de plantas en que el vuelo está autorizado por la distancia máxima autorizada de vuelo y por la longitud de la fachada.

c) El expresado saliente máximo de 0,90 m., se refiere a todos los conceptos y no podrá ser rebasado ni con jardineras ni con molduras de ningún tipo; únicamente los aleros de la cubierta podrá sobresalir hasta 1,20 m., sobre la alineación (canalón aparte).

7. Los toldos móviles deberán estar situados en todos sus puntos a una altura libre mínima de 2,50 m, y respetar una distancia de al menos 0,30 m al bordillo de la acera correspondiente.

8. Los cuerpos salientes no podrán ocupar los espacios correspondientes a las separaciones a linderos, excepto el retranqueo a lindero frontal dentro de los límites marcados en el epígrafe 1.

**Artículo 2.3.87. Terrazas y balcones**

1. Se autorizará el cerramiento de terrazas y balcones existentes, así como el cambio de carpinterías siempre y cuando se redacte y apruebe un proyecto conjunto para toda la fachada del edificio.

2. En el caso de que la actuación no se acometa de una sola vez, cada una de las obras que se realicen deberán solicitar su licencia correspondiente debiendo de ajustarse las obras al proyecto aprobado para todo el edificio.

**Artículo 2.3.88. Tendederos**

1. Toda vivienda dispondrá de un espacio para el tendido de ropa utilizable de forma permanente, cubierto y ventilado. Admitiéndose, además de las soluciones tradicionales descritas en estas Normas, cualquiera otra que garantice suficientemente el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa.

2. El contenido de los tendederos no podrá ser visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio, por lo que deberán disponer de elementos de ocultamiento.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. Los locales destinados a tendederos deberán estar cubiertos y ventilados, admitiéndose la ventilación forzada, y en ellos se realizarán las instalaciones previas para lavadoras y secadoras.

4. Se prohíbe la instalación de soportes para el tendido de ropa en fachadas o patios visibles desde la vía pública.

5. Serán obligatorios en los proyectos de viviendas conforme a lo dispuesto en estas Normas.

**Artículo 2.3.89. Ampliaciones**

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.
b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color al existente.

3. Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

**Artículo 2.3.90. Construcciones prefabricadas**

1. Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre la misma pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación prefabricada exija la previa aprobación del prototipo por parte del Ayuntamiento o el órgano competente en su caso.

3. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de la Edificaciones Prefabricadas.

4. Se permite la instalación de hórreos y paneras, vinculados siempre a una vivienda existente y al uso agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar. Se prohíbe expresamente el uso residencial.

5. La realización de obras en hórreos y paneras que estén protegidos en el Catálogo con nivel de protección integral o que por circunstancias sobrevenidas, se incluyan en virtud del artículo 27 de la Ley de Patrimonio Cultural, requerirán informe previo de la Consejería competente, en ellos no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, para su traslado se requerirá autorización expresa de la citada consejería y de conformidad al procedimiento descrito en el artículo 103 del Decreto 20/2015, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

6. Se prohíbe la construcción de edificios que imiten la forma tradicional de hórreos y paneras.

**Artículo 2.3.91. Publicidad exterior.**

1. Estará sujeta a licencia administrativa previa, en los términos previstos por el Título I Capitulo III de las presentes Normas, la colocación de anuncios y carteleras publicitarias, tales como placas, rótulos, banderolas, etc., visibles desde la vía pública.

2. Carteleras publicitarias: En suelo urbano la publicidad exterior se regirá por lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la Publicidad Exterior mediante carteleras publicitarias, así como por las determinaciones contenidas en el presente artículo.

3. Se consideran banderolas: las rotulaciones de identificación comercial situadas perpendicularmente a fachada, admitiéndose tan sólo en planta baja.

a) Podrá 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 2,75 metros, siempre que la configuración del edificio lo permita.
b) El saliente máximo de las banderolas será de 1 metro, la altura máxima será también de 1 metro y se limitará también en función del ancho de acera, en los mismos términos señalados para toldos y marquesinas, debiendo mantener la proyección un retranqueo mínimo de 25 cm al bordillo de la acera correspondiente.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

c) Los banderines luminosos cumplirán las mismas condiciones, respecto de su autorización, que las muestras luminosas.

4. Rótulos: Salvo las mayores restricciones que en algunas áreas de la ciudad impone el siguiente apartado, los rótulos sólo se permitirán, en planta baja, estando prohibidos en plantas superiores, cubiertas y sobre cubiertas. Con carácter excepcional cabrá su autorización en plantas de piso en edificios exclusivos de uso terciario, en edificios en que el terciario sea uso dominante o situados en ejes comerciales peatonalizados.

a) En Planta baja los rótulos comerciales están sujetos a las siguientes condiciones:
- Deben situarse a una altura mínima de 2,75 m. sobre la rasante de la acera, siempre que la configuración del edificio lo permita.

- El vuelo máximo será de 1,50 m y su altura máxima 1,00 m.

-Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, excepción hecha de las placas, que con una dimensión superficial máxima de 0,50 m x 0,18 m y 20 milímetros de espesor podrán situarse en las jambas.

- Cuando se trate de franjas horizontales no podrán superar 1,00 m. de altura.

- Los anuncios o rótulos no podrán ocultar, ni siquiera parcialmente, huecos de la edificación, ni los elementos arquitectónicos significativos por su valor singular o en función de la composición del edificio.

- Los elementos publicitarios deberán diseñarse guardando relación con la fachada del edificio, respetando en su color, materiales y composición el carácter del inmueble y el entorno en que se sitúa.

b) Los rótulos que excepcionalmente se sitúen en plantas de piso no podrán volar una distancia superior a 80 cm. medidos desde la alineación de fachada, no ocultarán elementos decorativos o huecos existentes, no descompondrán la composición general y no podrán, en ningún caso, situarse en la coronación de edificio o sobre la cubierta.

c) Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas específicas de la instalación y con las condiciones anteriores, no deberán causar molestias, deslumbramiento, daño a la vista, ni supondrán un cambio de la coloración luminosa habitual dentro de los locales ajenos.

6. Normativa particularizada para áreas y edificios protegidos:

a) En la zona del Casco Antiguo solo podrá realizarse rótulos comerciales en las condiciones establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de Cimadevilla.

b) En la zona del Muro de San Lorenzo los rótulos comerciales habrán de cumplir con las condiciones establecidas al efecto en el Plan Especial para el tratamiento de la fachada marítima del Muro de San Lorenzo.

c) En los edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico se autorizan en planta baja los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales:
- En franja encajada bajo el dintel del hueco de la fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro. Esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a 30 cm y podrá ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.
- El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad y otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina o grabadas en bajo relieve. En casos particulares, podrán admitirse rótulos se neón con diseño especial, colocados sobre esas franjas.
- En placas adosadas a machones de muros, cuya forma será acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura. Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cm y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas. Las placas podrán ser de vidrio transparente, translucido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada, piedra, bronce, latón u otros materiales acordes, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.
- La iluminación de fachadas de locales comerciales y, en particular, de los rótulos, se efectuará mediante focos exteriores, colocados a una distancia máxima de 50 cm respecto al paramento. En ningún caso se situarán a una altura inferior a 2,50 m respecto al plano de la acera.

7. En todo caso, los elementos publicitarios deberán ser acordes con las condiciones compositivas de la fachada del inmueble en que se ubiquen.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

# TÍTULO III SUELO URBANO (SU)

## CAPÍTULO 1 RÉGIMEN URBANÍSTICO

### Artículo 3.1.1. Suelo Urbano (SU)

1. Responde a las determinaciones del artículo 299 del ROTU
2. Integran el Suelo Urbano los terrenos así definidos en los planos de ordenación que, conforme dispone la Normativa Urbanística del Principado de Asturias, reúnen los siguientes requisitos:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, siempre que estos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación existente y a la admitida en el Plan.
b) Los terrenos que, aun careciendo de alguno de los servicios citados, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.
c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

### Artículo 3.1.2. División de Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano se divide en dos categorías: en Suelo Urbano Consolidado (SU-C) y Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)
2. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que reúnen la condición de solar, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de concesión de licencia, con arreglo a las condiciones de urbanización y edificación simultánea establecidas en estas Normas.
3. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los demás terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano y en los que son precisas acciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos en los que el Plan prevé una ordenación sustancialmente distinta de la existente, según lo previsto en el ROTU.

### Artículo 3.1.3. Determinaciones en Suelo Urbano

En el Suelo Urbano el Plan General:

a) Delimita gráficamente su perímetro.
b) Señala las alineaciones y rasantes.
c) Asigna de forma pormenorizada el uso de las parcelas, bien directamente mediante la calificación del suelo, bien indirectamente mediante las normas y ordenanzas que rigen la pormenorización de usos en el espacio.
d) Establece la tipología edificatoria y la intensidad de utilización del soporte parcelario.
e) Define las áreas que precisan reforma interior.
f) Delimita en Suelo Urbano No Consolidado los Polígonos o Unidades de Actuación para su desarrollo.
g) Determina el aprovechamiento medio aplicable al Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)
h) Califica los suelos destinados a dotaciones (Sistemas) locales y establece los porcentajes de reserva de suelo para las distintas dotaciones públicas en función de las necesidades del Concejo.

### Artículo 3.1.4. Regulación en Suelo Urbano

1. El Plan General regula el SU, atendiendo a sus características morfológicas, grado de gestión, consolidación y pormenorización de las determinaciones del planeamiento, distinguiendo las siguientes clases de áreas:

a) Suelo Urbano Consolidado (SU-C)
   - Áreas de Ordenanzas Zonales (AOZ)
   - Áreas de Ordenación Específica (AOE)
   - Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC)
   - Áreas de Actuación Asistemática (AAA)
b) Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)
   - Áreas de Planeamiento Propuesto (APP).
   - Áreas de Unidades de Actuación (AUA)
   - Áreas Pendientes de Urbanización (APU)
   - Áreas de Ordenación Específica (AOE)
   - Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC)

2. En todo el Suelo Urbano, independientemente del área de regulación a que se adscriba, son de aplicación las condiciones generales de uso del suelo, edificación y protección del medio ambiente urbano establecidas en los Títulos I, II y VI de estas Normas, sin perjuicio de los ajustes que pudieran realizar los instrumentos de desarrollo del presente PGO.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

## SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)

### Artículo 3.1.5. Definición

1. Tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado todos aquellos terrenos que reúnen la condición de solar de acuerdo con el artículo 114.4 del TROTU, o aquellos que careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización pueden ser objeto de obtención de licencia.

2. Este suelo es considerado de ordenación directa y está conformado por aquellas áreas consolidadas por la urbanización que, a priori, no precisan de una ordenación urbanística posterior a la inicialmente fijada por el PGO. El aprovechamiento será el resultante de aplicar la Ordenanza Zonal en la que se encuentre situado. En ellas únicamente se ejecutarán edificaciones de nueva planta sobre solares vacantes o de renovación o sustitución de la edificación existente. En el caso de que fuese preciso completar la urbanización, al proyecto de edificación se deberá incorporar un anexo en el que se incluya el pertinente proyecto de obras o de urbanización, si éste fuera más adecuado, en el que se incluya la compleción de dichas obras.

### Artículo 3.1.6. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado (SU-C)

1. Los derechos y deberes de los propietarios son los establecidos en los arts. 313 y 314 ROTU.
2. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado deberán solicitar licencia de obra de nueva planta en el plazo previsto a contar desde la entrada en vigor del Plan General.
3. Las licencias de obras de sustitución no se sujetan a plazo. Concedida la licencia deberán edificar y, en su caso completar la urbanización, en las condiciones y plazo establecidos en la licencia, y en defecto del mismo en un máximo de 24 meses desde la concesión de licencia.

### Artículo 3.1.7. Áreas de Ordenanzas Zonales (AOZ)

El PGO establece las siguientes Áreas de Ordenanzas Zonales, cuyo contenido se detalla en secciones posteriores de este Título:

- Residencial (R)

Ordenanza 1. Manzana Cerrada ..... (R-MC)

Ordenanza 2. Áreas Consolidadas ..... (R-AC)

Ordenanza 3. Bloque Abierto ..... (R-BA)

Ordenanza 4. Ciudad Jardín ..... (R-CJ)

Ordenanza 5. Vivienda Unifamiliar ..... (R-VU)

- Productivo (P):

Ordenanza 6. Edificación Industrial ..... (P-EI)

Ordenanza 7. Edificación Terciaria ..... (P-ET)

Ordenanza 8: Parque Científico y Tecnológico..... (P-PCT)

- Dotacional (D):

Ordenanza 9. Equipamientos ..... (D-EQ)

Ordenanza 10. Servicios urbanos ..... (D-SE)

### Artículo 3.1.8. Conceptos básicos de las AOZ

1. Para la interpretación y aplicación de las diferentes ordenanzas de zona se tendrán en consideración los siguientes conceptos:
   a) Ámbito: Establece el área de aplicación de la ordenanza zonal.
   b) Usos: Establece el régimen de usos propio de la zona de ordenanza.
   c) Tipología: Concreta la tipología característica de la edificación.
   d) Solar: Establece la condición de parcela mínima ya sea a efectos edificatorios o de su posible parcelación o división y reparcelación.
   e) Ocupación: Establece la superficie máxima de ocupación de parcela por la edificación.
   f) Posición de la edificación: Establece la distancia entre la edificación y los linderos.
   g) Edificabilidad: Regula la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.
   h) Construcción: Establece el régimen de obras permitidas en los solares.

i) Alturas: Regula la altura máxima establecida en plantas y metros a cornisa.
j) Cubiertas: Define sus posibilidades constructivas.
k) Salientes: Se refiere a los vuelos sobre la línea de edificación.
l) Edificaciones auxiliares: Regula la edificación de las edificaciones auxiliares a la principal que se edifiquen dentro del solar.
m) Libre: Regula las condiciones mínimas que se deben cumplir en los espacios libres incluidos en el solar.
n) Cierres: Establece su regulación.
o) Condiciones estéticas: Regula los materiales, composición u otras características singulares.

2. Todo ello con la seguridad del carácter complementario que suponen el resto de los títulos de estas Normas Urbanísticas

**Artículo 3.1.9. Áreas de Ordenación Específica (AOE)**

1. Son áreas, independientemente de la clase y categoría de suelo en las que se delimiten –hay Áreas de Ordenación Específica tanto en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable- cuya naturaleza es singular referida al logro de unos objetivos muy específicos, dirigidos principalmente a su protección o a alguna cuestión puntual que debe ser resuelta mediante su ordenación específica particularizada. Se relacionan en el artículo 3.2.2 de estas NNUU.

2. Su ordenación se especifica mediante los correspondientes instrumentos de desarrollo que este PGO asume en su totalidad.

**Artículo 3.1.10. Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC)**

Las Actuaciones Urbanísticas concertadas, independientemente de la clase de suelo en las que se delimiten –también hay Actuaciones Urbanísticas Concertadas en suelo clasificado como urbanizable- comportan un procedimiento de concertación pública cuya competencia corresponde al Principado de Asturias y que asume la condición de administración urbanística actuante y su regulación se remite a los instrumentos de planeamiento aprobados para tales fines.

**SECCIÓN 2º. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)**

**Artículo 3.1.11. Definición**

1. Tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado aquellos terrenos que reúnan los requisitos para ser considerados como urbanos pero que para su gestión se agrupan en Polígonos o Unidades de Actuación a efectos de su consolidación. En particular se incluyen en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, aquellos que no tengan capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, así como aquellos sobre los que el presente PGO prevea una ordenación sustancialmente diferente a la existente.

2. A efectos de su planeamiento pormenorizado, este podría tener lugar mediante planes especiales, cuando los ámbitos delimitados tienen mayor extensión y/o complejidad, o bien, en los casos más simples, mediante estudios de detalle. En la ficha correspondiente a cada ámbito se especifica la figura urbanística adecuada.

3. La gestión de este suelo se desarrolla mediante los Polígonos o Unidades de Actuación delimitados. En los casos más simples el ámbito viene denominado como AUA (Área de Unidad de Actuación) en referencia a la gestión urbanística prevista.

**Artículo 3.1.12. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)**

1. Los derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano no consolidado son los establecidos en los artículos 315 y 316 ROTU.

2. Los propietarios de SU-NC tienen derecho a edificar los terrenos en las condiciones y plazos que establezcan el planeamiento de desarrollo y estas Normas, una vez completada su urbanización para que alcancen la condición de solar. Salvo determinación contraria en el planeamiento de desarrollo se entenderá que, una vez aprobado el mismo y urbanizado el suelo, los plazos para solicitud de licencia y ejecución de obras serán los establecidos en estas Normas para el Suelo Urbano Consolidado.

3. Los propietarios de terrenos de SU-NC deberán ceder gratuita y obligatoriamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del Aprovechamiento Medio (AM) del correspondiente ámbito de reparto. La Administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

localice ese aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios. Cuando la cuantía de la cesión de aprovechamiento medio no permita su ejecución individualizada, los propietarios y la Administración actuante podrán llegar a un convenio para sustituir la cesión en suelo por su equivalente en metálico. Los propietarios del suelo tendrán derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

4. Los propietarios de SU-NC tienen los siguientes deberes:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la ejecución material del planeamiento.
b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono o unidad de actuación en que los terrenos estén incluidos. La totalidad de los viarios resultantes de las nuevas ordenaciones deberán ser objeto de urbanización y cesión obligatoria, no siendo admisibles las soluciones que propongan viales de uso privado.
c) Costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización.
d) No podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la urbanización simultánea mediante aval, afección real registral u otras garantías en la forma que convenga a la Administración actuante.

**Artículo 3.1.13. Plazos del cumplimiento de los deberes urbanísticos**

De acuerdo con los artículos 118 y 119 del TROTU, el PGO establece los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en esta clase de suelo cuya regulación específica se lleva a cabo en el artículo 342 del ROTU. Conforme al mismo, el PGO distingue dos situaciones:

a) Plazo para la presentación por los particulares de un instrumento de planeamiento de desarrollo. En este caso, el plazo para su formulación y presentación será el establecido en la ficha correspondiente del instrumento o en su defecto el de 2 años desde la entrada en vigor del PGO en el caso de que la ordenación detallada precise un Estudio de Detalle y de 3 años desde la entrada en vigor del PGO en el caso de que sea necesario un Plan Especial.
b) El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación que sean necesarios será, como máximo de 6 años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de Suelo Urbano cuya ordenación detallada deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial.

**Artículo 3.1.14. Áreas de Reparto (AR)**

1. A los efectos previstos en el apartado j) del artículo 60 del Decreto legislativo 1/2004, o norma que lo sustituya, se establecen áreas de reparto en SU-NC, en función de las distintas características del mismo.
2. Cada ámbito de SU-NC incluido en un polígono o unidad de actuación constituye un área de reparto independiente, que el plan identifica con el mismo código del polígono o unidad.

**Artículo 3.1.15. Aprovechamiento Medio (AM)**

El Aprovechamiento Medio de cada uno de los ámbitos del SU-NC se establece en la ficha correspondiente; su cálculo ha sido efectuado de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación.

**Artículo 3.1.16. Coeficientes de Homogeneización (CH)**

1. La utilización de los Coeficientes de Homogeneización, más allá que se describen en los apartados siguientes (y sus fichas correspondientes), no deja de ser orientativo y revisable en cada caso concreto.

2. Para el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, la edificabilidad lucrativa se ha homogeneizado utilizando los coeficientes de homogeneización asignados a cada uso en su correspondiente ficha, cuando el uso predominante es el residencial colectivo libre. Dichos coeficientes son los que se detallan en el siguiente cuadro:

| USO | COEFICIENTE |
|---|---|
| Residencial colectivo libre | 1,00 |
| Residencial colectivo ciudad-jardín | 1,10 |
| Residencial unifamiliar adosada | 1,20 |
| Residencial unifamiliar aislada | 1,30 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

| | |
|---|---|
| Residencial VP Concertada | 0,57 |
| Residencial VP General | 0,50 |
| Residencial VP Especial | 0,41 |
| Productivo terciario (oficinas y hoteles) | 0,84 |
| Productivo terciario (comercial) | 1,25 |
| Dotacional privado | 1,25 |
| Productivo industrial | 0,85 |

3. En el caso de ámbitos con otros usos predominantes, los Coeficientes de Homogeneización incorporados en las respectivas fichas se han calculado mediante la metodología prevista en el artículo174 del ROTU y considerando los valores de repercusión utilizados para el cálculo del cuadro anterior.

4. El Plan General de Ordenación establece con carácter orientativo unos únicos coeficientes para todo el Municipio, si bien el planeamiento de desarrollo podrá modificarlos siempre que se justifique adecuadamente una nueva estimación de los valores de repercusión estimados, utilizando la metodología establecida por la legislación urbanística:

a) El uso predominante recibirá el coeficiente 1.
b) El Coeficiente de Homogeneización de los restantes usos se calculará proporcionalmente al anterior mediante la comparación de los respectivos valores de repercusión obtenidos conforme a los procedimientos previstos en las normas de valoración catastral.
c) Cuando en el mismo ámbito se prevean viviendas libres y protegidas se fijarán coeficientes específicos para éstas que reflejen la proporción entre los precios de venta previstos para las libres y los máximos de venta de cada categoría protegida.

**Artículo 3.1.17. Autorización anticipada de usos industriales y terciarios**

Excepcionalmente, en casos justificados y sin perjuicio de los deberes establecidos en el artículo 106 del TROTU y en estas Normas respecto a usos y obras provisionales, cabrá autorizar mediante licencia municipal antes del proceso de gestión de un planeamiento de desarrollo ya aprobado, construcciones destinadas a fines industriales y terciarios que:

a) Pertenezcan a las categorías de industria o servicios terciarios.
b) Se implanten sobre suelo calificado en que el planeamiento autorice expresamente dichos usos.
c) Se satisfaga la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente.
d) Se acepten e inscriban las condiciones impuestas a la construcción en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 3.1.18. Régimen de las obras en elementos protegidos**

1. En los inmuebles BIC y sus entornos de protección, en los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias (IPCA) y en los Bienes Protegidos Integralmente, se estará a las determinaciones del Catalogo Urbanístico, que prevalecerán en todo caso.

2. En el resto de los bienes catalogados y por lo que se refiere a los incrementos de edificabilidad y volumen, en ningún caso se superarán las condiciones de la ordenanza de zona de este PGO.

**Artículo 3.1.19. Fichas Urbanísticas**

Las Fichas Urbanísticas, en SU-NC establecen los siguientes conceptos en cada uno de los grandes bloques:

1. Datos:

a) Ubicación: situación en el concejo y, particularmente en el Suelo Urbano.
b) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia, pudiendo ajustarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en base a una medición más precisa y justificada.
c) Delimitación: en aquellas ámbitos colindantes con Sistemas Generales en los que la representación gráfica de los límites se aproxime sensiblemente con los de la propiedad pública, habrá que entenderlos coincidentes.

2. Objetivos: Se dejará reflejado lo que se persigue con el AUA, el Plan Especial o cualquiera de la figuras de planeamiento y gestión propuesta. Pero más allá de lo apuntado hay que dejar constancia de las afecciones y limitaciones (físicas, jurídicas y económicas). De igual manera lo que afecta al Patrimonio y sus categorías y niveles de protección: Integral, Parcial o Ambiental.

3. Ordenación: Los parámetros mínimos para que se pueda concretar:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

a) Trazados y alineaciones: los trazados y las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación del Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes.
b) Posición y forma de los edificios: tiene carácter vinculante sólo en la ordenanza de Manzana Cerrada. En las restantes ordenanzas es condición vinculante sólo cuando se indique en la ficha individualizada.
c) Ordenanza de aplicación: es condición vinculante para los suelos a desarrollar mediante Estudio de Detalle, si bien la tipología edificatoria podrá variar dentro de los límites legalmente establecidos para esta figura de desarrollo del Plan General.
d) Los Planes Especiales, si así se deja constancia, podrán introducir las alteraciones contempladas en la legislación urbanística precisas para el cumplimiento de los objetivos y criterios asignados desde el Plan General.
e) Usos: tienen carácter vinculante.
f) Edificabilidad: tiene carácter vinculante, con las precisiones y salvedades que seguidamente se señalan. Los ficheros correspondientes pueden establecer la edificabilidad mediante la definición de la forma de la edificación, mediante un valor absoluto de la superficie edificable o mediante coeficiente de edificabilidad. En la aplicación de la edificabilidad se seguirán los siguientes criterios:
- En suelos en que sea de aplicación la Ordenanza 1 de edificación en Manzana Cerrada, la superficie edificable resultante de aplicar las condiciones de forma, ocupación y altura de la edificación prima sobre cualquier otro valor.
- En suelos en que sea de aplicación la Ordenanza 3 de edificación en Bloque Abierto prima el coeficiente de edificabilidad expresado en la ficha aplicado sobre la medición real de la superficie del ámbito. Asimismo será aplicable en los casos en que la ficha no indique valor absoluto para la superficie edificable.
- En suelos en que sean de aplicación las ordenanzas de Ciudad Jardín, Vivienda Unifamiliar, Industria o Terciario prima el coeficiente de edificabilidad.

4. Gestión: Desarrollo de la ordenación general del PGO:
a) Instrumento: planeamiento de desarrollo.
b) Promotor: público o privado.
c) Plazos: cuando se considera oportuno.
d) Área de reparto: tiene carácter vinculante para el ámbito de cada ficha.
e) Sistema de Actuación: Compensación, cooperación y expropiación.
f) Coeficiente de Homogeneización.
g) Aprovechamiento Medio: tiene carácter vinculante.

5. Observaciones: Se incluye una cláusula para recoger aquellas cuestiones que no encajan en el resto de los conceptos.

6. Los valores incorporados a las fichas correspondientes a la Edificabilidad Lucrativa Máxima (artículo 171 del ROTU) y al Aprovechamiento Medio Máximo, se han calculado de acuerdo a las definiciones establecidas en el ROTU.

## CAPÍTULO 2 ÁREAS DE PLANEAMIENTO

### Artículo 3.2.1. Áreas Pendientes de Urbanización. APU

Las Áreas Pendientes de Urbanización, se identifican en los planos de Ordenación como APU y sus condiciones específicas se desarrollan en la Ficha Urbanística correspondiente a cada una de ellas. Se corresponden a ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado que han materializado su gestión urbanística e inscrito las nuevas parcelas en el Registro de la Propiedad y que sólo precisan finalizar o completar la urbanización.

Se corresponden con áreas de suelo en proceso de desarrollo urbanístico que ya tienen hecha parte de la gestión, habiéndose efectuado por parte de los propietarios el reparto de las parcelas resultantes, así como la cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente según lo establecido en el artículo 119 del TROTU.

La concesión de cualquier licencia de obras en el ámbito de actuación definido en cada una de las áreas estará condicionada a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización relativo a los terrenos de la Unidad destinados a uso público y la de cualquier licencia de primera ocupación a la ejecución de las obras correspondientes obras conforme a proyecto aprobado y recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento. Las obras de urbanización definidas en los respectivos Proyectos de Urbanización deberán ejecutarse de forma unitaria y deberán estar garantizadas mediante la constitución de aval bancario, como paso previo a la concesión de cualquier licencia de edificación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, bien en zonas de la nueva edificación reservada para su implantación, bien, si no fuera posible ubicarlo en la edificación con carácter autónomo. En todo caso su acabado exterior armonizará con el de la edificación. En su interior se preverán los espacios necesarios para las instalaciones, elementos y equipos de los servicios de telecomunicaciones.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

Las zonas a urbanizar (públicas o privadas) cumplirán las determinaciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de las Condiciones Básicas de accesibilidad y no Discriminación para el acceso y la Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, así como la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras y el Reglamento que la desarrolla (D. 37/2003, de 22 de mayo). Se tendrán en cuenta las determinaciones recogidas en cada una de las fichas.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas tienen el siguiente alcance:

a) Usos: tienen carácter vinculante.
b) Edificabilidad: tiene carácter vinculante. En cada una de las fichas se recoge de forma expresa la edificabilidad máxima permitida para cada uno de los usos específicos. Dicha edificabilidad se recoge en cifra para cada una de las parcelas o haciendo referencia a la Ordenanza de zona.
c) Aprovechamiento medio: no es preciso recoger el coeficiente de aprovechamiento medio del área al estar recogidas las edificabilidades para cada uso específico.
d) Trazados y alineaciones: los trazados y alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes.
e) Ordenanza de aplicación: es condición vinculante en aquellos extremos que no hayan sido recogidos expresamente en las fichas.
f) La posición y forma de los edificios tiene carácter vinculante sólo en la ordenanza de manzana cerrada. En las restantes ordenanzas es condición vinculante sólo cuando se indique expresamente en la ficha individualizada.

**Artículo 3.2.2. Áreas de Ordenación Específica. AOE**

1. Son áreas cuya naturaleza es singular referida al logro de unos objetivos muy específicos, bien de ámbito supramunicipal, bien dirigidos a regular condiciones de protección de zonas concretas tanto en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable (BIC, Muro de S. Lorenzo, el SNU de Costas), o a alguna otra cuestión puntual y peculiar que así lo requiera, por lo que habrá que estar a las determinaciones de su planeamiento específico.

2. Son las siguientes:

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del área de Cimadevilla y el Cerro de Santa Catalina - PERI 6 (BOPA de 14 de agosto de 1992)
- Plan Especial del Parque Arqueológico de la Campa Torres (BOPA de 11 de septiembre de 1993)
- Plan Especial para el tratamiento de la fachada marítima del Muro de San Lorenzo - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación (BOPA de 16 de junio de 2004)
- Plan Especial de Reforma Interior Tremañes 1 PERI-14 (BOPA de 7 de julio de 1990)
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación para el desarrollo del Convenio relativo a la integración del ferrocarril (BOPA de 30 de agosto de 2003) y Plan Especial para la integración del ferrocarril en Gijón PERI-00 (BOPA de 10 de septiembre de 2008)
- Plan Territorial Especial Área de Tratamiento Centralizado de Residuos de Asturias (BOPA de 4 de agosto de 2014)
- Plan Territorial Especial del Suelo No Urbanizable de Costas (BOPA de 16-11-2016)
- Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Gijón-Musel PUEP (BOE de 22 de diciembre de 1999), sin perjuicio de la tramitación del nuevo PUEP a consecuencia de la nulidad de la ORDEN FOM/297/2008, de 1 de febrero, por la que se aprobaba la modificación del Plan de utilización de los espacios portuarios del puerto de Gijón-Musel decretada por los tribunales al tiempo de redactarse estas NNUU
- Se incluye en este artículo el Plan Especial Playa de la Ñora (BOPA de 16 de marzo de 2005):, aunque realmente se trata de un AOE en Suelo No Urbanizable.

**Artículo 3.2.3. Áreas Planeamiento Propuesto- APP**

1.- Son áreas de SU-NC, que el PGO delimita a fin de que sea un planeamiento de desarrollo el que resuelva la ordenación detallada así como su gestión, mediante una o varias unidades de actuación Pueden articularse mediante la figura de Plan Especial o de Estudio de Detalle.

2.- Su delimitación y los parámetros para su desarrollo se establecen en cada caso en las Fichas Urbanísticas correspondientes. La relación de Áreas de Planeamiento Propuesto se incorpora en el Anexo II de esta Normativa Urbanística y se identifican en el plano de Ordenación del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con el prefijo APP seguido de un código coincidente con el ámbito o sector que ordena.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.2.4. Área de Unidad de Actuación- AUA**

1. Su característica definitoria es su coincidencia entre el ámbito de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística. De ahí su acrónimo AUA.

2. Se trata de áreas de planeamiento que se desarrollarán mediante el planeamiento de desarrollo que establezca su ficha urbanística.

3. De igual modo, su gestión se realizará mediante el Sistema de Actuación (se prioriza el de Compensación) que proponga la ficha urbanística correspondiente.

4. Sin perjuicio de la definición de fases de la actuación, se autoriza la sub-división en Unidades de Actuación para casos justificados, siempre que se garantice la integridad territorial de las cesiones así como su calidad cuantitativa y cualitativa y siempre que se cumplan los requisitos de equidistribución y se garantice el cumplimiento de los deberes de cesión según los criterios establecidos, además de la autonomía técnica y económica de cada sub-unidad.

5. La relación de Áreas de Unidad de Actuación se incorpora en el Anexo II de esta Normativa Urbanística y se identifican en el plano de Ordenación del Suelo Urbano con el prefijo AUA seguido de un código: Coincidente con el ámbito que ordena.

6. El Plan General delimita en SU-NC Áreas de Unidades de Actuación, cumpliendo los requisitos establecidos por la normativa urbanística del Principado de Asturias y sin perjuicio de que puedan delimitarse nuevos polígonos o unidades siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 151 del Decreto Legislativo 1/2004. Ocasionalmente también se delimita alguna AUA en suelo urbano consolidado.

## CAPÍTULO 3 ÁREAS DE ORDENANZAS ZONALES RESIDENCIALES (R)

### SECCIÓN 1ª. ORDENANZA 1. MANZANA CERRADA (R-MC)

**Artículo 3.3.1. Ámbito**

1. Corresponde a esta ordenanza lo que comúnmente se considera como forma de crecimiento a través de ordenación realizada por alineaciones.

2. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los planos de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1:1.000 con el código 1 y los remitidos a esta Ordenanza en las Fichas Urbanísticas.

3. Será de carácter discrecional, por parte de los servicios técnicos municipales, la necesidad de exigir un Estudio de Detalle para cualquiera de las siguientes necesidades: redefinir alineaciones y rasantes, conformar volumetrías o definir previamente la imagen de la construcción en su entorno.

**Artículo 3.3.2. Tipologías y grados**

.La tipología característica es la edificación entre medianerías formando manzana cerrada, con las variantes según grados que a continuación se indican:

a) Grado 1. Casco Antiguo**,** con predominio de la manzana menuda con un parcelario asimismo pequeño y edificación en manzana cuajada con patio de parcela. Esta tipología es semejante a la existente en el ámbito del PERI 6 de Cimadevilla.
b) Grado 2. Centro, corresponde al primer ensanche de la ciudad, con predominio de las manzanas de dimensión media, parcelario de superficie variable. Generalmente irregular y tipologías edificatorias con fondos edificables profundos. Presencia de patios de manzana.
c) Grado 3. Ensanche**,** corresponde al ensanche moderno de la ciudad, con manzanas generalmente de gran dimensión y tipologías edificatorias con fondos edificables poco profundos, semejantes al bloque sobre alineación de calle, lo que restringe la presencia de patio de parcela y hace que los edificios ventilen a calle y patio de manzana.
d) Grado 4. Núcleos exteriores, corresponde con los cascos de los antiguos núcleos rurales que se han ido incorporando a la ciudad. Parcelario irregular apoyado sobre la red de caminos preexistente y predominio de la edificación de una o dos crujías en alturas moderadas.

**Artículo 3.3.3. Régimen de usos generales**

En grado 1, Casco Antiguo, y grado 2, Centro.

1. Permitidos:

a) Predominante: Residencial.
b) Complementarios y/o Compatibles:

- La Residencia Comunitaria en régimen de edificio exclusivo o en plantas de piso, limitándose en esta última situación el tamaño de las actividades de nueva implantación a un máximo de 18 camas o 500 m² de superficie y que no se sitúe sobre plantas que acojan viviendas.
- Industria: en sus categorías de talleres artesanales, trasteros y servicios empresariales, en Tipo I y en situación de plantas bajas e inferiores a la baja. Se admiten asimismo los talleres domésticos.
- Actividades terciarias:
  - Hospedaje en régimen de edificio exclusivo o en plantas de piso, limitándose en este caso el tamaño de las actividades de nueva implantación a un máximo de 18 camas o 500 m² de superficie y que no se sitúe sobre plantas que acojan viviendas.
  - Comercial, en situación de planta baja e inferiores a la baja, primera y en edificio exclusivo, respetando, en todo caso, los criterios de implantación recogidos en las DSEC.
  - Oficinas, en situación de planta baja, inferiores a la baja, primera y edificio exclusivo.
  - Terciario recreativo, Tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera, y en cualquiera de sus tipos en edificio exclusivo.
  - Servicios personales, en Tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera, y en cualquiera de sus tipos en edificio exclusivo.
- Dotacional: en su sub-clase de equipamientos, y en su situación de planta baja, inferiores a la baja y primera, o edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento.

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en esta normativa.

En grado 3, Ensanche y en grado 4.

1. Permitidos:

a) Predominante: Residencial.

b) Complementarios y/o Compatibles:

- La Residencia Comunitaria en régimen de edificio exclusivo o en plantas de piso, limitándose en esta última situación el tamaño de las actividades de nueva implantación a un máximo de 18 camas o 500 m² de superficie y que no se sitúe sobre plantas que acojan viviendas.
- Industria: en sus categorías de talleres artesanales, trasteros, talleres de automoción (excluidos chapa y pintura) y servicios empresariales, en Tipo I y II y en situación de plantas bajas e inferiores a la baja, así como los almacenes de Tipo I exclusivamente en planta baja y cumpliendo la legislación sectorial sobre protección contra incendios. Se admiten asimismo los talleres domésticos.

- Actividades terciarias:
  - Hospedaje en régimen de edificio exclusivo o en plantas de piso, limitándose en este caso el tamaño de las actividades de nueva implantación a un máximo de 18 camas o 500 m² de superficie y que no se sitúe sobre plantas que acojan viviendas.
  - Comercial, en situación de planta baja e inferiores a la baja, primera y en edificio exclusivo, respetando, en todo caso, los criterios de implantación recogidos en las DSEC.
  - Oficinas, en situación de planta baja, inferiores a la baja, primera y edificio exclusivo.
  - Terciario recreativo, Tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera, y en cualquiera de sus tipos en edificio exclusivo.
  - Servicios personales, en Tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera, y en cualquiera de sus tipos en edificio exclusivo.
- Dotacional:
  - en su sub-clase de equipamientos, y en su situación de planta baja, inferiores a la baja y primera, o edificio exclusivo.
  - Infraestructuras básicas de servicios urbanos en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento.

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en esta normativa.

**Artículo 3.3.4. Parcela mínima**

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones las parcelas mínimas destinadas a usos distintos del dotacional, son aquellas que permitan ser edificadas cumpliendo las condiciones establecidas en el título 3 de estas normas urbanísticas, y, en todo caso, las siguientes:

a) Grados 1 y 2 :

| | |
|---|---|
| -Superficie | >150 m² |
| -Frente mínimo | 7,00 m |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

-Fondo mínimo medio 10,00 m
-La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 7 metros

b) Grado 3:
-Superficie > 200 m²
-Frente mínimo 9,00 m
-Fondo mínimo medio 12,00 m
-La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 9 metros.

c) Grado 4 :
-Superficie > 300 m²
-Frente mínimo 10,00 m
-Fondo mínimo medio 15,00 m
-La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 10,00 m.

2. El Ayuntamiento podrá imponer la agregación de parcelas o edificación conjunta de parcelas colindantes en los siguientes casos:

a) Cuando la actuación aislada redunde en perjuicios para el espacio público o la imagen urbana.
b) Cuando existan dos parcelas libres de edificación que tengan algún lindero en común y una de las cuales no alcance las dimensiones mínimas señaladas en los apartados anteriores.

3. A efectos de licencias de edificación no se establece parcela inedificable en razón de su tamaño. El único requisito será que se ajusten a la configuración recogida en el Catastro Urbano o que cuenten con licencia municipal de parcelación o resolución de reparcelación que justifique distinta configuración.

**Artículo 3.3.5. Ocupación**

1. La ocupación máxima no se establece como tal parámetro, sino que la superficie edificable se establece indirectamente marcando las condiciones geométricas de cada parcela y la altura en número de plantas.

2. En obras de nueva planta y reestructuración total la edificación se situará dentro de los límites definidos por las alineaciones y las medianeras de los edificios colindantes, no pudiendo dejar vista la medianera colindante.

3. La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja, salvo que ésta se marque mediante soportal o arquería, que sólo podrá realizarse en actuaciones que afecten a todo un frente de calle, o en actuaciones intercalares cuando ya preexista soportal.

4. La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior. En consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuenta con acceso directo a la calle de la que constituye el fondo.

**Artículo 3.3.6. Fondo edificable**

Se seguirán los siguientes criterios de interpretación del fondo edificable representado en plano:

a) Cuando el fondo edificable esté acotado en plano primará la cota sobre la dimensión dibujada la cual, salvo en los casos que se señalan en el apartado siguiente y en cumplimiento del contenido del Plan de Medianerías, coincidirá con números naturales generalmente 10, 12 y 14 metros.
b) Cuando el fondo edificable esté dibujado con referencia a edificación preexistente o colindante, la medición real resultante de dichas referencias primará sobre la medición sobre plano.
c) La línea de fondo edificable no podrá rebasarse con cuerpos volados, solo serán admisibles conductos (de chimeneas de ventilación hasta 0,90 m. de diámetro o bajantes), aleros y tendederos cubiertos sin forjados, dimensiones máximas de 0,90 m de vuelo por 1,80 m de longitud, que no oculten luces y vistas. Los conductos deberán discurrir con un trazado rectilíneo vertical e integrarse armónicamente en la fachada y en la cubierta.

**Artículo 3.3.7. Posición de la edificación**

En obras de nueva planta y reestructuración total la edificación se situará dentro de los límites definidos por las alineaciones, la línea de fondo edificable y las medianeras de los edificios colindantes.

**Artículo 3.3.8. Posición respecto de la alineación**

1. En grados 1 y 2 las fachadas exteriores de la edificación se situarán sobre las alineaciones.

2. En grados 3 y 4 se admiten en plantas de piso patios abiertos a fachada o separaciones a las alineaciones cuya profundidad no supere 0,90 me ni su ancho 2,70 m.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.3.9. Edificabilidad**

1. Será, en cada parcela, el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima y fondo máximo. La edificabilidad resultante podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto, las características de la propia parcela y de las colindantes, procurando ocultar al máximo las medianerías, con la tramitación del oportuno Estudio de Detalle.

2. En aquellos casos en los que como resultado de la aplicación de la presente ordenanza, un edificio ya consolidado supere el aprovechamiento atribuible a la zona en la que este se ubica, y se consideren disconformes (casos excepcionales en los que lo construido y lo proyectado no guardan ninguna relación) con el entorno en el que se ubica en razón de las tipologías establecidas en la Ordenanza de zona que se aplique, se considerará en situación de fuera de ordenación absoluta.

3. Aquellos otros edificios consolidados que superen el aprovechamiento atribuible por la Ordenanza en la zona en la que se ubique, sin que la imagen que proyectan distorsione la del conjunto en el que se sitúan, serán considerados en situación de fuera de ordenación parcial.

**Artículo 3.3.10. Obras admitidas**

1. Se admiten todas las obras en los edificios que no se encuentren en fuera de ordenación.

2. Se admiten las obras de demolición parcial necesarias para ejecutar obras en los edificios.

3. Se admite la demolición total de edificios no catalogados vinculadas a la sustitución de edificios, o demolición de edificios declarados en ruina, o por otros motivos de seguridad o urbanísticos debidamente justificados.

**Artículo 3.3.11. Obras en los edificios**

En grados 1 y 2 la autorización de obras de rehabilitación y reestructuración total de edificios en que se hubieran producido ocupaciones de patios, jardines o espacios libres no amparadas por licencia o permitidas por el planeamiento anterior estará condicionada a la eliminación de dichas ocupaciones.

**Artículo 3.3.12. Condiciones de la edificación**

1. La superficie edificable se establece indirectamente marcando para cada parcela –excepción hecha de las protegidas por el Catálogo Urbanístico- el fondo edificable y la altura en número de plantas incluida la baja. Ambas variables se determinan gráficamente en los planos de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1:1.000.
2. En cuanto a los edificios protegidos por el C.U. (que se tramita simultáneamente con este PGO Revisado), sus condiciones de edificación vienen establecidas en la ficha correspondiente del C.U., tanto cuando haya de conservarse estrictamente su envolvente, como cuando se admitan incrementos de altura o, en casos de vaciado interior, pudiera limitarse el fondo edificable.
3. En el grado 4 la altura máxima permitida son II plantas, salvo aquellos casos en los que expresamente se establece otra altura en la documentación gráfica.

**Artículo 3.3.13. Altura libre de plantas**

1. Salvo en los casos de edificaciones singulares destinadas a equipamiento cuyo uso requiera mayor altura regirán las siguientes condiciones:

a) Grados 1 y 2 se establecen las siguientes alturas libres:
   -Planta baja 3,60 ≤ h ≤ 4,20 m
   -Plantas de piso 2,50 ≤ h ≤ 2,90 m
b) Grados 3 y 4 se establecen las siguientes alturas libres:
   -Planta baja 2,70 ≤ h ≤ 4,20 m
   -Plantas de piso 2,50 ≤ h ≤ 2,90 m

2. No obstante lo dispuesto en los dos epígrafes anteriores, el Ayuntamiento podrá establecer otros valores de la altura libre, cuando sea necesario para integrar la nueva edificación con la preexistente en el frente de manzana en que se localice la nueva edificación. Para ello las solicitudes de licencias de obra de nueva planta o reestructuración total se acompañarán de documentación gráfica y fotográfica descriptiva de la imagen del tramo de calle.

3. Medición de las alturas de las plantas bajas: en la medición de las alturas marcadas en el artículo anterior deberá también para el caso de las plantas bajas, las rasantes de referencia se toman de las señaladas para las líneas envolventes de los emplazamientos de la edificación, situando sobre ellas el punto siguiente:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada o de referencia tomada de la línea envolvente del emplazamiento, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota

es igual o menor que 1,50 m la altura máxima se tomará en el punto de cota intermedio entre ambos niveles.

b) Si la diferencia de niveles fuera superior a 1,50 m se dividirá la fachada o línea envolvente del emplazamiento en el número de tramos necesario para que sea aplicable la regla anterior, siendo todos los tramos así obtenidos iguales entre sí.

**Artículo 3.3.14. Alturas de cornisa y coronación**

1. Las alturas de cornisa y coronación serán resultado de la aplicación de las condiciones de altura en número de plantas y altura libre de plantas.

2. No obstante lo anterior el Ayuntamiento podrá fijar una altura de cornisa o de coronación, cuando sea necesario para integrar la nueva edificación con la preexistente en el frente de manzana en que se localice la nueva edificación.

**Artículo 3.3.15. Cubiertas**

1. En los grados 1 y 2 la cubierta será inclinada, realizada en teja de barro cocido o material de color y textura similar. Se prohíben expresamente las cubiertas de pizarra y tejas de hormigón.

2. En los grados 3 y 4 se admite la cubierta plana, debiendo ajustarse las cubiertas inclinadas a las mismas condiciones del apartado anterior.

3. En todos los grados se admite la utilización para vivienda del espacio bajo cubierta. No podrá realizarse más de una planta baja cubierta, cuyo suelo coincidirá con el forjado de techo de la última planta del edificio excluido los vuelos. La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida:

a) En grado 1 y 2 entre el 35 y el 60%, no sobresaliendo en ningún punto más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) En grados 3 y 4 entre el 35 y el 80%, no sobresaliendo en ningún punto más de 4,50 metros sobre la altura de cornisa

**Artículo 3.3.16. Salientes**

1. En los grados 1 y 2 se admiten respecto a la alineación exterior los siguientes salientes:

a) Balcones, con un saliente máximo de 0,40 metros

b) Miradores, con un saliente máximo de 0,80 metros.

2. Los salientes admisibles en grados 1 y 2:

a) No podrán tener antepechos de fábrica.

b) Se modularán con arreglo a lo indicado en el artículo 3.3.23.

3. En grados 3 y 4 los salientes se sujetan a las siguientes condiciones:

a) Cuando la distancia entre alineaciones de la fachada en que se sitúe el vuelo sea igual o inferior a 9,00 metros, el régimen de los salientes será el establecido para los grados 1 y 2.

b) Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 9,00 metros se admiten cuerpos volados con un saliente no superior a 0,90 m.

4. Las condiciones establecidas en los puntos anteriores son complementarias de lo establecido al respecto en el Título II de estas Normas.

**Artículo 3.3.17. Marquesinas**

Se prohíben las marquesinas en grado 1, limitándose su utilización en el resto de los grados a calles cuya distancia entre alineaciones sea superior a 9,00 m.

**Artículo 3.3.18. Edificación en planta baja de patios de manzana**

1. Se admite la edificación en planta baja de patios de manzana cuando no esté expresamente prohibida mediante la definición de alineación interior en los planos de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1:1.000.

2. La construcción en patio de manzana deberá estar vinculada a un local de planta baja con acceso directo desde vía o espacio público.

3. La construcción en patio de manzana cumplirá las condiciones de altura libre establecidas para la planta baja, siempre que no cause servidumbre de vistas o luces a la edificación colindante. En solares en pendiente se admite

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

una variación de + 0,30 metros en la altura libre de la construcción en patio de manzana, medida en el punto más desfavorable.

4. La cubierta de la construcción en patio de manzana será plana y su altura de coronación no rebasará en más de 0,30 metros la altura de la cara, de los forjados de suelo, de las plantas de piso inmediatamente superior de cualquier edificio colindante con dicho patio. Sobre dicha altura solo se permitirán claraboyas hasta 0,25 metros más de altura y chimeneas de ventilación.

5. En el grado 4 no se establecen patios de manzana. Fuera de las líneas de edificación señaladas, el resto de la parcela se destina a espacio libre según 2.3.15, aunque se admite su ocupación en plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento.

**Artículo 3.3.19. Chaflanes**

1. En los grados 2, 3 y 4 el encuentro entre alineaciones exteriores de las plantas bajas y semisótanos se resolverá mediante chaflanes curvos o rectos.

2. La dimensión del chaflán será de 4,00 metros, y si se disponen rotondas esta longitud será su cuerda y su alineación un arco de circunferencia.

3. Los chaflanes no tienen carácter de alineación, a efectos de vuelos de las plantas superiores.

4. Se exceptúan de la condición anterior:

a) Edificios con soportal en alguna de las alineaciones
b) Fachadas con frente a calles peatonales
c) Fachadas con frente a alineaciones que disten 6,00 o más metros del correspondiente bordillo o bordillos.

**Artículo 3.3.20. Espacios libres privados**

1. Los espacios libres privados de parcela deberán ser convenientemente acondicionados para su uso a la finalización de la edificación y la cédula de habitabilidad no podrá concederse de no ser así. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que corresponde al mantenimiento de las edificaciones.

2. La condición de no edificable no es más que el resultado de la posición de la edificación y cualquier cambio de la misma determina la modificación de tales espacios libres, sin que exista más limitación más que el respeto de las condiciones de ocupación en planta y aprovechamiento establecida por esta ordenanza.

**Artículo 3.3.21. Edificaciones auxiliares**

1. Las edificaciones auxiliares deberán respetar las condiciones expresadas para las edificaciones principales en esta ordenanza.

2. Las construcciones auxiliares computan tanto a efectos de superficie edificable como de ocupación de parcela.

3. Estas edificaciones podrán adosarse al colindante cuando se realice, mediante proyecto conjunto, la construcción simultánea en las dos parcelas o cuando exista un edificio colindante medianero,

**Artículo 3.3.22. Cierres**

Se adaptarán a lo establecido en la regulación contenida en estas Normas Urbanísticas (artículo 2.3.72)

**Artículo 3.3.23. Condiciones de composición**

1. Los edificios de nueva planta buscarán su integración con los dominantes en el tramo de calle o espacio público en que estén enclavados, adecuando a los mismos su tipología, la altura de pisos, los materiales, acabados y coloración de la fachada, la organización de los huecos y cuerpos salientes y las soluciones de cubierta y planta baja.

2. En grados 1 y 2 cuando la edificación predominante se compusiese de inmuebles con composiciones estéticas anteriores al racionalismo y sin perjuicio del cumplimiento del artículo correspondiente a los cuerpos volados, los huecos al exterior deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

a) Estar situados en ejes verticales, preferentemente simétricos, cuya separación podrá oscilar entre 2,40 y 4,20 metros.
b) En las plantas de pisos la anchura de los huecos no será superior a 1,50 metros en las ventanas ni a 2,40 metros en los miradores. La separación entre los mismos no será inferior a 0,90 metros y la altura no será inferior a la anchura. Los miradores, por otra parte, no podrán ocupar más del 50 % de la superficie de la fachada, debiendo estar separados entre sí al menos por otro hueco.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

c) En planta baja la anchura de los huecos no será superior a 2,50 metros ni la separación horizontal entre ellos menor de 0,50 metros.

3. Cualquier duda que se generase en la composición, deberá ser resuelta mediante el Estudio de Detalle correspondiente.

4. No se admitirá la instalación en fachada o visible desde vía pública de antenas individualizadas parabólicas, ni conductos de ventilación, ni aparatos de climatización por su impacto visual, salvo que fueran alojados en conductos, canaletas o elementos arquitectónicos integrados en la composición del edificio a los que se dará una autorización expresa. Sin embargo, se autorizan aquellas antenas necesarias para dar cobertura a las redes de comunicaciones electrónicas y a los servicios de telecomunicación que se precisen, siempre que se justifique que no es técnicamente viable otra solución y no se realicen en edificios protegidos.

## SECCIÓN 2ª.ORDENANZA 2. ÁREAS CONSOLIDADAS (AC)

### Artículo 3.3.24. Ámbito

1. Hay determinadas Áreas del Suelo Urbano, como las que define esta ordenanza, resultado de la suma de actuaciones urbanísticas unitarias realizadas al amparo de planeamientos anteriores, cuya ordenación solo es posible, por la variedad de casos que se produce e imposibilita la definición de cada caso, mediante la remisión directa a la propia edificación existente según se recoge en la documentación gráfica, estableciendo las correspondientes envolventes y alturas.

2. Se adscriben a esta ordenanza suelos totalmente edificados y aquellos cuya situación de gestión, urbanización y edificación permite asimilarlos a áreas concluidas y en las que, consecuentemente, está prácticamente agotada la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico

3. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los planos de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1/1.000 con el código 2.

### Artículo 3.3.25. Tipologías y grados

1. Corresponde a una doble tipología edificatoria: la de bloque abierto y la de vivienda unifamiliar.

2. La ordenanza contempla dos grados:

a) Grado 1: áreas de vivienda colectiva, normalmente en tipología de bloque abierto.
b) Grado 2: áreas de vivienda unifamiliar, en las distintas tipologías características del uso.

3. La tipología característica del grado I es la edificación con emplazamiento fijo, adosada o no a la alineación exterior de la parcela y/o a los linderos laterales de otras fincas en la franja de edificación en altura; normalmente se trata de edificación aislada.

4. En ocasiones también, se pueden señalar edificaciones de remate que se concretan en los planos de ordenación.

### Artículo 3.3.26. Obras admitidas

1. Se admiten todas las obras en los edificios.

2. Se admiten las obras de demolición parcial necesarias para ejecutar obras en los edificios.

3. Se admiten obras de demolición total vinculadas a la sustitución de edificios o demolición de edificios declarados en ruina.

4. Se admiten obras de nueva planta en los supuestos que a continuación se enumeran y sujetas a las condiciones que se establecen en los artículos siguientes:

a) Obras de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso predominante del grado de ordenanza y a cualquiera de los compatibles con arreglo al nivel de usos.
b) Obras de nueva planta, para la edificación de parcelas existentes que se encuentren libres de edificación a la entrada en vigor del presente Plan General y constituyan fincas registrales independientes.
c) Obras de ampliación en edificios exclusivos destinados a usos dotacionales según las condiciones señaladas en el artículo. 3.3.29.
d) Obras de ampliación en edificios de usos distintos al dotacional, según las condiciones señaladas en el artículo 3.3.30 de estas NNUU.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.3.27. Obras de sustitución**

1. La nueva edificación no deberá rebasar en ningún caso la superficie construida total del edificio preexistente, incrementada con la de las ampliaciones permitidas..

2. En grado 1:

- En lo que se refiere a la posición de la edificación en la parcela se aplicarán las condiciones de la Ordenanza 3 Edificación en bloque abierto, aunque ello determine la imposibilidad de agotar el aprovechamiento preexistente.
- A tal efecto cabrá variar la posición y forma de la edificación mediante la redacción de un Estudio de Detalle que justifique el cumplimiento de dichas condiciones.
- Caso de que el bloque abierto no sea la tipología dominante, el Estudio de Detalle establecerá las condiciones de posición y forma del edificio atendiendo a las características del entorno.

3. En grado 2 se aplicarán los parámetros de la Ordenanza 5 Edificación en vivienda unifamiliar en el grado más semejante a la edificación dominante en el área, considerando, en su caso, lo previsto en dicha ordenanza para las parcelas preexistentes referidas en los puntos 3 y 4 del artículo 3.3.67 de estas NNUU.

**Artículo 3.3.28. Obras de nueva planta**

En grado 1 se admiten obras de nueva planta en parcelas registrales independientes vacantes a la entrada en vigor de este Plan General cumpliendo las condiciones señaladas en los planos de ordenación o en su defecto las que permitiría la aplicación de la Ordenanza 3. Cuando en los planos de ordenación aparecen grafiadas las edificaciones proyectadas, se está trasladando únicamente la envolvente según el desarrollo urbanístico aprobado.

En grado 2 se aplicarán los parámetros de la Ordenanza 5 Edificación en vivienda unifamiliar en el grado más semejante a la edificación dominante en el área, considerando, en su caso, lo previsto en dicha ordenanza para las parcelas preexistentes referidas en los puntos 3 y 4 del artículo 3.3.67 de estas NNUU.

**Artículo 3.3.29. Ampliación de edificios exclusivos destinados a uso dotacional.**

En grado 1 se admite, en su caso, la ampliación de edificios o la construcción de nuevos edificios sobre la misma parcela expresamente destinados por el PGO a uso dotacional sujeta a las siguientes condiciones:
1. El coeficiente de ocupación sobre rasante no superará el 60% de la superficie de parcela edificable.

2. La altura de la edificación no superará cuatro plantas ni 15 metros medidos desde la cota de referencia de la planta baja.

3. La posición de la nueva edificación respecto a linderos respetará un retranqueo a colindante mayor o igual a 1/2 de su altura, salvo la existencia de paredes medianeras en sus linderos, en cuyo caso sería recomendable adosarse a tales medianeras.

4. La ampliación deberá destinarse al uso albergado en el edificio ampliado o a usos asociados o complementarios del mismo.

5. No podrán ampliarse edificios que incumplan las condiciones de seguridad, salvo que la ampliación contemple la implantación de medidas correctoras.

6. La edificabilidad neta final resultante no rebasará 2,00 m²/m² en los equipamientos públicos o 1 m²/m² en los equipamientos privados.

En grado 2 se admiten las mismas ampliaciones señaladas en el artículo siguiente para las viviendas unifamiliares, sin rebasar finalmente, en ningún caso, la edificabilidad de 0,50 m²/m².

**Artículo 3.3.30. Obras de ampliación en otros usos distintos del dotacional.**

1. En grado 1 se admiten las ampliaciones enteramente subterráneas destinadas a la mejora de instalaciones y servicios de la edificación o a la construcción de plazas de garaje-aparcamiento de dotación obligatoria, así como la ampliación del espacio bajo-cubierta destinado a trasteros o instalaciones.

También se admiten aquellas ampliaciones que permitirían conseguir las mismas condiciones volumétricas que se permiten en las obras de nueva planta; a estos efectos, para el cómputo de edificabilidades se habrá de tomar en consideración el conjunto de solares resultantes de la misma parcelación o desarrollo urbanístico.

2. En grado 2 se admite la ampliación de viviendas unifamiliares construidas con anterioridad a 1.986 con las siguientes condiciones:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

a) Ampliaciones totalmente subterráneas destinadas a garaje o instalaciones.
b) Ampliación en altura o superficie en cuantía no superior al 10% de la superficie construida total sobre rasante de la vivienda objeto de ampliación. Se permite, así mismo, el acondicionamiento del espacio bajo cubierta existente.
c) Si la ampliación se realiza en espacio libre de parcela podrá situarse:
   - En alineación, siempre que la línea de edificación no supere 3,00 metros ni ocupe más del 50% de la longitud del frente de parcela.
   - Adosada a un lindero, con las condiciones que se establecen en el Título II de estas Normas.
   - Mediante cuerpos de edificación de altura no superior a 1 planta y 3,00 m a cornisa, distantes una distancia mínima de 3,00 metros de los linderos.
d) Si la ampliación se realiza en altura sin aumento de la ocupación:
   - No podrá rebasar la posición de los planos de fachada de la construcción existente.
   - La altura resultante de la edificación ampliada no superará 3 plantas ni 10,00 metros a cornisa, medidos desde la cota de nivelación de la planta baja.
   - Salvo en casos de adosamiento deberá respetarse una separación de 3,00 metros a lindero.

El resto de las viviendas de estas zonas solo podrían ser ampliadas cuando estando situadas en un entorno de viviendas unifamiliares (Ordenanza 5) no alcanza la edificabilidad prevista por el PGO para dicho entorno, debiendo cumplir las condiciones urbanísticas exigibles en el mismo.

**Artículo 3.3.31. Régimen de usos**

En grado 1:

1. Permitidos:

a) Predominante: Residencial.
b) Complementarios y/o Compatibles:
- La Residencia Comunitaria en régimen de edificio exclusivo o en plantas de piso, limitándose en esta ultima situación el tamaño de las actividades de nueva implantación a un máximo de 18 camas o 500 m² de superficie y que no se sitúe sobre plantas que acojan viviendas.
- Industria: en sus categorías de talleres artesanales, trasteros, talleres de automoción (excluidos chapa y pintura) y servicios empresariales, en Tipo I y II y en situación de plantas bajas e inferiores a la baja, así como los almacenes de Tipo I exclusivamente en planta baja y cumpliendo la legislación sectorial sobre protección contra incendios. Se admiten asimismo los talleres domésticos.
- Actividades terciarias:
  - Hospedaje en régimen de edificio exclusivo o en plantas de piso, limitándose en este caso el tamaño de las actividades de nueva implantación a un máximo de 18 camas o 500 m² de superficie y que no se sitúe sobre plantas que acojan viviendas.
  - Comercial, en situación de planta baja, primera y en edificio exclusivo, respetando, en todo cso, los criterios de implantación recogidos en las DSEC.
  - Oficinas, en situación de planta baja, primera y edificio exclusivo.
  - Terciario recreativo, Tipos I, II y III en situación de planta baja, primera, y en cualquiera de sus tipos en edificio exclusivo.
  - Servicios personales, en Tipos I, II y III en situación de planta baja, primera, y en cualquiera de sus tipos en edificio exclusivo.
- Dotacional:
  - en su sub-clase de equipamientos, y en su situación de planta baja o edificio exclusivo.
  - Infraestructuras básicas de servicios urbanos en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento.

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en esta normativa.

- En grado 2:

1. Permitidos:

a) Predominante: residencial.
b) Complementarios y/o compatibles:
- Los talleres profesionales domésticos en las viviendas unifamiliares.
- Los talleres artesanales cuya actividad no cause molestias a los residentes
- Los servicios empresariales en edificio exclusivo.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

- Las actividades terciarias en edificio exclusivo, cuya superficie total construida no superará los 500 m², y los despachos profesionales domésticos en edificios de principal residencial.
- Los usos dotacionales sub-clase equipamiento en edificio de uso exclusivo.
- Infraestructuras básicas de servicios urbanos en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento.

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en esta normativa.

**Artículo 3.3.32. Espacios libres privados**

1. Los espacios libres privados de la de parcela deberán ser convenientemente acondicionados para su uso a la finalización de la edificación y la cédula de habitabilidad no podrá concederse de no ser así.

2. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que corresponde al mantenimiento de las edificaciones.

**Artículo 3.3.33. Cierres**

Sólo podrán realizarse en obra de fábrica hasta una altura máxima de 0,60 m. respecto a la rasante permitiéndose sobre esta fábrica un suplemento de malla o verja metálica hasta una altura máxima total de 1,00 m.

**SECCIÓN 3º. ORDENANZA 3. BLOQUE ABIERTO (R-BA)**

**Artículo 3.3.34. Ámbito**

1. Esta ordenanza conforma la ordenación a través de la asignación de edificabilidades: m² construido por m² de suelo para determinar la volumetría.

2. Para cualquier interpretación de la misma se resolverá con un Estudio de Detalle.

3. Pertenece a esta ordenanza los suelos identificados en el plano de Ordenación (escala 1/1.000) con el código 3 y los remitidos a esta Ordenanza en las Fichas Urbanísticas. No se establecen grados.

**Artículo 3.3.35. Aplicación de la ordenanza**

Cuando los Ficheros de las APP y AUA definan de forma vinculante las condiciones de posición, forma, ocupación o altura de las construcciones, será de aplicación lo dispuesto en la ficha individualizada. En los demás casos los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General ajustarán el contenido de la ordenanza con arreglo a lo señalado en esta normativa

**Artículo 3.3.36. Usos y tipología predominantes**

1. El uso predominante de la zona es el residencial en la clase de vivienda colectiva.

2. La tipología característica es la edificación en Bloque Abierto.

**Artículo 3.3.37. Régimen de usos**

1. Permitidos:

a) Predominante: Residencial colectiva.
b) Complementarios y/o compatibles:
- La residencia comunitaria en régimen de edificio exclusivo.
-Industria: en sus categorías de talleres artesanales, talleres de automoción y servicios empresariales del tipo I, en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- Actividades terciarias:
  - Comercial, en situación de planta baja.
  - Oficinas, en situación de planta baja, Primera y edificio exclusivo.
  - Terciario recreativo, en situación de planta baja y edificio exclusivo, en Tipos I, II y III
  - Servicios personales, en situación de planta baja y primera, en Tipos I, II y III
  - Hospedaje, en edificio exclusivo.
- Dotacional:
  - en su sub-clase de equipamientos, en situación de planta baja o edificio exclusivo.
  - Infraestructuras básicas de servicios urbanos en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento.

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en esta normativa.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.3.38. Parcela mínima**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones las parcelas mínimas destinadas a usos distintos del dotacional, son aquellas que permitan ser edificadas cumpliendo las condiciones establecidas en el título III de estas Normas Urbanísticas y, en todo caso, las siguientes:

a) Superficie > 500,00 m²
b) Frente mínimo 15,00 m
c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 15 metros.

**Artículo 3.3.39. Posición de la edificación**

1. A efectos de aplicación de las condiciones de posición establecidas en este artículo, cuando la edificación tenga cuerpos con distintas alturas de coronación (H) se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o edificio respecto al que se efectúa la medición.

2. La edificación guardará las siguientes separaciones:

a) Respecto a alineación:
   – A lindero frontal viario sistema general > 2,00 metros
   – A eje de calle o de espacio libre público > H/2
b) Respecto a las parcelas colindantes:
   – A linderos laterales > H/2 con mínimo de 3,00 metros
   – La edificación podrá adosarse a los linderos en la forma regulada en el Título II de estas Normas.
c) Respecto a otros edificios de la misma parcela: Cuando los edificios de una misma parcela no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de cinco metros. Esta separación podrá reducirse a H/3 con mínimo de 4,00 metros en los siguientes casos:
   – Cuando no exista solape entre las construcciones.
   – Cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando todos los huecos que recaigan sobre ellas correspondan a piezas no habitables.
   – Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión menor o igual a ocho metros.

**Artículo 3.3.40. Ocupación**

La superficie ocupada por edificación no podrá rebasar:

a) Sobre rasante el 50% de la parcela edificable.
b) Bajo rasante el 75% de la parcela edificable, exclusivamente destinados a garaje-aparcamiento o servicios e instalaciones complementarios del uso principal del edificio.

**Artículo 3.3.41. Edificabilidad**

En los suelos consolidados adscritos a esta ordenanza se establece un coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable de 1,00 m²/m².

**Artículo 3.3.42. Obras admitidas**

Son admisibles todas las obras contempladas en el Título I de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 3.3.43. Altura de edificación**

La edificación no rebasará una altura máxima de seis plantas incluida la baja, ni una altura de coronación de 20 metros medidos desde la cota de nivelación de la planta baja.

**Artículo 3.3.44. Bajos comerciales**

Cuando la edificación tenga en planta baja locales destinados a actividades económicas, el espacio de separación entre el edificio y la alineación que sirve de acceso a los mismos tendrá la rasante en continuidad con la acera.

**Artículo 3.3.45. Cubiertas**

Con carácter general, las cubiertas de edificios serán libres, sin más restricción que las contenidas en esta Normativa.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.3.46. Edificaciones auxiliares**

1. Las edificaciones auxiliares deberán respetar la separación a linderos establecida para las edificaciones principales en esta ordenanza.

2. Las construcciones auxiliares computan tanto a efectos de superficie edificable como de ocupación de parcela.

3. La altura máxima a alero de las edificaciones auxiliares no superará los 3,50 m y la geometría de la cubierta será libre, con las restricciones que marcan las condiciones generales, caso de que la cubierta sea inclinada.

**Artículo 3.3.47. Espacio libre de parcela**

1. Cuando la edificación adopte formas que encierren un espacio libre privado interior semejante a un patio de manzana abierto la separación entre las fachadas de los edificios que lo delimitan no podrá ser inferior a la mayor de sus alturas de cornisa H.

2. Cuando existan viviendas que recaigan exclusivamente en dicho espacio libre, la forma del mismo y sus condiciones de acceso permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

3. En el espacio libre de parcela se admite la construcción de casetas de control y seguridad.

4. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 25% de su superficie, pudiendo destinarse el resto a accesos a garajes, piscinas o canchas de juego.

**Artículo 3.3.48. Cierres de parcela**

Sólo podrán realizarse en obra de fábrica hasta una altura máxima de 0,60 m. respecto a la rasante permitiéndose sobre esta fábrica un suplemento de malla o verja metálica hasta una altura máxima total de 1,00 m.

**Artículo 3.3.49. Condiciones de composición**

Los edificios de nueva planta buscarán su integración con los dominantes en el tramo de calle o espacio público en que estén enclavados, adecuando a los mismos su tipología, la altura de pisos, los materiales, acabados y coloración de la fachada, la organización de los huecos y cuerpos salientes y las soluciones de cubierta y planta baja.

**SECCIÓN 4ª. ORDENANZA 4. CIUDAD JARDÍN (R-CJ)**

**Artículo 3.3.50. Ámbito**

1. Corresponde esta ordenanza a la ordenación de la tipología edificatoria que limita la volumetría de cada edificio buscando una transición adecuada de las zonas de bloque abierto a las de vivienda unifamiliar.

2. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en el plano de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1:1.000 con el código 4, y los remitidos a esta Ordenanza en los Ficheros de Áreas de Planeamiento Propuesto (APP) y Áreas de Unidades de Actuación (AUA). No se establecen grados.

**Artículo 3.3.51. Aplicación de la ordenanza**

1. Cuando la Ficha Urbanística de las AUA defina de forma vinculante las condiciones de posición, forma, ocupación o altura de las construcciones, será de aplicación lo dispuesto en la misma.

2. Para las características que no figuren explícitamente descritas en esta Ordenanza o en la Normativa se aplicará subsidiariamente lo dispuesto en la ordenanza 1 en grados 3 y 4.

**Artículo 3.3.52. Tipologías cualificadas**

1. El uso predominante de la zona es el residencial en sus dos categorías de vivienda: colectiva y unifamiliar.

2. Tipología colectiva: edificación en villa de baja altura, entendiendo por villa tipologías compactas de planta casi cuadrada, generalmente con dimensiones entre 15 x15 m. y 20 x 20 m..

3. Tipología vivienda unifamiliar: adosada o agrupada, la segunda compartiendo espacios libres.

4. Salvo indicaciones específicas en la Ficha de la Unidad de Actuación o Plan Especial, la tipología de vivienda unifamiliar no superará el 40% del total de viviendas del polígono o unidad de actuación, calculado dividiendo por 110,00 m² la superficie edificable resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad bruta asignado en la ficha.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.3.53. Régimen de usos**

1. Permitidos:

a) Predominante: Residencial tanto colectiva como unifamiliar.
b) Complementarios y/o compatibles:
- La residencia comunitaria en régimen de edificio exclusivo.
- Los talleres profesionales domésticos en las viviendas unifamiliares.
- Los servicios empresariales en edificio exclusivo.
- Las actividades terciarias en edificio exclusivo, cuya superficie total construida no superará los 500 m², y los despachos profesionales domésticos en edificios de principal residencial.
- Los usos dotacionales sub-clase equipamiento en edificio de uso exclusivo.
- Infraestructuras básicas de servicios urbanos en edificio exclusivo
- Garaje-aparcamiento.

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en esta normativa.

**Artículo 3.3.54. Parcela mínima**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones las parcelas mínimas destinadas a usos distintos del dotacional, son aquellas que permitan ser edificadas cumpliendo las condiciones establecidas en el título II de estas normas urbanísticas, y, en todo caso, las siguientes:

a) Tipología colectiva:
- Superficie > 500,00 m²
- Frente mínimo 15,00 m
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 20 metros.

b) Tipología vivienda unifamiliar:
- Superficie

| Número de viviendas | m². Parcela mínima |
|---|---|
| 2 | 400,00 |
| 3 | 300,00 |
| 4 | 250,00 |
| 5 ó 6 | 200,00 |

- Frente mínimo 6 m
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 6 metros.
- Longitud máxima de fachada: 36,00 m

**Artículo 3.3.55. Posición de la edificación**

1. A efectos de aplicación de las condiciones de posición establecidas en este artículo, cuando la edificación tenga cuerpos con distintas alturas de coronación (H) se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o edificio respecto al que se efectúa la medición.

2. La edificación guardará las siguientes separaciones:

a) Respecto a alineación: > 5,00 metros, salvo indicación gráfica expresa
b) Respecto a las parcelas colindantes:
- A linderos laterales > 4,00 metros
- La edificación podrá adosarse a los linderos en la forma regulada en el Título II de estas Normas.
- En la tipología de vivienda unifamiliar se permite el adosamiento hasta un total de 6 viviendas, salvo preexistencias, en cuyo caso se respetará el número de viviendas existentes.

c) Respecto a otros edificios de la misma parcela: Cuando los edificios de una misma parcela no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a cuatro metros. Esta separación podrá reducirse a H/3 con mínimo de 3,00 m en los siguientes casos:
- Cuando no exista solape entre las construcciones.
- Cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando todos los huecos que recaigan sobre ellas correspondan a piezas no habitables.

**Artículo 3.3.56. Ocupación**

La superficie ocupada por edificación no podrá rebasar:

a) Tipología colectiva:
- Sobre rasante el 40% de la parcela edificable
- Bajo rasante el 75% de la parcela edificable

b) Tipología vivienda unifamiliar:

- Sobre rasante el 50% de la parcela edificable
- Bajo rasante el 65% de la parcela edificable

**Artículo 3.3.57. Edificabilidad**

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será la que defina el planeamiento de desarrollo de cada ámbito.

**Artículo 3.3.58. Obras admitidas**

Son admisibles todas las obras contempladas en el Título II de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 3.3.59. Altura máxima**

1. Tipología colectiva: cuatro plantas incluida la baja y 14,50 metros a cornisa.

2. Tipología vivienda unifamiliar: dos plantas y siete metros a cornisa. En esta tipología se admite la utilización residencial del espacio bajo cubierta, que se computará a efectos de edificabilidad si las condiciones de pendiente de la cubierta permiten su utilización, esté o no declarado en la solicitud de licencia.

**Artículo 3.3.60. Espacios libres**

En el espacio libre de las parcelas ocupadas por villas se admiten construcciones destinadas a casetas de control y seguridad. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse el resto a accesos a garajes, piscinas o canchas de juego.

**Artículo 3.3.61. Cierres de parcela**

Sólo podrán realizarse en obra de fábrica hasta una altura máxima de 0,60 m. respecto a la rasante permitiéndose sobre esta fábrica un suplemento de malla o verja metálica hasta una altura máxima total de 1,00 m en la tipología villa y 2,00 m en la vivienda unifamiliar.

**Artículo 3.3.62. Condiciones de composición**

Los edificios de nueva planta buscarán su integración con los dominantes en el tramo de calle o espacio público en que estén enclavados, adecuando a los mismos su tipología, la altura de pisos, los materiales, acabados y coloración de la fachada, la organización de los huecos y cuerpos salientes y las soluciones de cubierta y planta baja.

**SECCIÓN 5ª. ORDENANZA 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR (R-VU)**

**Artículo 3.3.63. Ámbito**

1. Se extiende a amplias zonas del suelo urbano, donde la tipología predominante es la de vivienda unifamiliar. Este tipo de zonas de viviendas unifamiliares tienen la consideración genérica de *baja densidad* con sus diferentes grados. Para cualquier interpretación se realizará un Estudio de Detalle.

2. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en el plano de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1:1.000 con el código 5, y los remitidos a esta Ordenanza en los Ficheros de Áreas de Unidades de Actuación (AUA) y Áreas de Planeamiento Propuesto (APP).

**Artículo 3.3.64. Tipologías**

1. El uso predominante es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Las tipologías cualificadas son:

a) Grado 1. Vivienda aislada, pareada, adosada o agrupada.
b) Grado 2. Vivienda aislada o pareada.
c) Grado 3. Vivienda aislada.

3. En grado 1 son admisibles todos los tipos de vivienda unifamiliar en las condiciones indicadas en la Ordenanza.

4. En cualquiera de los grados, y en los supuestos excepcionales previstos en el Catálogo Urbanístico para edificios protegidos en esta zona se admite la vivienda colectiva.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.3.65. Régimen de usos**

1. Permitidos:
   a) Predominante: Residencial vivienda unifamiliar.
   b) Complementarios y/o compatibles:
      - Los talleres profesionales domésticos en las viviendas unifamiliares.
      - Los talleres artesanales cuya actividad no cause molestias a los residentes
      - Los servicios empresariales en edificio exclusivo.
      - Las actividades terciarias en edificio exclusivo, cuya superficie total construida no superará los 500 m², salvo edificios existentes protegidos por el Catalogo Urbanístico; y los despachos profesionales domésticos en edificios de principal residencial.
      - Los usos dotacionales en edificio de uso exclusivo.
      - Infraestructuras básicas de servicios urbanos en edificio exclusivo.
      - Garaje-aparcamiento.

2. Prohibidos**:** Los demás usos definidos en esta normativa

**Artículo 3.3.66. Aplicación de la ordenanza**

1. En los suelos de ordenación directa pertenecientes a esta Ordenanza la construcción de viviendas unifamiliares sin alteración del parcelario requiere sólo solicitud de licencia.

2. En los suelos de ordenación directa pertenecientes a esta Ordenanza en que la construcción de viviendas unifamiliares suponga la alteración del parcelario existente regirán las siguientes condiciones:

   a) Si la finca original tiene una superficie inferior a 9.000 m².y no se contempla alteración de la tipología cualificada (ver artículo 3.3.64.3), ni la aparición de espacios libres interpuestos a los que se alude en el artículo 2.3.16.3, deberá tramitarse un proyecto de parcelación previo a la solicitud de licencia de obras.

   b) Si la finca original tiene una superficie igual o superior a 9.000 m² o se plantea alguna de las circunstancias excluyentes del punto anterior, habrá de entenderse que las necesidades de reordenación del ámbito precisan la previa redacción de Estudio de Detalle.

   c) En el supuesto de aparición de nuevo viario público este deberá conectar dos calles públicas. En estos casos se considera que la actuación implica reforma interior, por lo que deberá definirse un polígono de actuación que cumpla las condiciones del artículo 150 del TROTU y que se sujetará al régimen de cesiones establecido por el Decreto 278/2007 del Principado de Asturias (ROTU).

**Artículo 3.3.67. Parcela mínima**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones las parcelas mínimas destinadas a las tipologías cualificadas, son aquellas que permitan ser edificadas cumpliendo las condiciones establecidas en el título V de estas normas urbanísticas, y, en todo caso, las siguientes:

1. La subdivisión de fincas no podrá superar el número de parcelas y viviendas resultante de dividir la finca original por:

   a) Grado 1 600,00 m²
   b) Grado 2 1.000,00 m²
   c) Grado 3 1.500,00 m²

2. Las parcelas netas edificables cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

   a) Grado 1, para la tipología de vivienda aislada/agrupada:
      – Superficie > 450,00 m²
      – Frente mínimo 10,00 m
      – La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 12 metros para la implantación de viviendas aisladas y 10,00 metros para las pareadas.
   b) Grado 2:
      – Superficie > 600,00 m²
      – Frente mínimo 12,00 m
      – La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 16 metros para la implantación de viviendas aisladas y de 12 metros para las viviendas pareadas.
   c) Grado 3:
      – Superficie > 800,00 m²
      – Frente mínimo 12,00 m
      – La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 16 metros.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. Se excluyen de la condición de parcela mínima las parcelas intersticiales preexistentes que no sean reparcelables y que estén inscritas en el Registro de la Propiedad como unidad predial independiente, pudiendo edificarse siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza.

4. En estas parcelas se podrá admitir una superficie máxima de edificación de 140 m², reducir la distancia mínima a linderos colindantes a 3 m. e incluso el adosamiento tanto a linderos como a viario si estuviese consolidado de esa manera en la zona.

5. En cuanto a las parcelas con edificios o elementos protegidos por el C.U. (que se tramita simultáneamente con este PGO Revisado), sus condiciones de parcelación vienen establecidas en la ficha correspondiente del C.U., que prevalecen sobre los módulos genéricos antedichos.

**Artículo 3.3.68. Edificabilidad**

Los coeficientes de edificabilidad sobre rasante que se aplicarán en los casos de ordenación directa o para los ámbitos a ordenar mediante Estudio de Detalle, serán:

| | | |
|---|---|---|
| a) | Grado 1 | 0,30 m²/m² |
| b) | Grado 2 | 0,25 m²/m² |
| c) | Grado 3 | 0,20 m²/m² |

**Artículo 3.3.69. Separación a linderos**

La edificación guardará las siguientes separaciones:

a) Respecto a alineación: >4,00 metros

b) Respecto a las parcelas colindantes, excepción hecha de la tipología adosada/agrupada:
- A linderos laterales > 4,00 metros
- En grados 1 y 2 la edificación podrá adosarse a los linderos en la forma regulada en estas Normas.

**Artículo 3.3.70. Ocupación**

1. La ocupación de la parcela edificable sobre rasante no superará los siguientes coeficientes de ocupación:

| | | |
|---|---|---|
| a) | Grado 1, para la tipología de vivienda aislada | 35% |
| b) | Grado 2 | 30% |
| c) | Grado 3 | 25% |

2. No podrá construirse más de una planta bajo rasante, cuya ocupación no superará los valores establecidos sobre rasante, salvo en el caso de vivienda adosada/agrupada, cuando así este previsto en el correspondiente ED.

**Artículo 3.3.71. Obras admitidas**

Son admisibles todas las obras contempladas en el Título I de estas Normas Urbanísticas. Las ampliaciones cumplirán los mismos parámetros definidos para edificaciones de nueva planta.

**Artículo 3.3.72. Altura de cornisa**

1. La edificación no podrá rebasar dos plantas sobre rasante ni siete metros a cornisa, medido desde cualquier punto del perímetro edificado respecto a la rasante natural del terreno.

2. Sobre la última planta se admite una planta ático que no ocupará más del 50% de la planta sobre la que se sitúa y siempre que la altura de coronación no supere los 10,00 m.

3. Si no se construye planta ático se admite la utilización residencial del espacio bajo cubierta, que se computará a efectos de edificabilidad si las condiciones de pendiente de la cubierta permiten su utilización, se utilice o no.

4. Se admiten torreones o cuerpos de edificación similares cumpliendo las siguientes condiciones:

| | | |
|---|---|---|
| a) | Altura máxima: | 9,00 m |
| b) | Superficie máxima en planta: | 25,00 m² |
| c) | Longitud máxima de fachada: | 5,00 m |

**Artículo 3.3.73. Medianeras**

En el caso en que la edificación se adose a linderos, y sin perjuicio de lo dispuesto en el Título II de estas Normas, se respetarán las siguientes condiciones:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
b) La diferencia de altura total de los cuerpos medianeros no superará 3,00 metros.

**Artículo 3.3.74. Viviendas adosadas o agrupadas**

La construcción de viviendas adosadas o agrupadas en Grado 1 está sujeta a las siguientes condiciones:

1. Será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle, que no podrá rebasar la edificabilidad asignada en la ficha individualizada del Área de Unidad de Actuación si existiera o, en su defecto, la edificabilidad bruta establecida (artículo 3.3.68 de estas NNUU) y determinará las condiciones de posición, forma y parcelación.

2. El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie original bruta por la parcela mínima establecida para este Grado en esta Sección: pero en cualquier caso, los grupos no superarán las 6 –SEIS-viviendas en general y con un máximo de 36,00 m de frente en el caso de viviendas adosadas.

3. Cabrá vallar parcelas privadas adscritas a las viviendas y registrables como unidad predial independiente con superficie no inferior a 150 m². El resto de la superficie de parcela tendrá el carácter de espacio libre privado, registrable en proindiviso entre el conjunto de viviendas.

4. El espacio libre común deberá tener fácil acceso desde las viviendas, y podrá destinarse a jardín, piscina o instalaciones deportivas, no pudiendo acoger en superficie la dotación de garaje–aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una construcción enteramente subterránea destinada a garaje–aparcamiento e instalaciones comunes de las viviendas, cuya cubierta deberá estar ajardinada.

5. La relación entre el fondo de la parcela y el frente no superará 5/1.

6. Se deberá prever un área para la recogida de basuras y punto de reciclaje que deberá centralizarse en el espacio libre común, en un punto accesible desde la vía pública.

7. El acceso a las viviendas podrá resolverse desde el espacio libre común.

**Artículo 3.3.75. Construcciones auxiliares**

1. Se admite la construcción de una edificación independiente del edificio principal, destinada a garaje o usos complementarios no residenciales sujeta a las siguientes condiciones:

a) Altura máxima: 1 planta y 3,00 m sobre la rasante inicial del terreno.
b) Superficie construida máxima: 36.00 m²
c) Podrán adosarse al colindante cuando se realice, mediante proyecto conjunto, la construcción simultánea en las dos parcelas o cuando exista un edificio colindante medianero.
d) Retranqueo a camino público: 4,00 m

2. Las construcciones auxiliares computan tanto a efectos de superficie edificable como de ocupación de parcela.

**Artículo 3.3.76. Movimientos de tierras**

1. No podrá alterarse el relieve primitivo del terreno a distancias inferiores a 4,00 metros de los linderos con fincas colindantes en el caso de proyectos aislados y de los límites de la Unidad de Actuación en otro caso. En el resto del terreno se admite por causas justificadas la realización de movimientos de tierras mediante taludes de pendiente máxima 1/2 o muros de contención cuya altura no podrá superar en ningún punto 1,20 m medidos desde la rasante natural primitiva del terreno.

2. La solución de banqueos se admite siempre que la distancia entre los mismos no sea inferior a 6,00 m ni la altura del muro o talud superior a 1,20 metros.

3. Los movimientos de tierra están sujetos a licencia y, cuando se incluyan en el proyecto de construcción, se detallarán en planos a escala mínima 1:200, con curvas de nivel de equidistancia 0,5 m, referidas tanto al estado inicial de los terrenos como al resultado final proyectado. Los proyectos de arquitectura comprenderán dos planos a la misma escala, Topográfico de los terrenos y como mínimo Planta Principal, dotados de representación congruente y de la acotación suficiente como para poder comprobar de forma indubitable cualquier posible incumplimiento de la normativa relativa a movimientos de tierra mediante verificaciones antes y después de las obras.

**Artículo 3.3.77. Accesos y cierres perimetrales de fincas**

1. Los accesos rodados a parcela desde vías o caminos públicos deberán contar con un frente mínimo a la misma de 12,00 m que permita la formación de una embocadura de acceso de vehículos con la planta de un trapecio isósceles de base el frente mínimo de parcela y altura 4,00 m, o solución equivalente que garantice el acceso y

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

maniobra de vehículos sin interferir con la circulación de la vía pública. Esta embocadura podrá realizarse en fábrica ciega hasta 2,00 m. de altura.

2. El resto de los cerramientos perimetrales de fábrica no podrán rebasar 1,20 m. de altura media ni superarán en ningún punto 1,50 m. de altura, medidos sobre la rasante más desfavorable, sea este la exterior correspondiente a vía pública o la interior a la propia parcela. Por encima de esta altura y hasta un máximo de 2,20 m solo se admitirán mallas o verjas metálicas con proporción de vacío superior al 90% completada en su caso con setos vegetales.

3. Se prohíbe el uso de elementos prefabricados de hormigón en el cerramiento sin el correspondiente revoco, salvo que hubieran sido especialmente diseñados para quedar vistos.

### Artículo 3.3.78. Condiciones de composición

Los edificios de nueva planta buscarán su integración con los dominantes en el tramo de calle o espacio público en que estén enclavados, adecuando a los mismos su tipología, la altura de pisos, los materiales, acabados y coloración de la fachada, la organización de los huecos y cuerpos salientes y las soluciones de cubierta y planta baja.

## CAPÍTULO 4 ÁREAS DE ORDENANZAS ZONALES USO PRODUCTIVO (P)

## SECCIÓN 1º. ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (P-EI)

### Artículo 3.4.1. Ámbito

1. Se considera zona o área industrial, aquél en el que el uso industrial sea el único predominante o característico según las condiciones fijadas en la correspondiente ficha urbanística, ordenanza de zona o los planos de detalle correspondientes La ordenación de suelo industrial puede responder a diferentes tipologías edificatorias. De ahí que el uso no conlleva necesariamente una edificación tipológica determinada. Y, según las circunstancias, los Estudios de Detalle pueden resolver las contradicciones.

2. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en el plano de Ordenación (escala 1:1.000) con el código 6, y los remitidos a esta Ordenanza en las Fichas Urbanísticas.

3. La Ordenanza comprende cuatro grados, identificados en los planos con un segundo dígito de numeración arábiga correlativa, definidos por su distinta tipología edificatoria o por el grado de colmatación del tejido.

4. Esta consideración como zona o área industrial se entiende con independencia de que, desde el punto de vista funcional, adopte alguna de las siguientes categorías, ya ejecutadas o en fase de ejecución:

- Parque o Área empresarial
- Polígono industrial
- Área Agropecuaria empresarial

### Artículo 3.4.2. Uso predominante y tipologías cualificadas

1. El uso predominante de la zona es el industrial.
2. La tipología edificatoria característica es:
   a) Grado 1: zonas industriales de edificación compacta con alta ocupación de parcela y predominio de la edificación adosada a linderos.
   b) Grado 2: zonas industriales de menor compacidad, con predominio de edificación aislada.
   c) Grado 3: implantaciones singulares, con tipologías variadas y cuya regulación requiere un tratamiento individualizado.
   d) Grado 4: áreas industriales carentes de suelo, compactas y con su capacidad edificatoria agotada.

### Artículo 3.4.3. Régimen de usos

1. Usos Permitidos:

   a) Predominante: Industrial en sus diferentes grados.
   b) Complementarios/compatibles:
      - En Grados 1, 2 y 4 se consideran los siguientes usos:

        - Usos terciarios de hospedaje, hostelería, oficinas, terciario recreativo y de espectáculos, así como terciario de servicios personales, de reparación, mantenimiento y asistencia técnica, siempre que no vayan asociados a la venta con carácter ordinario o habitual y ventas por los fabricantes,

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

dentro del recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción siempre que no se dirijan a consumidores finales.
- Excepcionalmente en los solares sin edificar se admitirá en tanto se edifique, el uso provisional de aparcamiento en superficie, debiéndoseles acondicionar a tal efecto de manera que se cumplan las condiciones mínimas de salubridad y ornato.

- Las infraestructuras de servicios en situación de edificio exclusivo, salvo lo regulado en estas Normas sobre centros de transformación.

Conforme a lo previsto en las DSEC se podrán autorizar también:

- Las implantaciones comerciales que estén directamente relacionadas con el desarrollo de la actividad industrial propia del sector; actividad comercial que, en ningún caso, podrán representar más del 30% de la superficie edificada total del edificio o instalación o industria. Esta excepción no será aplicable, en ningún caso, a las Plataformas Logísticas o Centros de Distribución de Mercancías.
- Establecimientos comerciales de carácter individual que estén dedicados de forma exclusiva al comercio mayorista.
- Establecimientos comerciales de carácter individual dedicados exclusivamente a la venta de automóviles, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales para la construcción y artículos de saneamiento, y de centros de jardinería. En este caso, la superficie útil de exposición y venta al público será de ≤ 4.000 m² y la superficie edificada total ≤ 12.500 m².

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en esta normativa

**Artículo 3.4.4. Parcela mínima**

1. Las parcelas sujetas a esta Ordenanza cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones:

a) Grado 1:
   - Superficie > 400,00 m²
   - Frente mínimo 10,00 m
   - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 10,00 m.

b) Grado 2:
   - Superficie > 600,00 m²
   - Frente mínimo 15,00 m
   - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 15,00 m.

2. Industrial Nido. Mediante Estudio de Detalle podrán organizarse dentro de los Grados 1 y 2, y en las parcelas cuya superficie así lo permita, grupos de naves en forma de Industria Nido, agrupando un espacio libre de edificación como zona común de las parcelas resultantes, que habrá de emplearse como patio de carga y descarga y acceso común al conjunto de las parcelas. Todo ello sin perjuicio de los retranqueos exigibles a terceros colindantes, en su caso. La superficie mínima de las parcelas edificables resultantes será de 200 m² en Grado 1 y 300 m² en Grado 2.

**Artículo 3.4.5. Ocupación**

1. En grado 1 En las manzanas que tienen señaladas líneas de edificación, estas tendrán el efecto de envolvente máxima permitida sin otros límites de ocupación. En otro caso la ocupación máxima será del 80% de la parcela edificable, aunque se podrá superar este límite en casos de grupos de naves adosadas en los que se permitirá que, en las parcelas situadas entre otras 2 edificadas, se alcance con la edificación el mismo fondo que sus colindantes.

2. En grado 2 la ocupación máxima será del 60% de la parcela edificable.

**Artículo 3.4.6. Separación a linderos**

1. Grado 1: Como norma general no se exigen retranqueos a colindantes; sin perjuicio de que puedan producirse voluntariamente retranqueos -mínimo de 3 m.- siempre que no existan adosamientos previos de naves colindantes laterales, en cuyo caso el adosamiento a tales edificaciones es obligado. Deberá cumplirse, en cualquier caso la normativa sectorial de protección contra incendios. Respecto a alineación, cuando las manzanas no tuvieran establecidas las líneas de edificación mencionadas en el artículo anterior, deberá respetarse un retranqueo mínimo de 5,00 m. o el establecido en las parcelas colindantes, si fuera mayor.

2. Grado 2: sin perjuicio de que pueda producirse adosamiento a lindero en las condiciones reguladas en el Título II de estas Normas, la edificación respetará los siguientes retranqueos mínimos:

a) A linderos laterales: > 3,00 m
b) A alineación > 5,00 m a viario local y >10 m a viario de Sistema General.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

No obstante, cuando existan adosamientos previos de naves colindantes laterales el adosamiento a tales edificaciones es obligado, cumpliendo siempre la normativa sectorial de protección contra incendios.

3. Grado 3: excepto observación en contra en la regulación individualizada de la industria, las instalaciones industriales deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de 15 metros, que se plantará con arbolado para atenuar el impacto visual de la industria.

Cuando se incluyan en esta zona parcelas independientes ajenas a la gran industria propiamente dicha, ha de entenderse que lo hacen en su condición de suelo urbano no consolidado y con dos posibilidades alternativas de desarrollo:

- o bien se integran definitivamente en la gran industria como requisito de protección medioambiental impuesto por el Ayuntamiento para el desarrollo de la actividad.

- o bien, si se demuestra que reúnen las características necesarias para ello, podrían optar a un desarrollo urbanístico diferenciado, constituyéndose en un polígono de actuación para actividades industriales, con una edificabilidad bruta máxima de 0,30 $m^2/m^2$, y con aplicación, en las demás condiciones, de la Ordenanza del Grado 2.

**Artículo 3.4.7. Separación entre edificios**

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados deberán mantener una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela.

**Artículo 3.4.8. Edificabilidad**

1. Grado 1: la edificabilidad neta de parcela no rebasará 1,20 $m^2/m^2$

2. Grado 2: la edificabilidad neta de parcela no rebasará 0,90 $m^2/m^2$

3. Grado 3: la edificabilidad neta de parcela no rebasará 0,50 $m^2/m^2$

**Artículo 3.4.9. Obras admitidas**

1. En grados 1, 2 y 3 son admisibles todas las obras contempladas en estas Normas Urbanísticas

2. En grado 4 se admiten:

a) Todas las obras en los edificios.
b) Las obras de demolición parcial necesarias para ejecutar obras en los edificios.
c) Obras de demolición total vinculadas a la sustitución de edificios o demolición de edificios declarados en ruina.
d) Obras de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso predominante del grado de ordenanza y a cualquiera de los admisibles con arreglo al nivel de usos.
e) Obras de ampliación en edificios exclusivos.
f) En los casos en los que dentro de las zonas calificadas con el grado 4, existan parcelas carentes de edificación o en las que esta no alcance la edificabilidad del grado 2, subsidiariamente, sería aplicable este grado.

**Artículo 3.4.10. Condiciones particulares del grado 3**

1. La edificación de construcciones o instalaciones de nueva planta en las parcelas industriales adscritas a este grado requerirá justificar en la solicitud de licencia, o, para ampliaciones superiores al 10% de la superficie construida, mediante un estudio de detalle:

a) Su incidencia en las parcelas de su entorno.
b) El impacto visual de la instalación sobre el medio urbano y, en su caso, sobre el medio físico.
c) Su incidencia sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
d) El cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas en estas Normas Urbanísticas

2. No se incluyen en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad y ocupación los depósitos, tanques y elementos del proceso industrial exteriores a edificios y que no formen parte de los mismos.

**Artículo 3.4.11. Condiciones particulares del grado 4**

1. En este grado se admiten las obras interiores a edificios enumeradas en estas Normas Urbanísticas, siempre que ni la edificación ni la actividad se encuentren en situación de fuera de ordenación.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

2. En edificios en situación de fuera de ordenación por uso, solo cabrá la realización de obras interiores encaminadas a resolver las deficiencias que causan dicha situación.

3. Se admite la sustitución de edificios industriales sujeta a las siguientes condiciones: Cabrá variar la posición y forma de la edificación mediante la redacción de un Estudio de Detalle que no podrá incrementar la superficie edificada de la edificación preexistente.

4. Se admite la construcción de plantas completamente subterráneas destinadas a garaje–aparcamiento, almacenaje o instalaciones al servicio de la industria.

5. La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y no rebasar la superficie construida total del mismo.

**Artículo 3.4.12. Altura de la edificación**

1. En grados 1 y 2 la altura máxima se establece en tres plantas sobre rasante incluida la baja, 12 metros a cornisa y 15 metros a coronación.

2. Sobre la altura máxima se permiten los elementos admitidos con carácter general en el Título II de estas Normas y además cualquier instalación específica derivada de la actividad y necesaria para el funcionamiento de la industria, circunstancia que deberá acreditarse en el proyecto de instalación.

**Artículo 3.4.13. Cubiertas**

Con carácter general, las cubiertas de edificios podrán ser planas o inclinadas, sin más restricción que la de las buenas prácticas constructivas y las Condiciones Generales impuestas en esta normativa.

**Artículo 3.4.14. Edificaciones Auxiliares**

1. Las edificaciones auxiliares deberán respetar la separación a linderos establecida para las edificaciones principales en esta ordenanza.

2. Las construcciones auxiliares computan tanto a efectos de superficie edificable como de ocupación de parcela.

3. Estas edificaciones podrán adosarse al colindante cuando se realice, mediante proyecto conjunto, la construcción simultánea en las dos parcelas o cuando exista un edificio colindante medianero.

4. Se considera obligatorio el garaje-aparcamiento, con dotación de una plaza cada 100 m² de superficie industrial.

5. En edificios de uso compartido, la suma de superficies destinadas a usos distintos del industrial, complementarios o compatibles no podrá rebasar el 50 % de la superficie edificable.

**Artículo 3.4.15. Espacios libres**

1. Los espacios libres de parcela deberán ser urbanizados totalmente pudiendo albergarse en los mismos viarios interiores, zonas de carga y descarga o espacios destinados a aparcamientos obligatorios según 2.1.20.

2. En Grado 3 la parcela contará con arbolado perimetral a razón de un árbol por cada 100 m² de parcela.

**Artículo 3.4.16. Cierres**

Las parcelas en que se sitúen naves o edificios independientes de uso industrial deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2,10 m. de altura total, con una base maciza de 0,60 m., siendo el resto visualmente permeable.
b) Se ajardinará la parte de la parcela no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad.

**Artículo 3.4.17. Condiciones de composición**

1. Las medianerías y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre las fachadas.

3. Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

## SECCIÓN 2ª. ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN TERCIARIA (P-ET)

### Artículo 3.4.18. Ámbito

1. Las zonas delimitadas para uso terciario responden a diferentes tipologías de edificación. En el caso de que el PGO no determine alineaciones, fondos y alturas el instrumento de ordenación será el Estudio de Detalle en el Suelo Urbano Consolidado, o, en otro caso, el instrumento de planeamiento de desarrollo previsto en la Ficha Urbanística correspondiente.

2. Pertenecen a esta ordenanza las áreas identificadas en la documentación gráfica de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1:1.000 y 1:2000 con el código 7, y las remitidos a esta Ordenanza en las Fichas Urbanísticas.

3. La Ordenanza comprende tres grados, identificados en los planos con un segundo dígito de numeración arábiga correlativa, definidos por su distinta tipología edificatoria o por el grado de colmatación del tejido.

### Artículo 3.4.19. Tipologías cualificadas

1. Se definen cuatro grados:

a) Grado 1: zonas de renovación interior reservadas para usos productivos terciarios, y normalmente incluidas en áreas de planeamiento diferido, bien como AUAs, bien como APPs.
Admiten tanto la edificación aislada, como la edificación compacta con alta ocupación de parcela y adosamiento a linderos.

b) Grado 2: corresponde a zonas de renovación y regeneración urbana destinadas actualmente a usos productivos industriales en suelo urbano consolidado, para las que se pretende su paulatina transformación –sin plazos- en zonas terciarias, permitiendo la convivencia temporal de ambos tipos de usos productivos y que se concretan en: dos áreas en la zona de Porceyo, emplazados a ambos lados de la Avenida de Oviedo configurando su fachada a modo de una de las entradas principales a la ciudad de Gijón y otro pequeño ámbito de solo dos manzanas, próximos al enlace entre la Avenida Príncipe de Asturias y la de Juan Carlos I, englobados en la trama urbana consolidada de carácter residencial, operando a modo de transición hacia los usos industriales de los polígonos de Bankunión, Promosa y Mora-Garay que, de momento, no resultan objeto de propuesta de transformación.

c) Grado 3: implantaciones singulares existentes de usos terciarios, con tipologías variadas y cuya regulación requiere un tratamiento individualizado.

d) Grado 4: corresponde a zonas resultado del cumplimiento de los estándares urbanísticos legalmente establecidos en el desarrollo y ejecución de áreas de planeamiento diferido ya consolidadas o resultado de las determinaciones de planeamientos especiales ejecutados.

### Artículo 3.4.20. Régimen de usos

1. Permitidos:

Grado 1

a) Predominante: Productivo terciario en todas sus categorías, sin perjuicio de las limitaciones concretas que en cada ficha urbanística pudieran establecerse para un ámbito específico.
Sin embargo, cada una de las sub-categorias de este uso (comercial, oficinas, hospedaje, recreativo y servicios personales, según se definen en el artículo 2.1.24 de estas NNUU) habrá de ubicarse en edificio exclusivo.
Complementarios/compatibles:

- Residencial en edificio exclusivo, y siempre que la ficha correspondiente lo autorice expresamente.
- El dotacional, en edificio exclusivo
- Las infraestructuras de servicios, a excepción de las estaciones de servicio, en situación de edificio exclusivo, salvo lo regulado en estas Normas sobre centros de transformación.
- Excepcionalmente en los solares sin edificar se admitirá en tanto se edifique, el uso provisional de aparcamiento en superficie, debiéndoseles acondicionar a tal efecto de manera que se cumplan las condiciones mínimas de salubridad y ornato.
- La implantación o autorización del uso comercial debe hacerse respetando las previsiones contenidas en el Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las DSEC (o el que lo sustituya)

Grado 2

a) Predominante: Productivo terciario.

- Cada una de las sub-categorias de este uso (comercial, oficinas, hospedaje, recreativo y servicios personales, según se definen en el artículo 2.1.24 de estas NNUU) de nueva implantación habrá de ubicarse en edificio exclusivo.
- La implantación o autorización del uso comercial debe hacerse respetando las previsiones contenidas en el Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las DSEC (o el que lo sustituya), incluyendo, en todo caso, en el uso terciario los establecimientos comerciales de carácter individual que estén dedicados de forma exclusiva al comercio mayorista así como los dedicados exclusivamente a la venta de automóviles, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales para la construcción y artículos de saneamiento y centros de jardinería. En este caso, la superficie útil de exposición y venta al público será ≤ 4.000,00 m² y la superficie edificada total ≤ 12.500,00 m².

b) Complementarios/compatibles:
   - El productivo industrial existente tendrá la consideración de uso compatible hasta el cese de la actividad.
   - Para las instalaciones industriales existentes, y en tanto persista tal actividad, los compatibles permitidos en la AOZ 6.
   - La categoría de Servicios empresariales del uso productivo industrial.
   - El dotacional, en edificio exclusivo.
   - Las infraestructuras de servicios, a excepción de las estaciones de servicio, en situación de edificio exclusivo, salvo lo regulado en estas Normas sobre centros de transformación.
   - Excepcionalmente en los solares sin edificar se admitirá en tanto se edifique, el uso provisional de aparcamiento en superficie, debiéndoseles acondicionar a tal efecto de manera que se cumplan las condiciones mínimas de salubridad y ornato.

Grado 3

En este grado se pretende el mantenimiento de los usos actuales, debiendo considerarse obligatorio el mantenimiento de las superficies destinadas a uso terciario, y sustituibles por terciarios los actuales usos dotacionales.

a) Predominante: Productivo terciario en la sub-categoría actualmente existente. En el caso de parcelas vacantes: Productivo Terciario en cualquiera de sus sub-categorías.
- En los casos de cambio de la sub-categoría de este uso (comercial, oficinas, hospedaje, recreativo y servicios personales, según se definen en el artículo 2.1.24 de estas NNUU) cada una habrá de ubicarse en edificio exclusivo.
- En los casos de cambio de la sub-categoría dentro del uso productivo terciario actual o de parcelas vacantes, la implantación o autorización del uso comercial debe hacerse respetando las previsiones contenidas en el Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las DSEC (o el que lo sustituya).

b) Complementarios/compatibles:
   - El resto de las sub-categorías del uso Productivo Terciario.
   - La categoría de Servicios empresariales del uso productivo industrial.
   - El dotacional, en edificio exclusivo.
   - Las infraestructuras de servicios, a excepción de las estaciones de servicio, en situación de edificio exclusivo, salvo lo regulado en estas Normas sobre centros de transformación.

Grado 4.

El mantenimiento de las sub-categorías de uso existentes o previstas en el planteamiento de desarrollo del que sea resultado el ámbito, es obligatorio.

a) Predominante: Productivo terciario en la sub-categoría actualmente existente o prevista en el planeamiento de desarrollo.
b) Complementarios:
   - Resto de sub-categorías del uso Productivo Terciario.
   - El dotacional.
   - Las infraestructuras de servicios, a excepción de las estaciones de servicio, en situación de edificio exclusivo, salvo lo regulado en estas Normas sobre centros de transformación.

2. Prohibidos: Los demás usos definidos en esta normativa.

**Artículo 3.4.21. Parcela mínima**

1. En Grado 1, sin perjuicio de la posibilidad expresamente prevista de plantear, en los planeamientos de desarrollo, edificación compacta fijando alineaciones, y fondos edificables, las parcelas resultantes destinadas a usos lucrativos en tipología de edificación aislada cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de reparcelaciones y parcelaciones posteriores:

– Superficie > 1.000,00 m²

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

- Frente mínimo 20,00 m
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 20,00 metros.

2. En Grado 2, las parcelas netas edificables deberán cumplir las siguientes condiciones::
   - Superficie > 1.000,00 m²
   - Frente mínimo 15,00 m
   - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Ø superior a 15,00 metros.

3. En Grado 3 y Grado 4, se mantendrá el parcelario existente:

**Artículo 3.4.22. Ocupación**

1. Grado 1: la ocupación máxima, en la tipología aislada, será del 60% de la parcela edificable.

2. Grado 2: la ocupación máxima será del 60% de la parcela edificable.

3. Grado 3: la ocupación máxima será del 60% sobre parcela mínima existente de 500,00 m².

4. Grado 4: la existente o la prevista en el planeamiento de desarrollo del que sea resultado el ámbito, permitiendo, en su caso, para acoger aumentos de edificabilidad (según 3.4.25) ampliaciones hasta alcanzar el 30 % de la parcela.

**Artículo 3.4.23. Separación a linderos**

1. Grado 1: Sin perjuicio de la posibilidad expresamente prevista de plantear, en los planeamientos de desarrollo, edificación compacta fijando alineaciones, fondos edificables y adosamientos obligatorios, en la tipología aislada la edificación mantendrá un retranqueo mínimo a linderos laterales igual a ½ de la altura de la edificación y de 5,00 m., respecto a alineaciones oficiales.

2. Grado 2: La nueva edificación destinada a usos terciarios respetará los siguientes retranqueos mínimos:

a) A linderos laterales: > 3,00 m
b) A alineación > 5,00 m a viario local y >10,00 m a viario de Sistema General.

3. Grado 3 y Grado 4: La existente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 3.4.28 de estas NNUU.

**Artículo 3.4.24. Separación entre edificios**

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados deberán mantener una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela.

**Artículo 3.4.25. Edificabilidad**

1. Grado 1: Sin perjuicio de la posibilidad expresamente prevista de plantear, en los planeamientos de desarrollo, edificación compacta fijando alineaciones, fondos edificables y altura de la edificación, la edificabilidad neta de parcela, en la tipología aislada, será la establecida en la correspondiente ficha.

2. Grado 2: la edificabilidad neta de parcela no rebasará 0,75 m²/m²

3. Grado 3: la mayor entre la existente o 0,50 m²/m².

4. Grado 4: la existente o la prevista en el planeamiento de desarrollo del que sea resultado el ámbito, permitiéndose en parcelas de menos de 5.000 m² de superficie alcanzar una edificabilidad máxima de 0,30 m²/m².

**Artículo 3.4.26. Obras admitidas**

1. En grados 1 y 2 son admisibles todas las obras contempladas en estas Normas Urbanísticas.

2. En grado 3 y 4 se admiten:
   a) Todas las obras en los edificios.
   b) Las obras de demolición parcial necesarias para ejecutar obras en los edificios.
   c) Obras de demolición total vinculadas a la sustitución de edificios o demolición de edificios declarados en ruina.
   d) Obras de sustitución de edificios no catalogados, debiendo la nueva edificación destinarse al uso permitido según el artículo 3.4.20 de estas NNUU
   e) Obras de ampliación según las condiciones del grado.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.4.27. Condiciones particulares del grado 2**

1. La edificación de construcciones de nueva planta en las parcelas adscritas a este grado requerirá justificar en la solicitud de licencia su incidencia en las parcelas de su entorno

2. Caso de que la sustitución de un edificio existente provocara la aparición de paredes medianeras vistas en fincas colindantes, deberá incorporarse al proyecto de obras el tratamiento adecuado de dicha medianera para mejorar sus condiciones estéticas, complementadas en el artículo 3.4.34 de estas NNUU.

**Artículo 3.4.28. Condiciones particulares del grado 3**

1. Se admite la ampliación de edificios, en los casos previstos en el artículo 3.4.25 de estas NNUU con las condiciones volumétricas establecidas en esta Sección, y respetando la ampliación un retranqueo mínimo de 3 m. a todos los linderos de la parcela.

2. Se admite la sustitución de edificios no catalogados sujeta a las siguientes condiciones:

a) La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y no rebasar la superficie construida total del mismo, sin perjuicio de la posibilidad de alcanzar la edificabilidad mínima prevista en el artículo 3.4.25 de estas NNUU.

b) Cabrá variar la posición y forma de la edificación mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

c) En solares sin edificación existente y para los casos previstos en el punto anterior, se cumplirá la separación a linderos establecida para el Grado 2 siendo obligatoria la redacción de Estudio de Detalle.

5. Se admite la construcción de plantas completamente subterráneas destinadas a garaje–aparcamiento, almacenaje o instalaciones.

**Artículo 3.4.29. Altura de la edificación**

1. La altura máxima se establece en tres plantas sobre rasante incluida la baja, 12,00 metros a cornisa y 15 metros a coronación, sin perjuicio de las peculiaridades derivadas de lo establecido para la tipología compacta, en el Grado 1, cuya altura será establecida y debidamente justificada por los respectivos planeamientos de desarrollo.

2. Sobre la altura máxima se permiten los elementos admitidos con carácter general en el Título II de estas Normas y además cualquier instalación específica derivada de la actividad, circunstancia que deberá acreditarse en el proyecto de instalación.

**Artículo 3.4.30. Cubiertas**

Con carácter general, las cubiertas de edificios podrán ser planas o inclinadas, sin más restricción que la de las buenas prácticas constructivas y las Condiciones Generales impuestas en esta normativa.

**Artículo 3.4.31. Edificaciones Auxiliares**

1. Las edificaciones auxiliares deberán respetar la separación a linderos establecida para las edificaciones principales en esta ordenanza.

2. Las construcciones auxiliares computan tanto a efectos de superficie edificable como de ocupación de parcela.

3. Estas edificaciones podrán adosarse al colindante cuando se realice, mediante proyecto conjunto, la construcción simultánea en las dos parcelas o cuando exista un edificio colindante medianero.

**Artículo 3.4.32. Espacios libres**

1. Los espacios libres de parcela deberán ser urbanizados totalmente pudiendo albergarse en los mismos viarios interiores o espacios destinados a aparcamientos, además de zonas ajardinadas.

2. Las parcelas de edificación abierta en el Grado 1 contarán con arbolado perimetral a razón de un árbol por cada 50,00 m² de parcela no edificada.

**Artículo 3.4.33. Cierres**

Los cierres de parcela, en absoluto obligatorios, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2,10 m de altura total, con una base maciza de 0,60 m, siendo el resto visualmente permeable.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.4.34. Condiciones de composición**

1. Las medianerías y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

2. Las situaciones son tan variables (e interpretables), que en la mayoría de los casos, se debería utilizar la figura del Estudio de Detalle.

3. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre las fachadas.

4. Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

**SECCIÓN 3ª ORDENANZA 8. PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO (P-PCT)**

El Parque Científico Tecnológico, de cara a la normativa, tiene el carácter de un asentamiento combinado de usos productivos necesariamente vinculados a nuevas tecnologías, (I+D+I), investigación+desarrollo+innovación, informática, telecomunicaciones, servicios avanzados de apoyo industrial y consultoría especializada

Pertenecen a esta ordenanza las áreas identificadas en la documentación gráfica de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1:1.000 con el código 8, y las remitidos a esta Ordenanza en las Fichas de Áreas de Planeamiento Propuesto (APP) y Áreas de Unidades de Actuación (AUA).

**SUBSECCIÓN 1 USOS ADMISIBLES Y COMPATIBLES**

**Artículo 3.4.35. Usos admisibles.**

En esta Ordenanza únicamente se permiten los usos productivos anteriormente mencionados, necesariamente vinculados a nuevas tecnologías, investigación+desarrollo+innovación, informática, telecomunicaciones, servicios avanzados de apoyo industrial y consultoría especializada, y otros de similares características.

Por el contrario no serán admisibles los usos productivos industriales cuyo proceso de fabricación no suponga un nivel necesario de investigación, ni aquellos que supongan el desprendimiento de humos y/o vertidos visibles, o ruidos superiores a los determinados por la Ordenanza Municipal de Actividades Nocivas, Insalubres y Molestas.

**Artículo 3.4.36. Localización de usos**

En las zonas definidas como "equipamiento" dentro de esta Ordenanza se podrán realizar edificios que den servicio al Parque Científico Tecnológico, tales como oficinas, laboratorios, incubadora de empresas, cafetería, comedor, etc.

Las infraestructuras (depósitos, transformadores.) podrán instalarse en cualquier parcela prevista expresamente o en su defecto, en las zonas dotacionales, salvo en los viales.

**Artículo 3.4.37. Usos en los espacios libres de parcela**

En estos lugares no se permite ningún tipo de construcción si se ha agotado la ocupación o el aprovechamiento. Solo se admiten los aparcamientos de vehículos, debidamente protegidos visualmente y operaciones de carga y descarga, nunca de almacenamiento. La zona de aparcamientos, estará ya fijada en el Proyecto Técnico susceptible de Licencia, así como los jardines y zonas verdes, que será el uso principal de estas zonas.

**Artículo 3.4.38. Usos y propiedades distintas dentro de las mismas parcelas de carácter industrial.**

Dentro de una misma parcela, se podrán instalar propiedades usos y usuarios distintos, siempre y cuando sean compatibles entre si y de común acuerdo. Los espacios libres tendrán el carácter de espacio común a estas propiedades y no será posible la segregación de los terrenos.

Para que sea factible esta actuación, se precisará la realización y aprobación de un Proyecto Básico y de Ejecución que desarrolle la ordenación planteada en un trabajo previo a modo de Estudio de Detalle y sujeto también a Licencia. Ambos documentos demostrarán la bondad estética del conjunto de instalaciones que se pretenden llevar a cabo dentro de dicha parcela.

**Artículo 3.4.39. Usos por plantas**

En las plantas sobre rasante se podrán realizar los usos descritos anteriormente, en las de sótano solo las que no supongan una estancia permanente de personas, salvo que los sótanos se realicen a modo de "patio inglés" según se define en el capítulo 5 de esta normativa.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

## SUBSECCIÓN 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

### Artículo 3.4.40. Ocupación y aprovechamiento

Se trata de procurar la menor ocupación sobre el terreno, para que el conjunto resulte esponjado espacialmente, a tal fin, se establecen las siguientes ocupaciones y aprovechamientos.

| NÚMERO DE PLANTAS | OCUPACIÓN MAXIMA | EDIFICABILIDAD MÁXIMA |
|---|---|---|
| UNA | 45% | 0,4 $m^2c/m^2$ x e |
| DOS | 40% | 0,5 $m^2c/m^2$ x e |
| TRES | 35% | 0,6 $m^2c/m^2$ x e |

siendo "e" – diferente para los distintos ámbitos de Ordenanza 8- el coeficiente resultante de dividir la edificabilidad máxima asignada a dicho ámbito por el PGO y la total resultante de aplicar 0,6 $m^2c/m^2$ sobre la superficie de parcela neta edificable según el planeamiento de desarrollo que se aprobare para el mismo. Obviamente el coeficiente "e" aplicable al PCT actual de Cabueñes es 1.

Como puede comprobarse, prima la edificación en altura.

Para contabilizar la ocupación se considerará, los patios, porches y demás espacios descubiertos y o abiertos, como si realmente estuviesen construidos (de ahí que la ocupación sea mayor que el aprovechamiento por planta).

### Artículo 3.4.41. Retranqueos

1. Los edificios deberán retranquearse de las parcelas colindantes y del vial al menos 5 mts.

2. No existe retranqueo respecto a los espacios verdes comunes.

### Artículo 3.4.42. Adosamiento

Dos parcelas colindantes, podrán adosar sus respectivos edificios.

Para tal fin será necesario que la petición de Licencia se haga en base a un Proyecto de edificación y ordenación de los espacios libres privados de ambas propiedades.

Las dos edificaciones, deberán de adosarse a lo largo de todo su fondo para que tengan este carácter, y tomar como alineación el retranqueo exacto de 5 m con respecto a la calle.

Mantendrán la idea de ser un único edificio, al constituirse su arquitectura a través de una unidad de formas, alturas, fondos y materiales.

### Artículo 3.4.43. Alturas

La altura máxima de la edificación será de 12 m. Esta altura se medirá con respecto a la cota media del vial en el frente de la parcela que ocupa. Si este es el comienzo de tal medición, el término viene dado por la cara inferior del último forjado. Excepcionalmente se permitirán solo por razones funcionales, la aparición de cuerpos por encima de los 12 m.

La altura mínima libre interior será de 2,5 m.

Cada cuatro metros de altura, de que disponga un edificio, se considerará una planta (así por ejemplo un edificio con ocho metros de altura, es como si dispusiese de dos plantas a la hora de contabilizar ocupaciones y aprovechamientos, aunque en realidad tenga una). El sentido de esta acotación, es que es el volumen construido lo que da la imagen del conjunto de forma esencial, e importa menos el aprovechamiento interior que se haga.

No obstante, debemos de matizar, que si un edificio dispusiese de distintas alturas, se computarán cada una de estas de forma independiente (por tanto un edificio con zonas con cuatro, ocho y doce metros de altura, por ejemplo, solo podrá disponer de la ocupación más desfavorable, es decir un 45% correspondiente a un edificio de una planta. Sin embargo, la zona de cuatro se contabilizará con su aprovechamiento real, la de dos como si tuviese un aprovechamiento de dos plantas, aunque no coincida con el real, y la de más de ocho y menos de doce, como si estuviese el edificio constituido por tres plantas).

### Artículo 3.4.44. Disposición de las plantas y volúmenes

Cumpliendo los retranqueos definidos, la disposición de todas las plantas será libre.

La ocupación del edificio se medirá realizando la proyección de todas sus plantas respecto al terreno (es decir que un vuelo, una distinta alineación de una planta con respecto a otra, etc. contabilizarán como ocupación del mismo modo que si estas superficie estuvieses realmente sobre el plano del terreno).

**Artículo 3.4.45. Formas**

No se impone ningún tipo de forma.

**Artículo 3.4.46. Vuelos**

Respecto a los retranqueos definidos no se puede volar ningún cuerpo, alero, moldura, vierteaguas o elemento constructivo de que se trate. Incluso, aunque se permite situar la edificación sin retranqueos con respecto a la zona verde, tampoco se permite vuelo alguno respecto a la línea término de la parcela que está en contacto con dichas zonas verdes.

Sin embargo dentro del área restante de la parcela, el o los edificios se podrán realizar con una estética libre, lo cual supone la realización de cuantos cuerpos volados se quieran. Se recomienda no obstante ir hacia una estética de volúmenes puros, lo cual supone la ausencia de vuelos en la mayoría de los casos.

**Artículo 3.4.47. Cubiertas**

La altura máxima del punto más desfavorable de una cubierta será de 14 m. Esto incluye, cualquier tipo de elemento arquitectónico.

Preferentemente las cubiertas serán planas y a poder ser pisables como terrazas o mejor jardines.

Si fuesen cubiertas planas y pisables, se podrán instalar elementos arquitectónicos como solariums, muros, etc. sobre ellas, cumpliendo esta altura máxima de 14 m. Estos elementos serán abiertos si se quiere que no sean contabilizados como una planta más.

Las pendientes de las cubiertas se ocultarán del exterior. Se prohíbe expresamente la aparición de frontones en las fachadas o elementos similares que asocien estas arquitecturas industriales a estéticas de arquitecturas tradicionales, clásicas o domésticas. En este sentido se prohíbe la utilización de la teja o la pizarra como materiales de cubierta.

**Artículo 3.4.48. Número máximo de plantas**

Será de tres sobre rasante.

**Artículo 3.4.49. Cota máxima de la planta baja**

La cota de la planta baja con respecto a los viales será como máximo de + 1,50 m. Esto supone de un lado la intención de no privatizar excesivamente los locales con respecto a la calle y la posibilidad de iluminar parcialmente la planta sótano, sin que esta sea considerada como una planta baja.

**Artículo 3.4.50. Patios ingleses**

Las plantas de sótano podrán iluminarse con soluciones a modo de "patio inglés" siempre y cuando las luces rectas sean de 4 m. en el caso de una planta de sótano, y de ocho en el caso de dos plantas de sótano.

Los muros que contienen las tierras de estos patios excavados, cumplirán los retranqueos. Los patios contarán como superficie de cada a la ocupación máxima.

**SUBSECCIÓN 3 NORMATIVA ESTÉTICA**

**Artículo 3.4.51. Prohibiciones**

Al objeto de logar una estética unitaria en las edificaciones, se declaran prohibidos los siguientes elementos:

1.- El exterior: persianas, contraventanas y toldos
2.- Cubiertas con pendiente mayor de 30 grados
3.- Nave industrial tradicional
4.- Aleros (si se permiten marquesinas)
5.- Zócalos de distinto material al de la fachada
6.- Todo elemento arquitectónico tomado en base a su ruralidad o clasicismo.
7.- Cubiertas exteriores resueltas al modo doméstico o clásico, es decir no se permiten frontones, tímpanos. etc.
8.- Las rejas como elemento de protección.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

9.- La teja y la pizarra como elementos de cubierta
10.- Los revestimientos cerámicos en fachadas
11.- Luces de neón y en general, cualquier iluminación y o color que produzca un excesivo impacto visual.

**Artículo 3.4.52. Aparcamientos privados**

Se desarrollarán dentro de las parcelas, al menos uno cada 200 m² construidos, y se situarán fuera del alcance visual, bien por situarse en plantas sótano o de garaje, o bien por situarse en plantas sótano o de garaje, o bien por situarse protegidos por masas vegetales y o arbóreas o cualquier sistema natural que impida la contemplación desde el exterior de las parcelas**.**

**Artículo 3.4.53. Contenido de los proyectos**

Los proyectos incluirán las obras de edificación y las de tratamiento de la parcela.

**Artículo 3.4.54. Accesos**

Las parcelas de menos de 2000 m², tendrán un único acceso, el resto dos como máximo. Y en cualquier caso, estos serán menores en anchura de 3,5 m. La intención estética es fracturar lo menos posible el ajardinamiento común con vías de acceso privadas.

**Artículo 3.4.55. Verde y arbolado**

La superficie mínima de verde por parcela será del 40%. Este tanto por ciento será neto, es decir no se contabilizará los caminos, pequeñas construcciones, etc. que puedan situarse en la zona verde.

Se plantará un árbol como mínimo por cada 200 m² construidos. La disposición será libre, pero se procurará que cumplan la misión de establecer un filtro visual entre la edificación y el resto.

**Artículo 3.4.56. Almacenamiento**

No se podrá almacenar producto alguno al exterior de las parcelas. Dentro de estas solo se podrá almacenar en recintos o edificios creados a tal efecto y que eviten la visión exterior de lo almacenado.

**Artículo 3.4.57. Cierres de parcelas**

Quedan prohibidos. Se intenta de este modo dar una sensación de amplitud visual al parque, y de fomentar la unión de la arquitectura con lo natural evitando la aparición de fronteras.
La seguridad se conseguirá en los inmuebles por los medios técnicos y tecnológicos creados al efecto.
La delimitación de propiedades se hará a través de mojones permanentes e introducidos totalmente en el terreno, para que no formen barrera visual alguna.
No obstante, cabría excepcionalmente la realización de un cierre por razones funcionales y si se integrase tanto al entorno como a la arquitectura del edificio.

**Artículo 3.4.58. Colores**

Se permite la utilización de cualquier color, a poder ser no estridente, en masas inferiores al 20% de la fachada, a excepción del gris claro y o el blanco que podrán ser utilizados en cualquier proporción, incluso en la total.

**Artículo 3.4.59. Rótulos y anuncios**

Solo se admiten al exterior los rótulos de identificación de la empresa.
Será uno por edificio y con una dimensión máxima de 2 x 2 m.

**Artículo 3.4.60. Actuaciones sobre el terreno**

Queda prohibido alterar la topografía de la parcela en las proximidades de los límites de esta en una proporción mayor del doble de la distancia al linde, con respecto a lo que se sube o se baja el terreno.
En cualquier caso, las lomas creadas artificialmente, no sobrepasarán la altura de 3 m. y las excavaciones los dos sótanos que la normativa de alturas permite, y o una profundidad de 8 m. (dos plantas de cuatro m. medida que se toma en esta normativa como unidad de medida).

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en *www.gijon.es/cev*

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 3.4.61. Relación con el entorno**

Se procurará mantener las alineaciones y las alturas de los colindantes, para que el conjunto sea como un único edificio, que sirva de basamento arquitectónico a la antigua Universidad Laboral.
Se procurará disponer los volúmenes construidos de modo que pasen desapercibidos en medio del verde y del arbolado, creando así un parque lo más natural posible.
Y también se procurará utilizar, el verde, el agua, el arbolado y en general elementos y formas naturales como parte importante de la arquitectura.

**Artículo 3.4.62. Relación macizo-hueco**

En la suma del total de la superficie de las fachadas del o de los edificios que se instalan dentro de un parcela, la superficie de huecos será mayor que la de macizos. Se intenta así crear unas arquitecturas modernas (la mayor superficie de un hueco se asocia a urbanidad, modernidad, tecnología,.etc., frente a los huecos de reducidas dimensiones que se asocian a la arquitectura primitiva, rural...etc.) y transparentes.

**Artículo 3.4.63. Las arquitecturas**

Los edificios tratarán de ser simples en sus formas, sencillos en su expresividad, no singulares o impactantes; para que sea lo natural lo que domine e integre las arquitecturas.

**Artículo 3.4.64. Los materiales**

Se intentará que las arquitecturas sean contemporáneas. En tal sentido se procurará la utilización de materiales y tecnologías actuales y eficientes.

**SUBSECCIÓN 4 OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES**

**Artículo 3.4.65. Obras de urbanización**

Se entiende por tales, las de explanación, desmonte, terraplenado, jardinería, amueblamiento urbanos, realización de firmes y todo tipo de solados, saneamiento, agua, incendios, electricidad, alumbrado y especialmente las que se refieren a Redes de Infraestructuras avanzadas como:

Telefonía digital
Transmisión de Datos
Datos a alta velocidad
Correo Electrónico
Telefax
Videoconferencia
Tele alarma
Señales de TV para seguridad
Telemedia...etc.

No obstante, estas redes solo se nombran a título de ejemplo, el desarrollo posterior del P.C.T.G, determinará las más adecuadas.

**Artículo 3.4.66. Carácter**

Atendiendo a la dimensión podrán ser de carácter general o particular.
Para las de carácter general se cumplirán los siguientes requisitos:

- Flexibilidad y facilidad de configuración, ya que la estructura y requisitos de los asentamientos de Parque, pueden ser muy variables en el tiempo.
- Facilidad de gestión, tanto de la infraestructura como de los servicios, lo que repercutirá en una disminución de los costes de explotación.
- Facilidad de crecimiento, con la incorporación de nuevos servicios avanzados, tan pronto como puedan ser requeridos.
- Optimación de su interconexión con las redes públicas

Para los de carácter particular, solo serán admisibles cuando:

- No alteren la ordenación general.
- No impidan un futuro desarrollo de infraestructuras o servicios generales.
- Mermen el buen funcionamiento de dichas infraestructuras o servicios generales (presiones excesivas en las redes, paso de vehículos pesados por zonas no previstas y con infraestructuras enterradas...etc.)
- Devuelvan a su estado primitivo las alteraciones sobre las generales (reposición de firmes o de solados o de jardinerías por ejecución de accesos a parcelas, etc.)

**Artículo 3.4.67. Sistema**

Todas las infraestructuras irán enterradas.
Solo en los espacios privados y cuando sea imposible su enterramiento por cuestiones técnicas, estas infraestructuras podrán ir vistas.
Por tanto, tampoco se podrán dejar vistas aludiendo a cuestiones estéticas.

**Artículo 3.4.68. Espacios libres**

La urbanización de los espacios libres de las parcelas formará parte del proyecto sometido a Licencia.

**Artículo 3.4.69. Accesos**

Los accesos a las parcelas estarán condicionados por la urbanización Si un propietario quisiera variar la posición del mismo, deberá proceder a reforzar las instalaciones generales en este acceso a su coste.

**Artículo 3.4.70. Obras de conexión**

Las actuaciones sobre lugares, elementos e infraestructuras comunes, por parte de los propietarios particulares, para sus propias necesidades, supondrán que una vez terminadas las obras estos elementos generales necesariamente alterados (solados, verde asfalto, instalaciones...etc.) se repongan totalmente**.**

## CAPÍTULO 5 ÁREAS DE ORDENANZAS ZONALES DOTACIONALES (D)

## SECCIÓN 1º. ORDENANZA 9. EQUIPAMIENTOS (D-EQ)

**Artículo 3.5.1. Ámbito**

1. Corresponde a las definidas en el artículo 10.1.b del ROTU. Para el caso de Sistemas Generales serán públicas. En el caso de los Sistemas Locales pueden ser públicas o privadas.

2. Se consideran como dotaciones colectivas de equipamiento al conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino es el servicio a la población residente en aspectos de carácter cultural, deportivo o social definidos por esta Normativa Urbanística, que esencialmente no se consideran lucrativos. Lo que no impide que en una serie de ocasiones tales servicios se presten con una contraprestación económica; pero sin dejar de ser, por ello, áreas de actividad socialmente controladas a través de la Administración, cuando no es ella misma la que las desarrolla.

3. En cualquiera de las circunstancias de propiedad (públicos o privados) se realizará un Estudio de Detalle, en aquellos casos que la normativa sectorial no venga definido

4. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los planos de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1/1.000 y 1/2.000 como Sistema General de Equipamiento Existente o a Obtener (SG-EQ-Ex, SG-EQ-Ob) y Sistema Local de Equipamiento Público –Existente o a Obtener) o Privado (SL-EQ-Pb-Ex, SL-EQ-Pb-Ob, SL-EQ-Pr), y los determinados en las Fichas Urbanísticas. La Ordenanza carece de grados.

**Artículo 3.5.2. Usos**

El uso dotacional–equipamientos es obligatorio en las parcelas incluidas en esta Ordenanza, ya sea público o privado, ya particularizado o no, sin perjuicio de las condiciones generales de compatibilidad usos contempladas en el Capítulo 1 del Título II de estas NN.UU.

**Artículo 3.5.3. Asignación**

1. La localización del suelo para creación de nuevas dotaciones colectivas de equipamiento se realiza con carácter genérico, de forma que en el mismo se pueden producir 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 los usos que se van a situar sobre ellos, pero de forma global.

2. Las determinaciones, de todos modos, se producirán en dos niveles diferentes:

a) Los equipamientos ya existentes se señalan con el uso concreto al que se destinan.
b) Los equipamientos de nueva creación, sean públicos o privados, normalmente no tendrán especificado su uso concreto.

3. El subsuelo de los equipamientos públicos y de los viarios podrá destinarse a la explotación privada de instalaciones de garajes.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

4. Los equipamientos podrán contar con un espacio de uso residencial dentro del propio equipamiento, en aquellos casos en los que este sea necesario para garantizar el alojamiento exclusivamente de las personas que lleven a cabo labores de guarda y custodia de los mismos.

### Artículo 3.5.4. Emplazamiento

La disposición más común para las edificaciones singulares de equipamiento es la de emplazamiento variable, si bien estará en todo caso condicionada por la tipología característica del entorno, en función del Área de Ordenanza Zonal al que se asimila, como predominante.

### Artículo 3.5.5. Intensidades

1. Las intensidades de uso para el equipamiento dependerán de la zona de ordenanza en la que estén ubicados:

Ordenanza 1. Manzana cerrada.

- Tratándose de áreas totalmente consolidadas por la edificación, se aplicarán para los equipamientos de estas zonas las mismas condiciones que se establecen para los equipamientos de las zonas de Ordenanza 2 AREA CONSOLIDADA, salvo que en la documentación gráfica estuvieran expresamente determinadas condiciones distintas.
- Sin perjuicio de que, excepcionalmente, pudieran autorizarse, mediante un Estudio de Detalle, soluciones distintas debidamente justificadas, sobre todo en lo que se refiere a su encaje volumétrico, tanto en la propia manzana en que se ubique el equipamiento, como en todo su entorno próximo.

Ordenanza 2 Área Consolidada

- Según lo establecido en la propia Ordenanza.

Ordenanza 3 Bloque Abierto,

- Edificabilidad máxima: la mayor entre la existente y la definida en el planeamiento de desarrollo
- Ocupación máxima: la mayor entre la existente y 60,00%
- Altura máxima: la mayor entre la existente y 15,00 m.
- Separación a linderos según la propia Ordenanza

Ordenanza 4 Ciudad Jardín

- Edificabilidad máxima: la mayor entre la existente y la definida en el planeamiento de desarrollo
- Ocupación máxima: la mayor entre la existente y 50,00%
- Altura máxima: la mayor entre la existente y 10,00 m.
- Separación a linderos según la propia Ordenanza

Ordenanza 5 Vivienda Unifamiliar

- Edificabilidad máxima: la mayor entre la existente y 0,30 $m^2/m^2$
- Ocupación máxima: la mayor entre la existente y 35,00%
- Altura máxima: la mayor entre la existente y 10,00 m.
- Separación a linderos según la propia Ordenanza.

Ordenanza 6 Industrial

- Edificabilidad máxima: la mayor entre la existente o la definida en el planeamiento de desarrollo ejecutado. En su defecto, la que defina el grado en el que se encuentra el equipamiento
- Ocupación máxima: la mayor entre la existente o la definida en el planeamiento de desarrollo ejecutado. En su defecto, la que defina el grado en el que se encuentra el equipamiento.
- Altura máxima: la mayor entre la existente o la definida en el planeamiento de desarrollo ejecutado. En su defecto, la que defina el grado en el que se encuentra el equipamiento.
- Separación a linderos según la propia Ordenanza

2. Sin embargo para los grandes equipamientos privados –superficie construida ≥ 6.000 m2 o parcela superior a 25.000 m2-, cualquier ampliación del equipamiento existente, a contar desde la entrada en vigor de este PGO, que supere en ocupación en planta el 1 % de la superficie de la parcela y/o 2 plantas de altura, requerirá la tramitación de un Plan Especial.

3. En cuanto al sistema general CAMPUS UNIVERSITARIO, se establecen 3 áreas pendientes de acoger todavía edificabilidades residuales:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

- Una en el entorno de la ETS Marina Mercante, donde se pretende la ubicación de la Residencia de Estudiantes, a la que se le asigna una edificabilidad global de 12.000m2. En el correspondiente plano de ordenación de la serie SC-1 se establece la envolvente y la altura permitida para tal edificabilidad.
- Otra destinada a posibilitar la ampliación del edificio departamental este. No se asigna una edificabilidad concreta, pero como en el supuesto anterior se definen envolvente y altura máxima.
- En la manzana triangular comprendida entre las calles Blasco de Garay, Pedro Puig Adam y Pedro de Lucuze y Ponce, se permite la construcción de un pabellón polideportivo, previa la aprobación de un estudio de detalle en el que se fije el emplazamiento más adecuado.

4. Para el sistema general HOSPITAL DE CABUEÑES no se establecen condiciones urbanísticas predeterminadas, sino que estas quedan supeditadas a las necesidades del propio equipamiento.

5. En el Estadio El Molinón, calificado en la documentación gráfica del PGO como equipamiento deportivo, se consideran compatibles los usos terciarios en las condiciones recogidas en la concesión administrativa.

6. Para el Sistema Local de Equipamiento Privado de la Fundación Laboral de la Construcción, en cuanto a intensidades y usos, se estará a las determinaciones del acuerdo plenario del 14 de diciembre de 2001 y su modificación de 31 de octubre de 2017.

7. Y en todo caso las condiciones establecidas en este Capítulo 5 para los sistemas generales podrán ser reconsideradas a través de planes especiales en los que deberán ser adecuadamente justificadas las correcciones planteadas, sin que ello suponga modificación del P.G.O.

**Artículo 3.5.6. Obras admitidas**

Son admisibles todas las obras contempladas en el Título II de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 3.5.7. Condiciones de composición**

Los edificios de nueva planta buscarán su integración con los dominantes en el tramo de calle o espacio público en que estén enclavados, adecuando a los mismos su tipología, la altura de pisos, los materiales, acabados y coloración de la fachada, la organización de los huecos y cuerpos salientes y las soluciones de cubierta y planta baja.

**SECCIÓN 2º. ORDENANZA 10. SERVICIOS URBANOS (D-SE)**

**Artículo 3.5.8. Ámbito**

1. Corresponde a las definidas en el artículo 10.1.c del ROTU. Para el caso de Sistemas Generales serán públicas. En el caso de los Sistemas Locales pueden ser públicas o privadas

2. Son los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones.

3. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en el plano de Ordenación de Detalle del Suelo Urbano a escala 1:1.000 con el código 10, y los remitidos a esta Ordenanza en las Fichas Urbanísticas. La Ordenanza carece de grados

**Artículo 3.5.9. Usos**

Dada su naturaleza son considerados siempre un tipo de uso complementario o compatible de algún otro uso.

**Artículo 3.5.10. Intensidades**

Su regulación seguirá lo establecido en el Capítulo I " Usos" y el Capítulo II "Urbanización" del Título II, de esta Normativa Urbanística en la parte que le corresponda, así como las políticas sectoriales de aplicación

**Artículo 3.5.11. Obras admitidas**

Son admisibles todas las obras contempladas en el Título I de estas Normas Urbanísticas

**Artículo 3.5.12. Condiciones de composición**

Los edificios de nueva planta buscarán su integración con los dominantes en el tramo de calle o espacio público en que estén enclavados, adecuando a los mismos su tipología, la altura de pisos, los materiales, acabados y coloración de la fachada, la organización de los huecos y cuerpos salientes y las soluciones de cubierta y planta baja.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

# TÍTULO IV . SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

## CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

### SECCIÓN 1ª. CARÁCTER ESPECÍFICO

#### Artículo 4.1.1. Definición de Suelo No Urbanizable (SNU)

1. Se entiende por Suelo No Urbanizable, los terrenos que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con la transformación urbanística, en la que prima la ocupación minoritaria del mismo con respecto a los espacios abiertos. Se trata de zonas exteriores al continuo urbano sometidas a una protección especial que podrá derivarse entre otras posibilidades de los valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurran, o de su sujeción a servidumbres para la protección del dominio público.

2. Asimismo, esa protección podrá derivarse de la adopción de una ordenación territorial y urbanística basada en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, o de la protección de los sistemas tradicionales de asentamiento de la población en el territorio del Principado de Asturias.

3. Los terrenos que el planeamiento urbanístico general considere necesario preservar, por los valores y demás circunstancias a que se ha hecho referencia en el párrafo 1) anterior, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.

4. Se incluyen en esta clase de suelo los Núcleos Rurales (NR) y Quintanas Tradicionales (QT) definidos como suelos y edificaciones aptos para la ocupación residencial que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional.

5. Se encuentra en situación de suelo rural, aquel preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, en el que se incluyen, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes incluso ecológicos, agrícolas, ganaderos forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.

#### Artículo 4.1.2. Capacidad edificatoria

La capacidad edificatoria del Suelo No Urbanizable se limita a la aplicación de las Normas Urbanísticas determinadas en el presente documento en desarrollo de los contenidos del TROTU y ROTU, si bien por aplicación de los artículos 67 y 71 del TROTU y 191 a 196 y 200 a 204 del ROTU, se permite el establecimiento de usos Productivos, Dotacionales y Residencial en los casos que así sea necesario y posible mediante la redacción del correspondiente Plan Especial o Estudio de Implantación.

#### Artículo 4.1.3. Requisitos mínimos para edificar

1. En Suelo No Urbanizable no podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no se tiene resuelta la disponibilidad, al menos de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica.

2. Cuando el uso a que se destina la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

3. Se exceptúan aquellas construcciones para las cuales esta exigencia carezca de sentido y el planeamiento no exija la disponibilidad de otros servicios.

#### Artículo 4.1.4. Destino del suelo

1. El Suelo No Urbanizable, deberá utilizarse de la manera que mejor corresponda a su naturaleza y destino conforme se regula en la presente Normativa Urbanística, observándose en todo momento las disposiciones contenidas en la Ley 4/89, de 21 de Julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias y el resto de la normativa sectorial vigente en cada momento.

2. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establecen este PGO y la legislación del Principado de Asturias.

3. Se establecen fines específicos para los Suelos No Urbanizables, entre los cuales se señalan aquellos vinculados a la utilización de los recursos naturales.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

4. La finalidad edificatoria se reduce a los Núcleos Rurales y Quintanas Tradicionales, con las excepciones que estas Normas Urbanísticas contienen relativas a usos productivos, actividades y equipamientos de interés público o social, así como edificaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o aquellos casos permitidos por esta Normativa Urbanística.

**Artículo 4.1.5. Fundamento agrario**

Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable sólo podrán ser destinados a los fines previstos por las presentes Normas y por la Normativa Urbanística del Principado de Asturias: TROTU y ROTU, principalmente.

**Artículo 4.1.6. Aprovechamiento**

1. Con carácter general el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico por lo que siempre que no se afecte al valor inicial que posee el rendimiento rústico, las limitaciones derivadas del presente Planeamiento no generan derechos indemnizatorios.

2. Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no vinculadas a explotaciones agrícolas, pecuarias, forestales y análogas que se lleven a cabo en Suelo No Urbanizable y sean permitidas por el presente planeamiento, se regularán por el contenido de estas Normas Urbanísticas, o en su caso, por la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Implantación o licencia.

3. Por igual razón, tampoco producirán efectos indemnizatorios las modificaciones que puedan efectuar planeamientos posteriores sobre las capacidades de edificación reguladas en este, dado que dichas capacidades no tienen el carácter de aprovechamiento sino de meras regulaciones. Todo ello para garantizar la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano que exige la legislación vigente.
4. Excepcionalmente, por causas debidamente justificadas, la autorización podrá otorgarse por tiempo indefinido, aunque condicionada al mantenimiento efectivo de la actividad, cuyo cese determinará la declaración de caducidad de aquella, con audiencia del interesado.
5. Para llevar a cabo los actos a que se refiere el párrafo anterior deberá quedar garantizada la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato. Esta condición quedará concretada y especificada en el documento de autorización.
6. El resto de las condiciones de las autorizaciones en Suelo No Urbanizable y deberes de los propietarios quedan regulados en los términos previstos por el TROTU y el ROTU.
7. En todo caso se atendrán a las determinaciones del Catálogo Urbanístico, sin perjuicio de recabar en su caso informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Educación y Cultura del Gobierno del Principado de Asturias.

**Artículo 4.1.7. Circunstancias urbanísticas.**

1. Al elaborar las condiciones normativas de una edificación es preciso considerar varias peculiaridades de la misma de orden extrínseco o intrínseco:

a) Contexto.
b) Situación.
c) Tipo.

2. Entendemos por contexto la categoría de Suelo No Urbanizable en la que se encuentra situada la construcción.

3. Entendemos por situación su localización en el contexto en que se encuentre:

a) Agrupada.
b) Dispersa.

4. Por tipo definimos las características derivadas de su forma de agruparse con otras semejantes y distinguimos:

a) Exenta: corresponde a edificios aislados.
b) Pareada: a grupos de dos edificios con una medianera común.
c) Adosada: a más de dos edificios dispuestos en fila con medianeras sucesivas.

**Artículo 4.1.8. Limitaciones al uso del suelo**

1. El presente planeamiento establece condiciones de observancia obligatoria para evitar la situación de desarrollo urbano contrario al espíritu de la regulación del Suelo No Urbanizable, caracterizado por llevar a cabo actuaciones, así como edificaciones, en las que no se respeten superficies mínimas en parcelas, tipologías de edificación, distancias entre Núcleos Rurales, volumetrías, así como cualquier obra que incumpla el contenido normativo del presente documento.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

2. En esta clase de suelo, con sus categorías correspondientes, no podrán efectuarse fraccionamientos de tierras en contra de lo dispuesto en la legislación agraria del Principado de Asturias.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin perjuicio de lo dispuesto por estas Normas al respecto, en el ámbito gráficamente delimitado de los Núcleos Rurales.

**Artículo 4.1.9. Obtención de terrenos de interés público**

1. Al objeto de incorporar al dominio público terrenos clasificados como suelo no urbanizable que revistan especiales características de interés público, el PGO podrá calificarlos como sistemas generales cuya obtención se hará, preferentemente, mediante cesión u ocupación directa y, en su defecto, mediante expropiación.

2 .En especial y a estos efectos, se considerarán terrenos de interés público:

a) Terrenos que puedan ser declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en cualquier otra categoría de protección prevista en la legislación de patrimonio cultural, en particular las zonas y espacios arqueológicos.

b) Terrenos que gocen de algún régimen especial de protección con arreglo a la legislación de espacios naturales protegidos.

c) Terrenos que faciliten el acceso y disfrute del litoral.

d) Terrenos que puedan acoger infraestructuras de titularidad pública.

e) Cualesquiera otros terrenos que puedan gozar de interés público con arreglo a la legislación sectorial y sea conveniente su incorporación al dominio público.

**Artículo 4.1.10. Reglas aplicables a la cesión de terrenos**

En los supuestos que resulte procedente la instalación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, los propietarios de los terrenos afectados harán efectivos sus deberes de cesión obligatoria y gratuita en los siguientes términos:

a) El cumplimiento de los deberes de cesión tendrá lugar con la solicitud de la licencia.

b) La cesión se formalizará en documento público, acompañado por lo que se refiere a la cesión de los terrenos destinados a viales, o cuando el aprovechamiento que corresponda a la Administración se satisfaga en terrenos, de plano o documento gráfico en donde se exprese con precisión la superficie objeto de cesión, conforme a las alineaciones en su caso establecidas.

**Artículo 4.1.11. Conexiones a las redes de servicios y obras de urbanización**

1. Las construcciones y edificaciones que se efectúen en suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la normativa y el planeamiento urbanísticos, con el alcance señalado en el artículo 358, deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes de servicios generales municipales, con cesión gratuita al concejo una vez ejecutadas.

2. Las conexiones a las redes de servicios generales deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del concejo, vinculándose en todo caso su capacidad al número de edificaciones a realizar.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización para dotar al suelo de los servicios urbanísticos mínimos y edificación. A tales efectos, resultarán de aplicación las previsiones establecidas en el epígrafe b) apartado 1del artículo 487.

**Artículo 4.1.12. Categorías de Suelo No Urbanizable**

1. La presente división en categorías, que se desarrolla en los artículos siguientes, responde a criterios de protección del suelo en razón del contenido y valores que lo definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de preservación de los valores de la zona. De acuerdo con el artículo 122 del TROTU, a los efectos de estas Normas Urbanísticas con ámbito municipal se distinguen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección:
- Ambiental.
- Zonas Inundables.

b) Suelo No Urbanizable de Interés:
- Agro-periurbano.
- Agroforestal.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

c) Suelo No Urbanizable de Costas.
d) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.
e) Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.

**Artículo 4.1.13. Régimen de usos**

1. De conformidad con los artículos 123 TROTU y 320 ROTU, los usos en Suelo No Urbanizable atendiendo a su situación jurídica (estado de derecho) y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases:

a) Permitidos.- Aquellos sujetos a concesión de licencia municipal sin más trámites previos que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial con incidencia territorial por razón del uso que se pretenda implantar.
b) Autorizables.- Aquellos que con anterioridad a la licencia municipal autorización previa, conforme al trámite previsto en el artículo 132 del TROTU.
c) Incompatibles.- Aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.
d) Prohibidos.- Aquellos que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

2. La redacción del régimen de usos y de autorizaciones previas en Suelo No Urbanizable se ha realizado de conformidad con las competencias que le corresponden al Ayuntamiento de Gijón al tiempo de aprobarse este PGO y ello sin perjuicio de que éstos podrán ser adaptados al régimen que resulte, una vez se proceda en su caso, a la delegación de competencias por la a Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Los cambios derivados en cuanto al régimen de usos permitidos y autorizables en cada categoría de SNU derivados del acuerdo de delegación de competencias, no constituirá modificación de planeamiento y la autorización en estos casos, se entenderá otorgada con la licencia urbanística.

## SECCIÓN 2ª. INTERVENCIÓN EN EL SUELO

**Artículo 4.1.14. Utilización del suelo**

1. La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por el contenido de estas Normas Urbanísticas, la legislación urbanística aplicable y por las normas ambientales o sectoriales y Planes Especiales que se dicten respecto a los terrenos que sean objeto de protección así como por las normas de derecho civil dada su naturaleza rústica.

2. Los espacios que por sus características, deban ser objeto de especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

**Artículo 4.1.15. Actividades consolidadas**

En las áreas y zonas en las que se desarrollen actividades consolidadas a la entrada en vigor de la presente norma, dichas actividades continuarán desarrollándose en cumplimento de la legislación sectorial aplicable y de conformidad con el Plan Especial, Estudio de Implantación proyecto o licencia con la que se inició la actividad.

**Artículo 4.1.16. Dotaciones Urbanísticas**

1. Podrá autorizarse la instalación en el Suelo No Urbanizable de actividades o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural.

2. Sólo se podrá autorizar dicha instalación en áreas del Suelo No Urbanizable cuyo régimen de protección no la impida directa o indirectamente.

3. Las condiciones aplicables y el procedimiento aplicable a los terrenos serán las establecidas en el TROTU y el ROTU

**Artículo 4.1.17. Obras Públicas**

1. Cabe realizar transitoriamente en el Suelo No Urbanizable actividades al servicio de las obras públicas, para lo cual el proyecto comprensivo de las mismas deberá determinar el alcance de estas, sus características y las medidas que se adoptarán para su reposición al estado original de los suelos que las acojan o en cualquier caso para tratar de eliminar el impacto que este pudiera causar, requisito sin el cual no procederá su autorización.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

2. Tendrán tal condición las actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Cuando la condición auxiliar respecto de la obra pública no venga explícitamente declarada en la normativa sectorial correspondiente, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias (CUOTA) podrá apreciarla, mediante acuerdo motivado, en función de la esencialidad de la instalación para la construcción y utilización de la obra pública y de la intensidad con que quede adscrita a su servicio. Ello, sin menoscabo de la Evaluación previa de Impacto Ambiental en aquellos supuestos en los que la legislación vigente así lo exija, y mediante proyecto de restauración si éste fuera necesario.

**Artículo 4.1.18. Usos Productivos**

1. La implantación en el Suelo No Urbanizable de actividades productivas y de servicios se considera con carácter restrictivo siempre que se trate de actividades no vinculadas o que no presten servicio a dicho suelo y no estén previstas en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dichas actividades no previstas deberán acogerse a los efectos de su posible implantación en esta clase de suelo a los instrumentos previstos en la legislación urbanística, previo visto bueno del Ayuntamiento y pronunciamiento de la CUOTA.

**Artículo 4.1.19. Sistemas de Actuación**

1. Las Dotaciones urbanísticas de ámbito local que se sitúen en los Núcleos Rurales se obtendrán por cesión o expropiación o como actuación aislada, y, si es el caso, mediante Unidades de Actuación semejantes a los suelos Urbanos.

2. Excepcionalmente, en la regulación de las condiciones de edificación en Núcleo Rural se podrán establecer formas de gestión tales, que por aplicación voluntaria de las mismas se puedan obtener mediante cesión gratuita, los terrenos necesarios para dotaciones, servicios o sistemas de espacios libres, artículo 524 del ROTU.

3. En según en qué circunstancia (población, densidad o demanda) se podrán acoger al artículo 504 del ROTU "Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas situados en núcleos rurales".

**Artículo 4.1.20. Edificación tradicional**

1.Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia, tales como la composición de sus volúmenes, tratamiento de cubiertas, formas y proporción vertical de sus huecos, relación hueco-macizo de sus paramentos, etc.

2. Esto no es contradictorio para que, y en según qué circunstancias, se justifique la conveniencia a instancias del relato del proyecto de técnico competente y con el beneplácito de la oficina técnica municipal para interpretaciones de otra naturaleza.

**Artículo 4.1.21. Uso Residencial**

Solo se permitirá la construcción de edificaciones destinada a vivienda, en Suelo No Urbanizable en los siguientes asentamientos:

a) Núcleos Rurales.
b) Quintanas Tradicionales.

**SUBSECCIÓN 1ª. ASENTAMIENTOS**

**Artículo 4.1.22. Quintanas Tradicionales (QT)**

1. Se entiende como Quintana Tradicional (artículo 149 del ROTU) la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas, y las pequeñas parcelas vinculadas a ellas, dedicadas a la actividad agropecuaria en uso.

2. La presencia de edificios de este tipo se señala como tal en los planos del PGO, solo como dato informativo siendo preciso un informe de subsistencia para que pueda conceptuarse como tal, y debiendo mantenerse la vinculación a la actividad agraria y/o ganadera de su promotor. Si excepcionalmente, por error, alguna quintana tradicional existente no estuviera señalada, su reconocimiento como tal no requeriría modificación del planeamiento.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. Las posibilidades edificatorias de las Quintanas Tradicionales asturianas están supeditadas a la vinculación a la actividad agraria o ganadera de su promotor y a las condiciones establecidas por la normativa autonómica.

## SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### Artículo 4.1.23. Planes Especiales (PE)

1. Los Planes Especiales, artículo191 del ROTU, en Suelo No Urbanizable tendrán como objeto: Establecer, desarrollar o completar la ordenación urbanística precisa para la implantación en Suelo No Urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, o de dotaciones públicas de ámbito local en Núcleos Rurales, adecuadas a su objeto y función.

2. De igual manera para todas aquellas casuísticas que no puedan ser solventadas mediante Estudios de Implantación y que son posibles con los Planes Especiales de diferente naturaleza.

### Artículo 4.1.24. Estudios de Implantación (EI)

1. Los Estudios de Implantación, artículo 200 del ROTU, podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en este PGO.

2. Además de lo establecido en el TROTU y ROTU, en aras a mantener el carácter propio del suelo rural, tendrán por finalidad la implantación de todos aquellos usos autorizables definidos para cada categoría de suelo, que por su naturaleza rompan la imagen propia del suelo rural, de forma que en estos casos la autorización se formalizará mediante la tramitación de dicho instrumento tal y como permite el artículo 328 del ROTU.

3. Los Estudios de Implantación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Justificación de la necesidad de su emplazamiento en el lugar de que se trate.
b) Estudio de Impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.
c) Estudio de impacto visual sobre el medio físico.
d) Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
e) Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.
f) Estudio de abastecimiento de agua, así como de recogida, eliminación y depuración de vertidos.
g) Estudio y gestión del proyecto de obras.
h) Estudio geológico-geotécnico e hidrológico.

3. En según qué circunstancias (naturaleza de la ocupación e impacto) se acompañará de un Plan Especial.

## SECCIÓN 4ª. PARCELACIONES

### Artículo 4.1.25. Concepto parcelación

1. La Parcelación Urbanística, se define como la división simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes, efectuándose con fines edificatorios.

2. Las segregaciones, agregaciones totales o parciales, divisiones, así como las transmisiones de propiedad, no se considerarán parcelaciones urbanísticas cuando las mismas se deriven de la actividad agraria o productiva que se desarrolle o se prevea desarrollar en el futuro, debidamente autorizada para tal fin. Circunstancias que deberán ser constatadas por el órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.

### Artículo 4.1.26. Condiciones de parcelación

1. En Suelo No Urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas, de forma que el mismo quede preservado del desarrollo urbano. Se excepciona de esta prohibición la regulación propia de los Núcleos Rurales, en los cuales se podrán llevar a cabo tomando como base la legislación Autonómica vigente y lo regulado en el PGO.

2. Será requisito previo para la obtención de licencia de edificación en los suelos objeto de parcelación urbanística, la previa licencia de parcelación la cual vendrá acreditada en la inscripción registral de la nueva finca.

3. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas, a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.
b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2,00 m.
c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas o de red de saneamiento con recogida única.
d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
e) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.
f) Existir publicidad de carácter mercantil para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la adopción de las medidas legalmente establecidas para la protección de la legalidad urbanística y los lotes resultantes de la misma serán inedificables.

**Artículo 4.1.27. . Segregaciones**

1. En el Suelo No Urbanizable de cualquiera de las categorías contenidas en el PGO, de conformidad con la legislación agraria y civil están permitidas las segregaciones o parcelaciones rusticas de fincas, la superficie de las mismas respetará la unidad mínima de cultivo.

2. Para tal fin la finca contará con los servicios básicos adecuados que garantice la finalidad para la que la segregación o parcelación rústica se lleva a cabo, cumpliendo las determinaciones de la normativa sectorial, no tendrán finalidad edificatoria.

## CAPÍTULO 2 REGULACIÓN DE USOS

### SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS GENERALES

**Artículo 4.2.1. Usos Permitidos**

Regulados en el artículo 320.a del ROTU. Son usos permitidos 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 4.2.2. Usos Autorizables**

Regulados en el artículo 320.b del ROTU. En aquellos casos que estos usos rompan la imagen rural característica, es necesaria la tramitación de un Estudio de Implantación a los efectos de su autorización.

a) Usos que sea posible su instalación en el medio rural y así figuren recogidos en las condiciones generales de los distintos usos, en las condiciones generales de la edificación en el medio rural de este Plan General y en las condiciones particulares de cada categoría de suelo.
b) El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones previas por el Ayuntamiento de Gijón es anterior e independiente del propio de la concesión de la licencia y se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística del Principado de Asturias y en estas Normas.
c) Podrán autorizarse en términos generales, sin perjuicio de las limitaciones que establezcan las normativas de uso, edificación o zona, las siguientes:
   - Las Dotaciones y Servicios para las que no exista otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación.
   - Los usos vinculados a las obras públicas.
   - Los equipamientos especiales.

**Artículo 4.2.3. Usos Incompatibles**

Regulados en el artículo 320.c del ROTU. Son usos incompatibles aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere con anterioridad a la autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.2.4. Usos Prohibidos**

Regulados en el artículo 320.d del ROTU. Son usos prohibidos aquellos que, por ser inadecuados para los valores objeto de protección del Suelo No Urbanizable, se imposibilitan y en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen a través de la oportuna revisión de planeamiento.

**Artículo 4.2.5. Usos No previstos**

1. El tratamiento y eventual autorización de los usos no previstos por el planeamiento deberá desarrollarse conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas de aplicación, mediante la tramitación de un estudio de implantación. La inclusión de los mismos en una de las categorías de uso previstas en el plan deberá realizarse mediante un procedimiento reglado.

2. En los supuestos del artículo 128.3 del TROTU, cuando el Plan General no contemple expresamente en cada normativa particular la instalación de la actividad, equipamiento o dotación, será necesaria la aprobación de un Estudio de Implantación, antes de proceder a la autorización, conforme a lo establecido en el citado precepto legal y sin perjuicio de la, en su caso, preceptiva evaluación de Impacto Ambiental y de la autorización del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias cuando fuera exigible.

**Artículo 4.2.6. Definición de usos**

1. La presente regulación de usos, responde a la pregunta sobre qué se puede hacer en el Suelo clasificado como No Urbanizable, en el sentido de determinar qué posibilidades brinda y que utilización se le puede dar en el desarrollo de las actividades que se definen.

2. Las clases de usos que aquí se presentan no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de Permitidos, Autorizables, Incompatibles o Prohibidos, dicho carácter se establece de acuerdo a las Condiciones Particulares de cada Categoría del Suelo No Urbanizable que se presentan en el Capítulo IV del presente Título.

3. Las actividades aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal que les fuera aplicable en función de la naturaleza de la actividad. Los modelos establecidos para cada uno de los usos y actividades considerados en estas Normas son complementarios a los procedentes de la normativa sectorial aplicable.

**Artículo 4.2.7. Usos existentes**

1. En la descripción de condiciones exigidas a cada uno de los usos previstos en esta Norma el texto se refiere básicamente a condiciones en la creación de nuevos usos.

2. Para los usos ya existentes y establecidos en su momento al amparo de la correspondiente autorización municipal, una vez encuadrados dentro de la clasificación de esta Norma, no se establece la condición de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones fijadas hasta aquí para las nuevas instalaciones. Pero tampoco se establece ningún tipo de legalización o amnistía para las que no cumplan la parte de las condiciones hasta aquí fijadas en relación con las secuelas negativas de las actividades y sus posibles medidas correctoras.

3. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras, son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancia, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad, y que solo sería aplicables para casos de carencia de licencia y no prescripción de su situación.

4. Para las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de, este PGO al amparo de la correspondiente licencia o autorización municipal no adaptadas a esta Normativa será de aplicación lo previsto en el punto 4 del artículo 1.1.9. Cuando no contasen con licencia, sólo actuará la prescripción en los supuestos que señala la normativa urbanística autonómica, quedando en situación de fuera de ordenación en tanto no se legalicen, si ello fuera posible; para la legalización se exigirá la reforma del inmueble de modo que llegue a encajar en los modelos autorizados por estas Normas.

5. Las condiciones de parcela mínima edificable, ocupación de terreno, accesos y frente a vía pública y distancias respecto de otros usos o edificaciones, sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en la hipótesis de que se pretenda realizar ampliaciones, según se tipifican estas actuaciones en las Normas para el Suelo Urbano, si su cuantía supone una proporción de aumento en la superficie construida superior al 50% de la existente.

6. En cualquier caso, las posibilidades de ampliación tendrán como límite superior las superficies máximas edificables establecidas en estas Normas para cada uno de los usos de que se trate, en función de la Categoría del suelo en que se ubiquen y que fuera de los Núcleos Rurales vendrán condicionadas a la previa acreditación de la

vinculación agraria de las mismas. Del mismo modo habrán de respetarse las condiciones específicas que, en su caso, puedan imponerse según las distintas categorías de suelo en el Capítulo 4 de este Título.

**Artículo 4.2.8. Cambio de uso**

El cambio del uso a que se pueda destinar un terreno o una construcción será objeto de licencia municipal, y sólo será admisible si se prevé en el Planeamiento y el nuevo uso cumple con la totalidad de prescripciones que en estas Normas se fijan para el mismo.

**Artículo 4.2.9. Sustitución de edificios**

1. En los supuestos de sustitución de edificios situado en Núcleos Rurales se estará a lo previsto por el artículo 147.4 del ROTU.

2. Los demás edificios existentes que no estuvieran sometidos a ningún régimen de protección, previa justificación y autorización, podrán ser sustituidos por otros de similares características dentro de la parcela sobre la que se emplace o en su entorno próximo cuando su traslado mejorase, además de las condiciones generales de edificación y composición, aspectos paisajísticos, visuales o de seguridad, o solventasen posibles afecciones de la legislación sectorial, (Costas, Carreteras, etc.) sobre dichas edificaciones. Esta posibilidad requerirá la desaparición del edificio primitivo y en todo caso, estará sometido a licencia municipal.

3. La posibilidad de sustituir los edificios existentes no sujetos a protección estará condicionada a que los mismos y los usos que albergan sean compatibles con el régimen urbanístico de cada categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto sobre edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

**Artículo 4.2.10. Relación de usos**

1. En el medio rural de un municipio de carácter urbano industrial y de servicios, como es el caso de Gijón, además de los usos agrarios, se presenta también una amplia gama de actividades de otros tipos que debe ser objeto de un tratamiento específico para cada caso concreto, teniendo en cuenta lo establecido por el TROTU y el ROTU.

2. A los efectos de las presentes Normas se establecen las clases de uso y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico, agrupadas según la siguiente clasificación, y por este orden:

a) Productivo.

b) Dotacional.

c) Residencial.

3. La tipificación de usos que aquí se presenta se relaciona con el carácter de las mismas en relación con la situación jurídica, de usos permitidos, autorizables incompatibles o prohibidos que les corresponda por su naturaleza y se fije para cada uso, que se complementa con lo dispuesto en estas Normas, según ámbito de implantación.

4. En el tratamiento de cada tipo de uso (que no hay que confundir con actividad) se procede inicialmente a una definición de su alcance y una clasificación de los grupos que comprende, para pasar después a examinar los criterios normativos.

**SECCIÓN 2ª. USO PRODUCTIVO**

**Artículo 4.2.11. Definición**

1. El PGO distingue diferentes tipos de usos productivos, entendidos como usos relacionados con todas aquellas actividades caracterizadas por tener un claro componente rural con una vinculación económica o no, y que además sirven para completar las necesidades de la población

2. Se distinguen los siguientes:

a) Agrario:

- Agrícola.
- Ganadero.
- Acuicultura y piscifactorías.

b) Forestal.

c) Industrial:

- Vinculada al medio rural.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

- Extractivo.
- Energético.

d) Terciario:

- Comercial.
- Oficinas.
- Hostelero.
- Hospedaje.
- Campamentos.
- Ocio.

**SUB-SECCIÓN 1ª. AGRARIO**

**Artículo 4.2.12. Definición**

1. Se incluyen bajo esta denominación todas las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de las especies animales que los utilizan. Se trata de una relación directa con la disponibilidad del terreno, excepto en los casos de la ganadería intensiva o industrial y de la industria agraria.

2. A efectos normativos se diferencian los siguientes grupos, ordenados aproximadamente por orden de sus requerimientos de terreno y duración de los ciclos de explotación.

a) Agrícola:

- Extensiva.
- Horticultura.
- Intensiva: viveros e invernaderos.

b) Ganadero:

- Estabulación tradicional.
- Estabulación intensiva.

c) Acuicultura y Cetáreas.

d) Piscifactorías.

e) Forestal.

**SUBSECCIÓN 1.1. AGRÍCOLA**

**Artículo 4.2.13. Definición**

1.- Los usos de producción agrícola se constituyen como actividades relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales, siempre que dichas actividades no se desarrollen en terrenos forestales. Se consideran terrenos forestales los así definidos en la legislación sectorial de montes.

2.- Se consideran especies características del cultivo agrícola las siguientes:

a) Las de porte herbáceo y arbustivo procedentes de siembra o plantación.

b) Las de porte arbóreo cuando procedan de plantación y la finalidad principal de su cultivo sea el aprovechamiento de los frutos o la venta de plantones.

c) Las espontáneas de porte herbáceo cuando den lugar a prados o pastizales con aprovechamiento ganadero.

3.- Se exceptúa de la anterior definición el aprovechamiento y cultivo de especies arbóreas con carácter extensivo y técnicas silvícolas, aun cuando la finalidad del mismo sea el aprovechamiento de los frutos.

4.- Se distingue los siguientes tipos:

-Extensiva

- Horticultura

- Intensiva

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.2.14. Extensiva**

1.- Son actividades de agricultura extensiva todas aquellas relacionadas con los cultivos forrajeros, prados, cerealistas y de horticultura con huerta al aire libre a media escala.

2.- Se consideran cultivos forrajeros los realizados con la finalidad de obtener alimentos para el ganado: forrajes. Explícitamente reúnen carácter de forrajeros los cultivos siguientes: ray-grass italiano, alfalfa, trébol violeta, avena, cebada, trigo, maíz de aptitud forrajera, nabo, remolacha forrajera, veza y haba.

3.- Se consideran prados las formaciones herbáceas polífitas, de siega o diente, espontáneas o procedentes de siembra.

4.- Se consideran cultivos cerealistas los de variedades de trigo, escanda y centeno productoras de grano. Se trata de cultivos escasamente desarrollados y actualmente en fase de recesión.

5.- Se incluyen en esta categoría los usos de horticultura que impliquen cultivos de huerta al aire libre a media y gran escala, con extensión superior a 3.000,00 m².

6.- Las condiciones de edificación: Tanto para la conservación de las construcciones antiguas como la construcción de las nuevas quedan reguladas por lo establecido para las edificaciones auxiliares de las explotaciones ganaderas y por las condiciones estéticas generales. Y se requerirá, a excepción de los Núcleos Rurales, una superficie mínima de 5.000,00 m2.

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

8.- La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos que implique la tala de arbolado queda sometida a licencia municipal que puede ser denegada en casos de grave impacto ecológico o paisajístico.

**Artículo 4.2.15. Horticultura**

1.- Se consideran cultivos hortícolas los de col, lechuga, tomate, zanahoria, pimiento, patata, remolacha de mesa, acelga, espinaca, faba, guisante, etc. Se incluyen en este grupo los cultivos de huerta para consumo familiar y pequeña venta en mercados y ferias locales. Se considera así, cuando la extensión de terreno dedicada a cada una de las especies sea inferior a 3.000,00 m².

2.- Asimismo, se incluyen las plantaciones de frutales con extensiones inferiores a 5.000,00 m² y las pomaradas de manzana de sidra, sin consideración a su superficie.

3.- La creación de nuevos huertos sin división de la finca matriz, tal y como se establece anteriormente, no podrá ir acompañada de cerramientos de mampostería o seto vivo, debiendo dichos cierres limitarse a empalizada o alambre.

4. Sobre las huertas, existentes o nuevas, dispersas o colectivas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza o auxiliares para instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad con las siguientes características:

a) Casetas para almacén de herramientas y elementos propios de horticultura e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad.

b) No se podrán utilizar dichos almacenes como medio para realizar labores de comercio público, siendo su uso exclusivamente particular como complemento a la explotación agraria de guarda de herramientas y elementos propios de la actividad. En ningún caso podrán ser utilizadas como habitación humana o animal.

c) Se mantendrán retranqueos de 4,00 m a la línea de cierre exterior de la calzada autorizable según estas Normas. Respecto de linderos con otras propiedades deben separarse en la misma cuantía, salvo pacto o permiso del colindante.

d) Las condiciones constructivas de las casetas de aperos son:

- Altura máxima 2,00 m, en el alero, carecerán de vuelos o espacios porticados, realizándose en materiales propios de su naturaleza precaria.

- Los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona o de coloración y textura similar, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón o ladrillos vistos, que deberán revocarse y pintarse.

- Si son prefabricadas, se adaptarán a los requisitos establecidos por esta normativa y por el TROTU.

- Con una superficie construida máxima de 8 m².

5. La implantación de casetas de aperos es una actividad sujeta a previa obtención de licencia municipal, presentando documentación a varias escalas y que se puede apreciar con nitidez y en la que se reflejará:

a) Tipo de instalaciones, formas de cierre y accesos.

b) Materiales y sistemas constructivos.

6. La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticultura, que deberá demostrarse previamente;

7. La creación de nuevos huertos no supone la variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos sin segregación de la finca matriz, por lo tanto, en régimen de propiedad colectiva o [proindiviso], para explotaciones individuales o en cooperativa.

**Artículo 4.2.16. Intensiva viveros e invernaderos**

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado. Los invernaderos quedan recogidos como instalaciones propias de los viveros y los cultivos hortícolas o frutícolas bajo cubierta transparente.

2. Características de las construcciones e instalaciones. Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de la instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3. Condiciones de la edificación e instalaciones.

a) Tipología: Vivero, exenta.

b) Volumen: La ocupación máxima de superficie invernada por parcela será del 75%, hasta un máximo de 1.200 $m^2$.

c) Altura: con máximo de 5,00 metros.

d) Cubiertas: De tipo precario propias de este uso, consistente en cierres transparentes de vidrio o plástico.

e) Se podrán variar las condiciones siempre que esté justificado por técnico competente y con el acuerdo de la oficina técnica.

4. Toda parcela dejará espacio libre de acceso, carga y descarga y demás manipulación agrícola necesarias, quedando prohibido usar para ellos los caminos. El retranqueo mínimo será de 8,00 m.

5. Toda parcela destinada a vivero deberá incorporar al menos 80 árboles por hectárea invernada preferentemente formando sebes de estructura y especies tradicionales (laureles, avellanos, endrinos, serbales, cerezos, robles, castaños, etc.).

**SUBSECCIÓN 1.2. GANADERO**

**Artículo 4.2.17. Definición**

Se considera uso ganadero todas aquellas actividades relativas a la cría o explotación de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, ya utilicen directamente los recursos derivados del suelo o se trate de ganadería de tipo industrial. Las diferencias entre una y otra clasificación darán lugar a diferentes regulaciones normativas por sus implicaciones ambientales.

**Artículo 4.2.18. Clases y almacenamiento de residuos**

1. Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen los tipos siguientes:

a) Ganadería tradicional.

b) Ganadería intensiva.

2. Por el tipo de especies de cría se establecen los grupos:

a) Ganado mayor. Bovino y equino.

b) Ganado menor. Ovino y caprino.

c) Ganado porcino, avícola (gallinas, pollos, pavos, ocas), conejero.

d) Apicultura: abejas.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en *www.gijon.es/cev*

e) Núcleos zoológicos.

3. Los tamaños de las explotaciones quedan medidos a través de la Unidades Ganaderas (UG) definidas por la Consejería de Desarrollo Rural y Recursos Naturales del Principado de Asturias.

4. Los puntos siguientes serán de aplicación en ausencia de determinaciones o medidas correctoras impuestas en este sentido por los servicios correspondientes de actividades clasificadas del Ayuntamiento y del Principado de Asturias.

5. Se establecen dos sistemas de gestión de residuos ganaderos:

a) Separativo de Sólidos y Líquidos: Referido a aquellas instalaciones que cuentan con un depósito de almacenamiento para el estiércol seco y la cama vegetal de ganado. A éste, se conecta una fosa de almacenamiento de purines a donde drenan los lixiviados del estiércol.

b) Unitario de Sólidos y Líquidos: Referido a aquellas instalaciones que disponen de una canaleta en el interior del establo que recoge las deyecciones, orines y agua de limpieza para conducirlos de forma conjunta a una fosa. Este sistema da lugar a un único tipo de residuo, el estiércol líquido, lisier, que utiliza como fertilizante en forma líquida.

6. Las explotaciones ganaderas que gestionen sus residuos de forma separativa, deberán disponer de un depósito de almacenamiento de estiércol seco de obra, no permitiéndose su construcción mediante simple excavación.

a) Dicho depósito estará dotado de una solera impermeabilizada y muros de altura adecuada a la capacidad de almacenamiento.

b) La impermeabilización de la solera podrá lograrse mediante hormigones hidráulicos o láminas plásticas o asfálticas intercaladas en el hormigón.

c) El depósito deberá dotarse de pendiente hacia unos canales que recogerán los lixiviados reuniéndolos en un foso estanco. Las dimensiones del depósito deberán permitir el almacenamiento de residuos durante 90 días, debiendo al menos tener una capacidad de 3,00 m3 por cabeza de ganado mayor en el estercolero y de 0,3 m3 por cabeza de ganado mayor en el foso.

d) Tanto el estercolero como el foso deberán estar cubiertos.

7. Las explotaciones ganaderas que gestionen residuos de forma unitaria, deberán disponer de una fosa o depósito de almacenamiento de lisieres completamente estanca y cubierta de forjado que evite la salida de malos olores. Su capacidad deberá ser tal que garantice el almacenamiento durante 90 días, debiendo tener, al menos una capacidad de 4,50 m3 por cabeza de ganado mayor.

8. A los efectos del dimensionamiento de los depósitos se tendrá en cuenta la relación de unidades ganaderas (UG) establecidas por el INE, aplicando un coeficiente a cada especie y tipo según el listado siguiente: Vacas lecheras:1; Otras vacas 0'80; Bovinos machos de 24 meses y más: 1; Bovinos hembras de 24 meses y más: 0'5; Bovinos de 12 a menos de 24 meses 0'7; Bovinos de menos de 12 meses: 0'4; Ovinos: 0'1; caprinos:0'1; Cerdas madres: 0'5; Cerdas para reposición : 0'5; Lechones: 0'027; Otros porcinos: 0'3; Equinos; 0'6; Gallinas: 0'014; Pollitas destinadas a puesta: 0'014; Pollos de carne y gallos: 0,007; Pavos, patos y ocas: 0'03; Otras aves similares: 0,03; Conejos: 0'015. Para el resto de animales no contemplados se realizará una asimilación en función de la producción de residuos de los mismos.

9. En cualquier caso, todos los depósitos de almacenamiento de estiércol seco o fosas de lisieres deberán situarse a más de 30,00 m de las márgenes de los ríos u otros lugares donde el rebosamiento o filtración accidental pudiera verterse directamente a los cursos de agua, así como a más de 30,00 m de cualquier edificación residencial.

10. Se prohíbe la práctica de limpieza y lavado de cisternas y otros aperos en los cursos de agua o lugares dentro de la franja de 30,00 m.

**Artículo 4.2.19. Tradicional**

1. En el Concejo de Gijón la ganadería más común que utiliza directamente los recursos del suelo es la vacuna y en ella se pueden distinguir tres escalones de tamaño:

a) Tipología: Vivero, exenta. De pequeño tamaño (Economía complementaria) menos de 9 vacas

b) De tamaño medio (Casería tradicional) 9-20 vacas).

c) Explotaciones grandes de más de 20.

2. El primer grupo no ofrece peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. Las instalaciones del segundo tipo, que presentan aún mayores problemas ambientales, son analizadas en el contexto de la ganadería industrial.

4. El tercer grupo, corresponde a explotaciones más modernas de dos tipos:

a) Explotaciones dotadas de gran disponibilidad de terreno, con estabulación libre y pastoreo rotativo.

b) Estabulaciones permanentes intensivas, sin uso de terrenos agrarios. (Se regula en el artículo siguiente de esta Normativa).

5. El primero de estos tipos puede producir un impacto paisajístico significativo, debido a que el régimen de pastoreo que utiliza suele implicar la reestructuración del mosaico parcelario, sustituyendo los setos por alambradas. Igualmente, las nuevas instalaciones que se requieren precisan de grandes superficies cubiertas, con frecuencia en localizaciones dispersas en las que se ocasionan, al menos durante el invierno, problemas de concentración de vertidos.

6. Las otras formas ganaderas se consideran en estas normas de forma análoga a las vacas de leche, para ello se tendrá en cuenta la relación de unidades ganaderas (UG) establecidas por el INE, aplicando un coeficiente a cada especie y tipo según el listado siguiente: Vacas lecheras:1; Otras vacas 0'80; Bovinos machos de 24 meses y más: 1; Bovinos hembras de 24 meses y más: 0'5; Bovinos de 12 a menos de 24 meses 0'7; Bovinos de menos de 12 meses: 0'4; Ovinos: 0'1; Caprinos:0'1; Cerdas madres: 0'5; Cerdas para reposición : 0'5; Lechones: 0'027; Otros porcinos: 0'3; Equinos; 0'6; Gallinas: 0'014; Pollitas destinadas a puesta: 0'014; Pollos de carne y gallos: 0,007; Pavos, patos y ocas: 0'03; Otras aves similares: 0,03; Conejos: 0'015. Se exceptúan en esta relación las colmenas y el resto de animales que puedan considerarse incluidos dentro de los núcleos zoológicos todos ellos se regulan en sus propios apartados.

7. Estas definiciones y clasificaciones son las que originariamente configuraba el Plan General, las mismas se conservan, si bien habrán de ser objeto de adaptación inmediata, sin necesidad de hacer uso de la figura de la modificación de planeamiento, siempre que el Ministerio de Agricultura y la Consejería de Agricultura, en el ámbito de sus respectivas competencias, introduzcan regulaciones nuevas o adopten criterios diferenciados de carácter territorial que no afecten de modo relevante al modelo territorial del Plan y a los criterios esenciales del TROTU. Esta observación se hace extensiva a toda la normativa que se establece a continuación.

8. En cuanto a la localización:

a) No se permite la instalación de nuevos establos en Núcleos Rurales residenciales, que no estén justificados por causas mayores.

b) Las nuevas instalaciones deberán ubicarse preferentemente en zonas de Suelo No Urbanizable de Interés, manteniendo una distancia mínima de 45 metros a las viviendas próximas no vinculadas a la explotación.

9. Características de las construcciones: Adaptación y preservación de valores:

a) No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

b) La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones ganaderas y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en las condiciones estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.

c) En instalaciones de nueva planta queda prohibido el uso residencial superpuesto a instalaciones de estabulación.

d) La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante la correspondiente alta en la Seguridad Social Agraria del titular.

10. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: Nave exenta.

b) Volumen: La creación de nuevas edificaciones, para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 2.000,00 m² de terreno agrario útil por cada Unidad Ganadera (aproximadamente 10,00 m² de construcción), lo que equivale a 5 Unidades Ganaderas (5 vacas) por hectárea, con una ocupación máxima del 20%, sin que en ningún caso pueda superarse los 500,00 m² sobre rasante de superficie máxima de edificio o nave.

c) Altura: La altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 5,00 m.

d) Cubiertas: La pendiente máxima admisible estará entre el 40 y 60% uniforme en toda la cubierta. Vuelo máximo de aleros, de 0,30 a 1,20 m. Número mínimo de aguadas: dos.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

11. Con carácter general y con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**Artículo 4.2.20. Intensivo**

1. Se denomina así a toda estabulación ganadera que supere las 20 cabezas mayores equivalentes, más un porcentaje del 25 % de recría sin disponibilidad de recursos agrarios o con disponibilidad menor de 2.000,00 m² de terreno por cabeza o más de 20,00 m² de establo por cabeza.

2. Se incluyen en este apartado las cochiqueras de dimensión superior a 10 cerdos y los gallineros de dimensión superior a 100 gallinas y las granjas cunículas de más de 50 conejos..

3. Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican separaremos en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino, de las cochiqueras y de los gallineros.

4. Serían de aplicación los mismos criterios de revisión, respecto a la vigencia y adaptación de la normativa expresada, en relación a la ganadería vinculada.

5. Características de las construcciones.

a) Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
b) La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones ganaderas y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en Las Condiciones Estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.
c) Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.
d) En instalaciones de nueva planta queda prohibido el uso residencial superpuesto a instalaciones de estabulación.
e) La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante la correspondiente alta en la Seguridad Social Agraria del titular.

6. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: Nave exenta.
b) Volumen: Se exigirá una parcela mínima de 5.000,00 m² con ocupación máxima del 20%, sin que en ningún caso pueda superarse los 3.000,00 m² sobre rasante de superficie máxima por edificio o nave.
c) Altura: la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 6,00 m.
d) Cubiertas: La pendiente máxima admisible estará entre el 40 y 60% uniforme en toda la cubierta. Vuelo máximo de aleros, de 0,30 a 1,20 m. Número mínimo de aguadas: dos.

7. Localización:

a) Solo podrán realizarse en terrenos de Suelo No Urbanizable de Interés
b) Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la legislación sectorial específica.
c) Las cochiqueras deberán separarse 1.000,00 m de otras similares y de los mataderos, industrias y chacineras, sanatorios, restaurantes y viviendas y basureros: 100,00 m de las vías nacionales y 25,00 m de cualquier camino público (Decreto 791/1979 o normativa que en su caso la sustituya o complemente) debiendo cercarse de acuerdo con lo estipulado en estas Normas.
d) Para establos y gallineros no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 250,00 m como mínimo (ampliable a 500,00 m en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de vivienda o equipamiento, salvo conformidad por escrito de los propietarios y residentes colindantes e informe favorable del Órgano medioambiental competente

8. Retranqueos: Retranqueo mínimo a linderos de 10,00 m.

9. La implantación de explotaciones de ganado porcino, así como sus condiciones de situación, ocupación, implantación, funcionamiento y medidas higiénico-sanitarias se ajustará a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 324/00, de 3 de marzo.

10. Deberá justificarse que el sistema utilizado de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evita los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos indeseados

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

en las actividades y viviendas vecinas. Los abonos no podrán efectuarse dentro de los Núcleos Rurales ni en el borde de los cauces.

11. Toda parcela destinada a estos usos deberá incorporar al menos 80 árboles por hectárea edificada y dispuestos a modo de cortina vegetal, de manera que oculten la instalación.

**Artículo 4.2.21. Apicultura**

1. En virtud del Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las Normas de Ordenación de las Explotaciones Apícolas, los asentamientos apícolas deberán respetar las distancias mínimas siguientes respecto a:

a) Suelos Urbanos y Núcleos Rurales: 400,00 metros.

b) Viviendas fuera de Núcleos Rurales habitadas e instalaciones pecuarias: 100,00 metros.

c) Carreteras nacionales: 200,00 metros.

d) Carreteras comarcales: 50,00 metros.

e) Caminos vecinales: 25,00 metros.

f) Pistas forestales: las colmenas se instalarán en los bordes sin que obstruyan el paso.

2. Para el establecimiento de distancias mínimas entre ellos, no se considerarán los asentamientos de menos de 26 colmenas.

3. La distancia establecida para carreteras y caminos en el apartado 1 podrá reducirse en un 50 por 100 si el colmenar está en pendiente y a una altura o desnivel superior de dos metros con la horizontal de estas carreteras y caminos.

4. Las distancias establecidas en el apartado 1 podrán reducirse, hasta un máximo del 75 por 100, siempre que los colmenares cuenten con una cerca de, al menos, dos metros de altura, en el frente que esté situado hacia la carretera, camino o establecimiento de referencia para determinar la distancia. Esta cerca podrá ser de cualquier material que obligue a las abejas a iniciar el vuelo por encima de los dos metros de altura. Esta excepción no será de aplicación a lo dispuesto para distancias entre asentamientos apícolas.

**Artículo 4.2.22. Núcleos Zoológicos y otros**

1. Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

a) Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas o bancos de animales, colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.

b) Establecimientos de equitación: incluyendo centros que alberguen équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, tales como picaderos, cuadras deportivas, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.

c) Centros de animales de compañía: considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias centros para tratamiento higiénico, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía. Se considera, de conformidad con la Ley 13/2002 de 23 de diciembre, de tenencia y protección de los derechos de los animales, establecimiento dedicado a estos fines, cuando se posean más de cinco animales destetados.

d) Explotaciones pecuarias especiales: Engloba los centros dedicados a la cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicultura, aves corredoras, animales de peletería, centros cinegéticos o piscícolas, excluidas la apicultura y la acuicultura en aguas continentales.

2. Se autorizará la construcción de edificaciones estrictamente relacionadas con estos usos en los términos previstos en su normativa específica y se requerirá en todo una parcela mínima de 10.000, 00 m², cumpliendo las condiciones generales de la edificación sin que en ningún caso puedan superar una superficie total de 1.000,00 m² que sólo podrá superarse por razones objetivas de la actividad. Se aplicarán, por lo demás, el resto de las condiciones exigibles para la ganadería intensiva, conforme al artículo 4.2.20 de estas NNUU y ello sin perjuicio de la legislación sectorial que resulte de aplicación por razón de la específica actividad que se desarrolle.

3. Cuando se trate de núcleos de especies exóticos, sólo podrá ser un uso autorizable siempre que se justifique su inocuidad con el medio y hábitats circundantes. La solicitud de autorización deberá presentar las medidas adoptadas para evitar la potencial huida de los animales y su correspondiente competencia con las especies

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

locales. El órgano encargado de otorgar la autorización puede exigir un Estudio de Implantación o un Plan Especial en función de las características de la propia explotación.

**SUBSECCIÓN 1.3. ACUICULTURA**

**Artículo 4.2.23. Definición**

1.- Se entiende por acuicultura el cultivo de especies las relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales acuáticos, incluidas las cetáreas. Quedan excluidas las actividades de pesca fluvial.

2.- Su instalación deberá contemplarse con carácter restrictivo (Directrices subregionales de Ordenación del Territorio de la franja costera de Asturias) pero dada su excepcionalidad habrá de estudiarse en cada caso concreto la utilización del dominio público marítimo-terrestre, su impacto ambiental e implicaciones urbanísticas mediante la elaboración de un Plan Especial.

**SUBSECCIÓN 1.4. PISCIFACTORÍAS**

**Artículo 4.2.24. Definición**

1. Esta Normativa afecta a las explotaciones piscícolas intensivas fuera de los cauces naturales. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

2. Condiciones generales de la Normativa

a) Con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, artículos. 222 al 225 de la Ley de Aguas y 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
b) La instalación de piscifactorías estará sometida a autorización previa y licencia ambas municipales, en los ámbitos donde sea posible su instalación.
c) La petición de autorización y de licencia se acompañará de un Estudio de Implantación que contenga, además de las determinaciones señaladas en la normativa urbanística del Principado de Asturias, la situación actual de la zona, reflejada en planos a escala mínima de 1:1.000, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones, el arbolado, especialmente el de ribera, y las edificaciones previstas, con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la calidad de las aguas y demás efectos potencialmente perjudiciales para el recurso y el entorno afectados.

3. Condiciones de localización:

a) Se podrá instalar exclusivamente en Suelos No Urbanizables de Interés; se deberá separar una distancia mínima de 250,00 m de cualquier Núcleo Rural.
b) Quedarán también excluidas de este uso las zonas en que así se establezcan en la normativa particular.
c) Es necesaria la Evaluación Previa de Impacto Ambiental de conformidad, con los criterios señalados por la normativa urbanística del Principado de Asturias, para que el órgano ambiental se posicione.

4. Condiciones parcelarias. No se fijan.

5. Condiciones infraestructurales. Se garantizará la depuración de los vertidos y la ausencia de peligro de inundaciones en otros predios.

**SUBSECCIÓN 2ª. FORESTAL**

**Artículo 4.2.25. Definición**

1. Se consideran usos forestales todos aquellos relacionados con el aprovechamiento, uso y gestión de los montes, tal y como se define en el Artículo 5 de la vigente Ley de Montes del Principado de Asturias, asimismo, a los efectos de este Plan, se consideran usos forestales aquellos relacionados con la conservación, mejora y regeneración de ecosistemas forestales naturales.

2. Los usos forestales deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, en estas Normas Urbanísticas y en la planificación forestal que desarrolle el Ayuntamiento respecto a los montes de su titularidad y el órgano competente en materia forestal, del Principado de Asturias de conformidad a los artículos 27 y s.s de la Ley del P.A. 3/2004 de Montes y Ordenación Forestal, tanto en lo relativo a las técnicas selvícolas empleadas, como en lo referente a especies, objeto de plantación o aprovechamiento forestal.

3. De acuerdo a lo establecido en la Ley de Montes y Ordenación Forestal del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre, y al Decreto 84/1992 del Principado de Asturias, la unidad mínima de cultivo forestal, queda

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

establecida en 100.000 m² (10 ha). Queda prohibida cualquier segregación de fincas forestales que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida. No obstante, de acuerdo con el Artículo 44.1 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (BOE núm. 30, de 3 de febrero de 1973), se admite la segregación en beneficio de colindante, cuando ello no aumente el número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

4. Las nuevas plantaciones de arbolado mantendrán las siguientes distancias mínimas:

| USO | EUCALIPTO | CONÍFERAS | OTRAS FRONDOSAS |
|---|---|---|---|
| Masa forestal | 0 m | 0 m | 0 m |
| Prados, pastos y cultivos | 5 m | 5 m | 5 m |
| Viviendas y otros edificios | 65 m | 30 m | 20 m |
| Naves agrarias y ganaderas | 35 m | 15 m | 15 m |
| Suelo Urbano | 60 m | 30 m | 20 m |
| Curso fluvial | 15 m | 15 m | 5 m |
| Redes de abastecimiento y saneamiento | 2,50 m | 2,50 m | 2,50 m |
| Caminos y carreteras (alineación) | 4 m | 4 m | 4 m |

Las distancias, señaladas en el artículo anterior, se reducirán a 4 m, en todos aquellos linderos a propiedades que tengan el mismo uso o masa forestal que se pretende implantar, salvo cuando haya expresa oposición por parte del colindante. Dichos retranqueos no serán de aplicación cuando se trate de plantaciones aisladas de frutales u ornamentales, debiendo garantizarse, en tal caso, únicamente, que el vuelo del árbol no invada caminos o propiedades colindantes.

a) Los cambios de cultivo, en general, así como los cambios de uso forestal a agrícola quedarán sujetos a las disposiciones de la Ley de Montes y Ordenación Forestal del Principado de Asturias 3/2004, y demás legislación sectorial, vigente en dicha materia.

b) Las cortas a hecho llevarán aparejada la obligación del propietario del suelo de recuperar el arbolado del terreno deforestado en los términos que reglamentariamente se determinen.

c) Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos de uso forestal. Se excluyen, de esta prohibición, los cerramientos para la protección de áreas de repoblación.

d) Únicamente, se consideran edificaciones vinculadas al uso forestal, las relacionadas con la vigilancia y extinción de incendios, para las cuales se establecerán las condiciones en la pertinente autorización.

Complementariamente se estará a lo dispuesto por la normativa que desarrolle el órgano competente en materia forestal para la prevención de incendios en la interfaz urbano-forestal (Resolución 5 de marzo de 2018 de la Consejería de Desarrollo Rural y Recursos Naturales por la que se aprueban las instrucciones sobre quemas en el territorio del Principado de Asturias y se establecen medidas de protección contra incendios en el interfaz urbano-forestal

5. En la zona de dominio público sólo serán autorizables cuando no reduzcan la visibilidad en la carretera ni perjudiquen la seguridad vial:

a) Los cultivos y zonas ajardinadas sobre terrenos no expropiados, en predios sin cerramiento y que no supongan una altura superior a medio metro.

b) La tala de árboles, que si se efectúa sobre terrenos expropiados devengará la correspondiente contraprestación económica para la Administración.

6. En las zonas de servidumbre y afección serán autorizables:

a) Los movimientos de tierras y explanaciones de finalidad y volumen superior al propio de actividades agrícolas, siempre que no sean perjudiciales para la estabilidad de la carretera o su explotación, por modificación del curso de las aguas, reducción de la visibilidad o cualquier otro motivo.

b) El depósito provisional o permanente de materiales o maquinaria, cuando no influya negativamente en la seguridad vial.

c) Los cultivos de cualquier naturaleza siempre que no reduzcan la visibilidad en la carretera.

d) La plantación de árboles siempre que no reduzcan la visibilidad en la carretera, así como la poda o tala de arbolado.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.2.26. Límites y objetivos**

1. La conservación, regeneración y mejora de las masas boscosas autóctonas compatibilizando los objetivos de protección con el aprovechamiento racional y sostenido de estos recursos.

2. La protección de todas aquellas masas boscosas con interés hidrológico, para la conservación de la fertilidad y estabilidad de los suelos o para la protección de la flora y fauna silvestre.

3. En aquellas masas forestales afectadas por incendios en que la regeneración natural no es posible el Ayuntamiento instará al organismo forestal competente a declarar la obligatoriedad de la reforestación de conformidad con lo dispuesto en artículo 65 de la Ley 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal.

**SUBSECCIÓN 3ª. INDUSTRIAL**

**Artículo 4.2.27. Definición**

1. Se consideran industriales las actividades y establecimientos de carácter industrial, relacionados con la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, el almacenamiento mayorista, el transporte y la distribución, actividades de carácter extractivo y las energéticas, todas de deben entender con carácter restringido debido al suelo que ocupan.

2. El examen de la industria susceptible de establecimiento en la zona rural las clasifica en los siguientes grupos:

a) Industrias de localización obligada por su relación directa con los recursos del suelo.
b) Industrias de localización libre sin relación directa con los recursos del suelo (industria transformadora), pero que por sus requisitos de aislamiento, tiende a instalarse en las zonas rurales.
c) Industrias relacionadas directamente con las actividades y los residentes del medio rural.
d) Otras industrias transformadoras.

**SUBSECCIÓN 3.1. INDUSTRIA VINCULADA**

**Artículo 4.2.28. Definición**

1. Se consideran las siguientes clases:

a) Industrias de localización obligada por su relación directa con los recursos del suelo.
b) Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.
c) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda
d) Talleres de automóviles. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

**Artículo 4.2.29. Almacenes o industrias de transformación**

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

a) Forestales: Serrerías
b) Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos Lácteos. Almacenes de piensos.
c) Agrícolas: Lagares y almacenes de cosechas y abonos.

2. Deberán localizarse, a una distancia superior a 50,00 m de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3. Características de las construcciones:

a) Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
b) La nueva edificación y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en Las Condiciones Estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.

4. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: exenta. Las instalaciones menores de 100,00 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

b) Volumen: Parcela mínima 5.000,00 m² con una superficie máxima edificada de 2.500,00 m² por edificio, salvo en caso de Núcleos Rurales, que se limita a 600,00 m² y parcela equivalente a la residencial; ocupación máxima del 20%.
c) Altura: la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 6,00 m., salvo que por las características de la instalación o maquinaria requieran una superficie mayor, lo que deberá quedar debidamente cumplimentado en el proyecto que se someta a licencia municipal.
d) Cubiertas: La pendiente máxima admisible estará entre el 40 y 60% uniforme en toda la cubierta. Vuelo máximo de aleros, de 0,30 a 1,20 m. Número mínimo de aguadas: dos.

5. Retranqueos: Retranqueo mínimo a linderos de 5,00 metros.

6. Toda parcela dejará espacio libre de acceso, carga y descarga y demás manipulación agrícola necesarias, quedando prohibido usar para ellos los caminos. El retranqueo mínimo será de 8,00 m.

7. Toda parcela destinada a estos usos deberá incorporar al menos 80 árboles por hectárea edificada preferentemente formando sebes de estructura y especies tradicionales (laureles, avellanos, endrinos, serbales, cerezos, robles, castaños, etc.).

**Artículo 4.2.30. Talleres artesanales**

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera calificada.

2. Características de las construcciones:

a) Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
b) La nueva edificación y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en Las Condiciones Estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.
c) La potencia instalada será inferior a 8 KVA, y la producción de ruidos inferior a 70 dB, no desprendiendo gases inflamables, explosivos, nocivos, ni molestos. En general, les serán de aplicación las limitaciones establecidas para las industrias en las condiciones generales de uso de este Plan General, y siempre que no superen los 50 m² y sean anejos de la vivienda del residente, les serán de aplicación los criterios establecidos para edificaciones auxiliares rurales. Para tamaño mayor se computará como superficie de vivienda a efectos de ocupación de parcela. En todo caso, cumplirán las condiciones propias de utilidad a que se destinen y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, si la misma estuviera calificada.

3. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: exenta. Las instalaciones menores de 50,00 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.
b) Volumen: Parcela mínima equivalente a vivienda con una superficie máxima edificada de 300,00 m².
c) Altura: la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 5,00 m.
d) Cubiertas: La pendiente máxima admisible estará entre el 40 y 60% uniforme en toda la cubierta. Vuelo máximo de aleros, de 0,30 a 1,20 m. Número mínimo de aguadas: dos.

4. Retranqueos: Retranqueo mínimo a linderos de 5,00 metros.

5. Localización: Deberán localizarse en los núcleos rurales, donde se considera uso permitido.

**Artículo 4.2.31. Talleres de automóviles**

1. Características de las construcciones:

a) Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
b) La nueva edificación y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en las Condiciones Estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.

2. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: exenta. Las instalaciones menores de 50,00 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.
b) Volumen: Parcela mínima será equivalente a la de vivienda, con una superficie máxima edificada de 100,00 m².
c) Altura: la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 5,00 m.
d) Cubiertas: La pendiente máxima admisible estará entre el 40 y 60% uniforme en toda la cubierta. Vuelo máximo de aleros, de 0,30 a 1,20 m. Número mínimo de aguadas: dos.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en *www.gijon.es/cev*

3. Retranqueos: Retranqueo mínimo a linderos de 5,00 m.

4. Localización: Deberán emplazarse preferentemente en el Suelo Urbano en áreas industriales; de no ser así, a lo largo de las carreteras nacionales, regionales o comárcales, en Suelo No Urbanizable de Interés, de Infraestructuras o en núcleos ligados a las mismas, con las limitaciones especificadas para las estaciones de servicio. Necesitará autorización previa y Estudio de Implantación anterior a la licencia.

**SUBSECCIÓN 3.2. EXTRACTIVAS**

**Artículo 4.2.32. Definición de industria extractiva**

Se clasifican así todas las industrias relacionadas con la extracción y aprovechamiento de materiales del suelo y subsuelo, y cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos mineros, entre las que se distinguen varios grupos:

a) Industria extractiva a cielo abierto.
b) Industria extractiva subterránea.
c) Industria extractiva con primera transformación.

**Artículo 4.2.33. Condiciones generales de uso de la Industria extractiva**

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se establezcan por razón de la protección que desde el planeamiento se dispensa al Suelo No Urbanizable y en virtud del artículo 122 de la Ley de Minas, la industria extractiva en todas sus modalidades se considera un uso autorizable sujeto a su normativa sectorial y a las normas ambientales que le son de aplicación, siendo precisa la redacción de un Plan Especial que resuelva las incidencias territoriales y ambientales que de la actividad se puedan derivar.

2. Las competencias del artículo 116 de la Ley de Minas, se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio y el Urbanismo, en cuanto a las edificaciones precisas para la instalación, respecto de las que podrán adoptarse las medidas necesarias para el restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se realicen sin licencia o en contra de sus condiciones.

**Artículo 4.2.34. Condiciones particulares de la industria extractiva**

1. Los diferentes aprovechamientos de recursos mineros en las modalidades que recoge la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas deberán ajustarse a lo dispuesto en la misma y demás legislación sectorial aplicable, en particular, al Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, modificado por el Real Decreto 777/2012, de 4 de mayo, así como la normativa sectorial que la sustituya.

2. La nueva implantación de actividades de industria extractiva requerirán, sin perjuicio de las autorizaciones derivadas de la legislación sectorial y ambiental, la redacción de un Estudio de Implantación para el caso de actividades autorizables en suelo no urbanizable (artículo 200 ROTU) o un Plan Especial para el supuesto de actividades no contempladas en suelo no urbanizable (artículo 191 ROTU), que analice su incidencia urbanística y territorial.

**Artículo 4.2.35. Condiciones particulares de la industria extractiva a cielo abierto**

1. Se prohíben las explotaciones a cielo abierto en Suelos No Urbanizables de Especial Protección y en los núcleos urbanos y rurales, además de en suelos de costas e incluso en suelos donde existe gran impacto visual o incidencia en núcleos, salvo circunstancias de notable incidencia en la producción minera, que deberán acreditarse y motivarse y someterse a las autorizaciones ambientales y sectoriales que le son de aplicación.

2. Las nuevas explotaciones o el mantenimiento de las existentes, siempre que técnicamente sea posible y se respete la normativa de seguridad minera, deberán completar su perímetro con taludes con una inclinación máxima de 45º (100%) y tener su línea superior separada 3 m al menos de los límites de terrenos ajenos o de otra utilización. El propietario está obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no basuras y residuos orgánicos), hasta la recuperación aproximada de la topografía original y siempre que sea deseable a su juicio.

**Artículo 4.2.36. Industrias extractivas existentes a cielo abierto.**

Respecto a las explotaciones extractivas existentes a cielo abierto, el Ayuntamiento, tras la entrada en vigor del presente Plan General y previo estudio del expediente administrativo de cada explotación extractiva enclavada en el ámbito municipal, en cualquier clase de suelo, procederá a la legalización de las que no poseyeren la preceptiva licencia, o para las que la licencia no amparase más que trabajos a realizar sobre áreas ya agotadas o presentara alguna otra deficiencia de tipo administrativo, dando un plazo a sus titulares o representantes legales para que soliciten la correspondiente licencia, que se otorgará conforme al procedimiento establecido en la

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

Instrucción 1/2017, de 30 de enero, por la que se establecen los criterios a los que ha de ajustarse la tramitación de expedientes de obras y actividades (Instrucción Te-CREA) y sus Anexos, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones y condiciones que se deriven de la legislación sectorial de minas.

**Artículo 4.2.37. Industria extractiva con primera transformación**

1. Industrias transformadoras ligadas directamente al yacimiento de excavación, el caso más frecuente en el municipio de Gijón es el de las cerámicas.

2. La actividad extractiva cumplirá lo especificado para las industrias extractivas y la de transformación y lo señalado para la industria de ese tipo, siendo precisa la elaboración de un Plan Especial que resuelva las condiciones de infraestructuras y garantice que el tráfico derivado de la actividad no interfiera en el normal desarrollo de la zona.

3. Condiciones de localización. Las de nueva creación, mantendrán una separación mínima de 250 m. de los núcleos de población, se conceptuarán como usos autorizables, necesitando, por tanto, el procedimiento de autorización previa.

4. Condiciones de ocupación del suelo. La ocupación máxima del suelo por la edificación queda regulada en la normativa específica de cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable.

5. Condiciones de edificación. Las señaladas para la zona correspondiente.

6. Condiciones de infraestructura. Deberá resolver adecuadamente el paso de camiones de forma que su tráfico no interfiera con el normal desarrollo de actividades de la zona.

**Artículo 4.2.38. Industria espacio extensivas. Gran industria**

1. Comprende las industrias siderúrgicas de primera transformación, industrias petroquímicas, centrales térmicas o cualesquiera otras de características similares, con requerimiento de grandes superficies y fuertes efectos contaminantes.

2. Condiciones de localización. Dada la alta concentración de industrias de este tipo en el municipio de Gijón y la consiguiente carga de contaminación soportada, y los espacios reservados para este fin, se limita la posible expansión de las existentes a los terrenos actualmente adscritos a este uso; quedando totalmente prohibidas en el resto del Suelo No Urbanizable.

3. Acciones complementarias. Los contornos de las instalaciones actuales cuyos terrenos pertenecen en su mayor parte a las empresas respectivas, deben dar lugar a la creación de barreras arboladas de protección anticontaminante, con tolerancia para actividades molestas, tanto de ganadería industrial, como de vertidos controlados de inertes que tendrán el carácter de uso autorizable.

**Artículo 4.2.39. Industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Valorización de tierras limpias y de residuos de construcción y demolición (RCDs).**

1. Se incluyen en este apartado aquellas industrias que, sin exigir grandes superficies, tienen el carácter de insalubre o peligrosa.

2. Condiciones generales de la Normativa. Sólo admitirán su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable las actividades que justifiquen adecuadamente la imposibilidad de emplazamiento y la necesidad de implantarse en el resto del Concejo de Gijón.

3. Los centros autorizados de tratamiento de vehículos fuera de uso (Real Decreto 20/2017, de 20 de enero), la gestión de neumáticos fuera de uso (Real Decreto 1619/2005, de 30 de diciembre) y, en general, las actividades de valorización de residuos, además de cumplir los exigidos por su normativa sectorial en función del residuo de que se trate, se deberán localizar en polígono industrial, bajo nave cubierta y sus instalaciones deberán estar dotadas de solera impermeable.

4. La valorización de tierras limpias y de residuos de construcción y demolición (RCDs) en la propia obra, o en obras de restauración, valorización y relleno, se ajustará a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

**SUBSECCIÓN 3.3. ENERGÉTICAS**

**Artículo 4.2.40. Definición**

1. Este tipo de actividad productiva, abarca las modalidades de producción de energía a partir de fuentes renovables y cuya localización es incompatible con los usos característicos del Suelo No Urbanizable. En consecuencia, dado que unos de los objetivos básicos del PGO es la preservación y puesta en valor del medio rural

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

(la preservación del paisaje), se considera restringido –que no prohibido- en esta clase de Suelo minicentrales hidroeléctricas, instalaciones propias de la industria eólica, plantas de biomasa y plantas de energía solar.

2. Teniendo en cuenta la evolución tecnológica que experimentan tales instalaciones y el desarrollo normativo regional vigente y previsto, como planteamiento general se ha optado por dejarlas señaladas en este PGO, su régimen y condiciones será el establecido en la legislación sectorial.

3. Su implantación exige la tramitación de un Plan Especial a los efectos de definir sus características y su modo de integración en el medio. Este se someterá al trámite de Evaluación Ambiental si así lo considera oportuno el Órgano Ambiental previa consulta, todo ello sin perjuicio de que el proyecto de construcción este necesariamente sometido a la Evaluación de Impacto Ambiental.

**Artículo 4.2.41. Instalaciones eólicas**

1. Los parques eólicos tendrán la consideración de Uso Incompatible y para su implantación, procedimiento y demás requisitos se estará a lo establecido en el Decreto 42/2008, de 15 de mayo, por el que se aprueban definitivamente las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio para el aprovechamiento de la energía eólica, (BOPA 3-VI-2008), además de lo dispuesto en estas Normas así como al Decreto 43/2008, de 15 de mayo, sobre procedimientos para la autorización de parques eólicos por el Principado de Asturias.

2. Los dispositivos eólicos de baja potencia se consideran un uso permitido en todo el concejo.

**SUBSECCIÓN 4ª. TERCIARIO**

**Artículo 4.2.42. Definición**

1. Incluyen los servicios del Sector terciario entendido como el sector económico que engloba de todas aquellas actividades que no producen bienes materiales de forma directa, sino servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población.

2. En el ámbito de aplicación del PGO, y a los efectos del mismo, se establecen los siguientes:

a) Oficinas con servicio al Núcleo Rural.
b) Comercio.
c) Hotelero:
-Hotelero y pensiones
-Campamentos de Turismo

3. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como servicios se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

4. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

5. El desarrollo de actuaciones que superen los parámetros máximos establecidos en estas Normas, por superficie o por ámbito a que se destina el servicio, se considera un uso incompatible con las peculiaridades del Suelo No Urbanizable y deberá dirigirse a los Suelos Urbano y Urbanizable.

**SUBSECCIÓN 4.1 OFICINAS CON SERVICIO AL NÚCLEO RURAL**

**Artículo 4.2.43. Regulación**

1. Engloba las actividades relacionadas con la prestación de servicios administrativos, técnicos o de información y los despachos profesionales.

2. El acondicionamiento de oficinas se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

3. El desarrollo de actuaciones que superen los parámetros máximos establecidos en estas Normas, por superficie o por ámbito a que se destina el servicio, se considera un uso incompatible con las peculiaridades del Suelo No Urbanizable y deberá dirigirse a los Suelos Urbano y Urbanizable.

4. Características de las construcciones:

a) Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

b) La nueva edificación y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en Las Condiciones Estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.

5. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: Podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a ésta o en edificios independientes, compartiendo las condiciones de diseño del uso residencial.
b) Volumen: En ningún caso podrán superar los 1.200,00 m de superficie construida. Las condiciones de la parcela serán las correspondientes al número de viviendas equivalentes a su superficie edificada, entendiéndose por vivienda equivalente una unidad superficial de 300,00 m². (artículo 147 2.b del ROTU)
c) Altura: la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será la establecida para los Núcleos Rurales.
d) Cubiertas: La pendiente máxima admisible estará entre el 40 y 60% uniforme en toda la cubierta. Vuelo máximo de aleros, de 0,30 a 1,20 m. Número mínimo de aguadas: dos.
e) Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

6. Retranqueos: Retranqueo mínimo a linderos de 4,00 m.

7. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación.

**SUBSECCIÓN 4.2. COMERCIAL**

**Artículo 4.2.44. Regulación**

1. De conformidad con las Directrices Sectoriales del Comercio y atención a las disposiciones contenidas para el equipamiento comercial en Suelo No Urbanizable, se permiten usos comerciales para satisfacer los criterios de proximidad y servicio a la población local, en equipamientos con una superficie útil de exposición y venta al público ≤ 200 m², que el planeamiento urbanístico contemple para la categoría de núcleo rural.

2. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación.

**Artículo 4.2.45. Condiciones del comercio del nivel local**

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el epígrafe siguiente relativo a la hostelería, incluidas las determinaciones correspondientes para instalaciones menores de 200 m² de superficie útil de exposición y venta al público.

2. Características de las construcciones:

a) Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
b) La nueva edificación y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en Las Condiciones Estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.

3. Condiciones de la edificación.

a) Tipología: Podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a esta o en edificios independientes, compartiendo las condiciones de diseño del uso residencial.
b) Volumen: En ningún caso podrán superar los 200,00 m² de superficie construida por parcela. La parcela mínima será equivalente a viviendas.
c) Altura: la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será la establecida para los Núcleos Rurales.
d) Cubiertas: La pendiente máxima admisible estará entre el 40 y 60% uniforme en toda la cubierta. Vuelo máximo de aleros, de 0,30 a 1,20 m. Número mínimo de aguadas: dos.
e) Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50,00 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

4. Retranqueos: Retranqueo mínimo a linderos de 4,00 m.

**Artículo 4.2.46. Condiciones del comercio del nivel supramunicipal**

De conformidad con lo previsto en el artículo 128.1 del TROTU, se podrá autorizar la ejecución en suelo no urbanizable de equipamientos de servicios de incidencia municipal o supramunicipal (Centros Rurales Integrales de

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

Servicios), en los que se integren los usos comerciales con las condiciones especificas que regulan en el artículo 20.3 de las Directrices Sectoriales.

**SUBSECCIÓN 4.3. HOSTELERO**

**Artículo 4.2.47. Definición**

1. Comprende los bares, restaurantes, salas de fiestas y similares. Como en otros servicios se distinguen por su ámbito en locales y municipales o metropolitanos.

2. Características de las construcciones.

a) Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
b) La nueva edificación y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en Las Condiciones Estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.

**Artículo 4.2.48. Hostelero nivel local**

1. Se refiere a pequeñas instalaciones hosteleras de menos de 100,00 m² de superficie de venta, anejas a la vivienda rural y dedicada prioritariamente al servicio de la población local. En ningún caso podrán conceptuarse como tales, disco-bares, salas de fiesta y similares.

2. Estos locales tendrán un tratamiento análogo al de las instalaciones anejas a la vivienda agraria. Para las instalaciones mayores o de carácter independiente (no anejas a vivienda) se les aplicará la normativa correspondiente a los locales de ámbito superior.

3. Se preverán los accesos con los aparcamientos necesarios incluidos dentro de la parcela de que se trata.

4. No serán posibles en Núcleos Rurales las salas de fiestas, disco-bares o similares que quedarán en ese caso clasificados como usos prohibidos.

5. Se localizará como la vivienda unifamiliar, es decir, en los Núcleos Rurales o viviendas ya existentes.

6. En cuanto edificación e infraestructuras se cumplirán los criterios propios de la vivienda unifamiliar para la zona de que se trate.

**Artículo 4.2.49. Hostelero nivel supramunicipal**

1. Se refiere a las instalaciones hosteleras: bares, restaurantes y salas de fiestas, destinadas a la población urbana o metropolitana que se desplaza al medio rural por motivos de ocio, y cualquier otra del mismo tipo cuya superficie de venta o uso público supere los 100,00 m² o no se encuentre ligada a una vivienda rural.

2. Aquéllas que no superen dos módulos de 300,00 m² de superficie total construida tendrán el carácter de uso autorizable, en la categoría de SNU que lo permita. A excepción de los NR y siempre que se cumplan las determinaciones del artículo147.2.b del ROTU de los NR.

3. Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, para su autorización será precisa la aprobación de un Estudio de Implantación o/y Plan Especial en el que se justifiquen al menos:

a) Accesos y aparcamientos, con señalización de las plazas.
b) Condiciones higiénico sanitarias, siendo obligatoria la conexión de su red de saneamiento al alcantarillado, si existiera o, en su defecto, la instalación de fosa séptica. Estudio de Impacto acústico con las medidas de insonorización que procedan
c) Integración con el paisaje. Su localización debe quedar igualmente justificada. Se cumplirán las condiciones estéticas de las viviendas de nueva construcción, para la zona de que se trate.
d) Conforme a las circunstancias concurrentes de ubicación, integración territorial y superficie, el Ayuntamiento podrá exigir además la parte que sea precisa de la documentación requerida para los Estudios de Implantación por la normativa urbanística del Principado de Asturias.

4. Las que superen los 600,00 m² de superficie total construida, se considerarán uso incompatible.

5. Se autorizará su localización en los edificios existentes y en los Núcleos Rurales, si bien en este caso se adecuará específicamente a su convivencia con un área poblacional.

6. La ocupación de la parcela será la establecida para la vivienda unifamiliar. La parcela mínima será la correspondiente al número de viviendas equivalentes correspondientes a la superficie edificada. (Una vivienda por cada 300,00 m² edificados), a semejanza de los NR artículo147.2b.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

## SUBSECCIÓN 4.4. HOSPEDAJE

### Artículo 4.2.50. Definición

Se incluyen en el mismo los establecimientos capaces de alojar a huéspedes o viajeros, pueden ser hoteles, apartamentos, alojamientos de turismo rural, pensiones o campamentos de turismo.

### Artículo 4.2.51. Regulación

1. Se permite la nueva instalación de hoteles que no superen ni las 50 camas, ni las 25 habitaciones en los Núcleos Rurales, y en los polígonos de servicio de las carreteras principales.

2. Se podrá autorizar en los Núcleos Rurales (salvo los afectados por la servidumbre de protección NR-04.01 Les Caseries y algunas del NR-04.02 San Llorienzo) y en las edificaciones existentes (caseríos rurales, casonas y edificaciones tradicionales) en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable excepto en la categoría de Especial Protección y de Costas, donde será uso prohibido. Antes de la licencia habrá de obtenerse la autorización previa municipal, a cuya solicitud se deberá acompañar, además de la documentación exigida por la legislación sectorial aplicable, Estudio de implantación con, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de la construcción a recuperar.
b) Análisis de incidencia territorial, con justificación de emplazamiento e impacto en el medio físico y red de transporte e infraestructuras.
c) Justificación de acceso rodado, de aparcamientos, de servicios y tratamiento y depuración de residuos. Se proveerá de una plaza de aparcamiento por cada 50,00 m² o por cada cuatro camas o fracción.

3. Las residencias de ancianos privadas se acogerán a las mismas determinaciones que las correspondientes a las instalaciones hoteleras, en cuanto a autorización, localización, condiciones parcelarias y de edificación, y circunstancias edificatorias

4. Características de las construcciones:

a) Adaptación y preservación de valores: No se permitirá que la situación, masa, altura de instalación, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
b) La nueva edificación y la ampliación o reforma de las existentes, se realizará con las tipologías y métodos constructivos expuestos en Las Condiciones Estéticas recogidas Las Condiciones Estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.

5. Condiciones de la edificación:

a) Tipología: Las correspondientes para la vivienda unifamiliar de la zona de que se trate, incluyendo la altura máxima de 2 plantas y 7,00 m, con la posibilidad de bajo cubierta medidas desde cualquier punto del terreno natural. Se prohíbe que la instalación hotelera adquiera las características de edificación adosada en línea o pareada, si bien podrá adosarse a dos paredes medianeras de otras edificaciones existentes. Tampoco se admite cualquier otra variante turística al margen de las ya mencionadas, en especial las que desvirtúen el concepto de uso exclusivo o que pudieran propiciar cualquier tipo de división horizontal, totalmente impropia de esta clase de suelo.
b) Volumen: Las condiciones, en cuanto a parcela mínima y ocupación máxima son las correspondientes al número de viviendas equivalentes, entendiendo por vivienda equivalente una unidad de 10 camas.
c) Altura: la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será la establecida para los Núcleos Rurales.
d) Cubiertas: La pendiente máxima admisible estará entre el 40 y 60% uniforme en toda la cubierta. Vuelo máximo de aleros, de 0,30 a 1,20 m. Número mínimo de aguadas: dos.
e) Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

## SUBSECCIÓN 4.5. CAMPAMENTOS DE TURISMO

### Artículo 4.2.52. Regulación

1. Los Campamentos de Turismo se definen como, el espacio de terreno debidamente delimitado acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, para su ocupación temporal utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas y otros elementos fácilmente transportables.

2. Los Campamentos de Turismo son actividades comprendidas en el tipo de actuación número 18 que precisa Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental según el apartado 7.2 del PORNA.

3. Quedan relegados a los Núcleos Rurales y Suelo No Urbanizable de Interés. Se regirán por la normativa sectorial de aplicación.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**SECCIÓN 3ª. DOTACIONAL**

**Artículo 4.2.53. Tipos**

1. El PGO distingue diferentes tipos de usos Dotacionales, todos ellos se consideran incluidos en la relación contenida en el artículo 10 del ROTU, por el cual se establece la regulación de las dotaciones urbanísticas. Este uso garantiza la prestación de servicios básicos para la comunidad, así como los destinados al ocio y esparcimiento de la población.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Vías públicas de comunicación:
   - Viales y aparcamientos.
   - Ferrocarriles.

b) Equipamientos:
   - Educativo.
   - Cultural.
   - Social.
   - Especiales.

c) Servicios urbanos:
   - Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados (agua, gas, residuos, energía eléctrica, telecomunicaciones).

d) Zonas Verdes:
   - Parques y jardines.

e) Espacios Libres:
   - Espacios Libres Públicos de ocio.
   - Espacios Libres Privados de ocio.

3. El Plan General ha calificado como Sistema General los Equipamientos de nivel municipal o supramunicipal y como sistema Local los de escala de Núcleo Rural o Parroquia.

**SUBSECCIÓN 1ª. VÍAS PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN**

**Artículo 4.2.54. Definición**

1. Las carreteras son vías de dominio y uso público, proyectada y construida fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles. Existen diversos tipos de carreteras, aunque coloquialmente se usa el término carretera para definir a la convencional que puede estar conectada, a través de accesos, a las propiedades colindantes, diferenciándolas de otro tipo de carreteras, incluyéndose así mismo dentro de este tipo de dotación los caminos y las vías urbanas, así como los aparcamientos para vehículos.

2. Los ferrocarriles integran las infraestructuras ferroviarias esenciales para garantizar un sistema común de transporte de este tipo. Serán de aplicación las limitaciones y servidumbres establecidas por la normativa del sector ferroviario, la normativa urbanística y demás legislación sectorial.

3. Los terrenos adscritos a instalaciones ferroviarias en desuso dentro de la zona rural mantendrán el carácter de terreno de dominio y uso público, adscribiéndose a otros modos de transporte o a rutas cicloturistas, de la naturaleza o similares, conservando siempre la solución más adecuada para el acceso a áreas determinadas o la mejora del medio rural, según los casos, por lo que no podrán ser interrumpidos por barreras permanentes en ningún punto de su recorrido.

4. A efectos normativos se establece una jerarquía de las vías públicas, según las funciones que se le asignen, distinguiéndose cinco niveles que se detallan en los artículos siguientes.

5. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la legislación de carreteras estatal y autonómica. Será preciso, previamente a la obtención de la Licencia de Obra, la autorización o informe de la Demarcación de Carreteras del Estado o Consejería competente, según corresponda a cada caso, y cuando así lo exija la legislación en vigor, entendiéndose, por tanto, como autorizaciones diferentes.

6. Las secciones mínimas del viario quedan reflejadas en los planos de ordenación. En caso de no constar, la sección mínima es de 6 metros.

**Artículo 4.2.55. Nivel 1 ó Vías Supramunicipales**

1. Corresponde a carreteras en que esté específicamente regulado el acceso a fincas, incluida su prohibición. Comprende las autovías, carreteras nacionales, regionales, comarcales y locales, dependientes del Estado o de la Comunidad Autónoma.

2. Tanto en el Suelo No Urbanizable en general como en los Núcleos Rurales sólo se podrá acceder a ellas a través de otras vías que den acceso a fincas salvo autorización expresa por el organismo de carreteras. Las conexiones de las vías de nivel 1 con las secundarias deberán producirse en puntos de buena visibilidad y espaciarse entre sí, al menos 200,00 m, excepto que se trate de vías ya consolidadas de difícil conexión alternativa. Se admite que la conexión cruce de una margen a la otra, respetando en todo caso la prioridad de la vía nivel 1, y siempre que exista visibilidad suficiente que lo permita sin problemas. La reorganización de accesos, si se precisa, puede hacerse por medio de un Plan Especial con esa finalidad.

3. Los cierres de finca y la línea de edificación se separarán desde la arista exterior de la calzada, la distancia que para cada respectiva zona de viario determinan, respectivamente, la nueva Ley de Carreteras Estatal y del Principado de Asturias.

4. Respecto a los Núcleos Rurales habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto por la normativa estatal y autonómica y, en concreto, las limitaciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 8/2006 de Carreteras del Principado de Asturias.

5. Distancia de las edificaciones a la arista exterior de la calzada más próxima:
   a) Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado:
      - 50 m en variante.
      - 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas.
      - 25 m en carreteras nacionales, provinciales y comarcales.
   b) Ley 8/2006, de 13 de Noviembre, de Carreteras del Principiado de Asturias:
      - 50 m en autopistas.
      - 25 m en corredores.
      - 18 m en carreteras regionales.
      - 10 m en carreteras comarcales.
      - 8 m en carreteras locales.

6. En Núcleos Rurales, para establecer la posición de la línea límite de edificación y los cierres de parcelas, resultarán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras.

7. Excepcionalmente podrán autorizarse menores distancias, siempre y cuando quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de accesos, según lo previsto en el artículo 29 de la citada Ley.

**Artículo 4.2.56. Nivel 2 ó Nivel Estructurante**

1. Corresponden a caminos de largo recorrido que enlazan entre sí todos los Núcleos Rurales y señalados como tales en los planos de ordenación.

2. En vías de este tipo se admite el acceso a fincas no edificadas y, también a las que ya tienen edificaciones en la actualidad (aun cuando en estas últimas pueda convenir el reordenar accesos en zonas de deficiente visibilidad). La nueva edificación de las fincas, con el consiguiente incremento de su utilización, debe dar lugar a medidas de protección.

3. Si la finca se sitúa fuera de Núcleo Rural, al edificarse, deberá buscar el acceso para vehículos a través de otras vías o caminos, y no directamente a la vía de nivel 2. Si se sitúa dentro de la agrupación rural, podrá abrir a la vía del nivel 2 su acceso de vehículos para el caso de nueva edificación, pero a cambio de retirar toda la línea de cierre para facilitar la incorporación.

4. Fuera de los Núcleos Rurales los cierres se separarán la mayor de las dimensiones siguientes: entre 5,00 m al eje de la vía o 1,00 m al borde de la zona pavimentada. Exceptuando los casos en que la red viaria sea de 14,00 m, en cuyo caso se separará 7,00 m al eje de la vía. Podrán ampliarse estas dimensiones en curvas cerradas, por razón de mejorar la visibilidad.

5. Dentro de los Núcleos Rurales, los nuevos cierres a ejecutar a la vía pública, cuando se proceda a edificar dentro de una parcela, deberán retirarse 7,00 m del eje de aquélla como mínimo. Será obligatorio incluir la corrección del cierre, junto con la obtención de la licencia de edificación, para que la obra pueda ser autorizada. Se realizará este retiro aun cuando el gálibo normal entre edificaciones sea menor en tramos próximos, siendo útil la ampliación, aunque no sea continua. La distancia a edificaciones será la expresada para el nivel 1 en los Núcleos Rurales.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

6. La creación de cierres a camino público requiere la previa cesión de viales hasta los anchos mínimos señalados en estas normas.

**Artículo 4.2.57. Nivel 3 ó Red Rural**

1. Corresponde a vías que, integrando la red rural tradicional no jerarquizada, han sufrido ya parcialmente un ensanchamiento de las dimensiones especificadas para este tipo, que implican su consolidación como tal.

2. Los cierres se separarán la mayor de las dimensiones siguientes: 4,00 m al eje de la vía, o 50 cm al borde del pavimento. Se exigirá la cesión de viales hasta el ancho mínimo permitido.

**Artículo 4.2.58. Nivel 4 ó Red Rural Tradicional**

1. Itinerarios que, integrando la red rural tradicional, no han sufrido ensanchamiento por encima de lo especificado para este tipo de vías, o no están incluidos en el nivel 3.

2. No se regula, al no estar especialmente previstos para la circulación de vehículos.

a) El ancho total de la vía no bajará de 6,00 m, debiéndose retirar el cierre, a cada lado del eje, la mitad de esa dimensión. Con respecto a la cesión de viales se estará a lo señalado para los niveles 2 y 3.
b) Ningún cierre tendrá curvas frente a vía pública con un radio inferior a 6,00 m.

**Artículo 4.2.59. Nivel 5 ó Caminos**

1. Corresponde los caminos que constituyan ramales de acceso a fincas cuya longitud no supere los 200,00 m.

2. El ancho total de la vía no bajará de 5,00 m, y los cierres se retirarán un mínimo de 2,50 m del eje y su final se ejecutará en fondo de saco con las dimensiones mínimas necesarias para la maniobra de un vehículo de 10,00 m de longitud. En los Núcleos Rurales no se admitirán soluciones en fondo de saco.

**SUBSECCIÓN 2ª. EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 4.2.60. Definición**

1. Se consideran como tales las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

2. Pueden ser de titularidad pública o privada.

**Artículo 4.2.61. Equipamientos locales**

1. Se incluyen en este apartado las instalaciones de zonas verdes y deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, de bienestar social y religiosas, oficinas, centros y servicios de la Administración al servicio de la población rural asentada, o asimilado al mismo, siempre que sea adecuada a las características del núcleo o conjunto de núcleos a los que sirven, destinadas a la población local de ámbito parroquial o de agregaciones parroquiales o equivalentes. Se ubicarán en Suelo No Urbanizable por la función que cumplen y por su vinculación a las necesidades de ese ámbito.

2. Condiciones de las instalaciones existentes:

a) Las instalaciones existentes, designadas como Sistemas Locales de ámbito parroquial por el Plan General objeto de revisión, deberán ser preservadas en su destino de equipamiento público, aun cuando haya cesado su uso original. Este podrá ser sustituido por otro uso dotacional público si las circunstancias así lo aconsejan.
b) Las instalaciones privadas serán consideradas como uso autorizable en Suelo No Urbanizable, mientras se mantenga la implantación efectiva del uso. A su terminación se aplicará el régimen de utilización correspondiente a la categoría de Suelo No Urbanizable a que pertenezca el terreno.

3. Condiciones de localización de las nuevas instalaciones. Los nuevos equipamientos locales deberán localizarse preferentemente en los Núcleos Rurales. Los dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán centrarse en un núcleo de cabecera por agrupación. Éste se situará en el lugar de máxima accesibilidad para ese conjunto de parroquias.

4. Son también zonas aptas para estos usos preferentemente los suelos ya calificados como Sistema Local y, en su defecto, el Suelo No Urbanizable de Interés, para los casos en que por algún motivo justificado la nueva instalación no pudiera ubicarse en el correspondiente Núcleo Rural.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.2.62. Equipamientos dotacionales municipales o supramunicipales**

1. Son los equipamientos cuyo ámbito servido es municipal o metropolitano.

2. La declaración de utilidad pública o interés social, así como la justificación de la necesidad de su instalación en el medio rural, deberá efectuarse de conformidad con el procedimiento y condiciones que señala el artículo 128 del TROTU. A tal efecto la aprobación de los correspondientes Estudios de Implantación a los que se hace referencia más adelante, llevará implícita dicha declaración.

3. La ubicación de los Equipamientos Supralocales con edificación será admisible en los suelos asignados a Sistema General de ámbito municipal, en Suelo No Urbanizable de Interés y en los Núcleos Rurales, debiendo, en este último caso, adaptarse la edificación a las características del núcleo, y en el primero a las propias del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio a responder a sus características intrínsecas.

4. Instalaciones existentes. En las instalaciones existentes, tanto públicas como privadas se permiten pequeñas ampliaciones que no superen en conjunto un 3 % de la superficie actualmente construida (a fecha de aprobación del PGO). Ampliaciones superiores requerirá la misma tramitación que las nuevas implantaciones.

5. Los pertenecientes al sistema general deberán ser preservadas en su destino de equipamiento público, aun cuando haya cesado su uso original.

**SUBSECCIÓN 2.1 EDUCATIVO**

**Artículo 4.2.63. Definición**

Corresponde a los edificios o locales que se destinen a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, oficiales o privados. Podrán ser centros académicos, centros de educación infantil, Primaria, Secundaria, Formación Profesional, educación especial, o de investigación, oficiales o privados, y todo tipo de actividades análogas.

**SUBSECCIÓN 2.2 DEPORTIVO**

**Artículo 4.2.64. Definición**

Instalaciones destinadas a toda aquella actividad que se caracteriza por tener un requerimiento físico, estén institucionalizadas (federaciones, clubes) o no, requerir competición con uno mismo o con los demás pudiendo tener un conjunto de reglas perfectamente definidas, desarrollados en edificio independiente, compartido, o al aire libre.

**SUBSECCIÓN 2.3. SOCIAL**

**Artículo 4.2.65. Social**

Corresponde este uso a los destinados de modo permanente o principal al desarrollo de las siguientes actividades:

a) Sanitarios relativos a las actividades de prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
b) Religiosos relativos a la práctica de los diferentes cultos, así como la prestación de otros servicios asociados a los mismos.
c) Asistencial relativos a la prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos.
d) Socio-culturales de recreo y de prestación de servicios públicos de interés social, tales como exposiciones, interpretaciones proyecciones.
e) Administración Pública: Comprende los servicios administrativos. Así como los servicios de policía.
f) Especiales: Comprende las dotaciones singulares que por lo específico de su función no pueden ser encuadradas a otras categorías.

**SUBSECCIÓN 2.4. ESPECIALES**

**Artículo 4.2.66. Definición**

1. Se incluyen en esta categoría los equipamientos que por motivos de seguridad (cárceles y cuarteles) o sanitarios (mataderos, vertederos y cementerios) y semejantes a estos efectos, se separan de los núcleos habitados de población: Cada uno ofrece unas peculiaridades específicas, por lo que se analizan separadamente y, a su vez, se presenta con distintos requerimientos en las distintas escalas de servicio: locales y municipales. Se adecuaría igualmente a las determinaciones que, al efecto, señala la normativa urbanística general y la jurisprudencia sobre su ubicación en Suelo No Urbanizable.

2. Pueden ser:

a) Cuartelillos, cárceles y cuarteles.
b) Cementerios.

c) Mataderos.
d) Vertederos.

**Artículo 4.2.67. Ámbito local, municipal y supramunicipal**

1. Ámbito local: Se consideran establecimientos de ámbito local cuartelillos rurales de la Guardia Civil y equipamientos similares a los que se les aplica la normativa propia de los equipamientos dotacionales locales, incluida la localización como uso autorizable.

2. Ámbito municipal y supramunicipal: Se conceptuarán aquí los establecimientos como de ámbito municipal o supramunicipal a las cárceles y cuarteles y demás equipamientos especiales cuya función sobrepase la escala local que por sus propias circunstancias deben ubicarse en el medio rural por necesidades de separación de los núcleos habitados de población.

3. Su tramitación seguirá el procedimiento señalado para los equipamientos dotacionales de igual ámbito. Es decir, que de no existir localización específica en el Plan General, será uso autorizable sólo mediante Estudio de Implantación Territorial y declaración previa o simultánea de utilidad pública o interés social.

4. Se instalarán en el Suelo No Urbanizable de Interés. Se mantendrá una distancia mínima de 250,00 m a los núcleos rurales o urbanos, excepción hecha de los de ámbito local o actividades existentes con licencia anterior a este PGO.

**Artículo 4.2.68. Cementerios**

1. Por su diverso tratamiento se distingue entre los cementerios de carácter local (ámbito parroquial), y las grandes necrópolis municipales o metropolitanas.

2. Condiciones particulares de los cementerios locales: Se procurará el mantenimiento de instalaciones existentes garantizando una reserva de expansión proporcional a las previsiones de crecimiento de la población parroquial. Para las obras de expansión, o de nueva implantación, se estará a lo señalado para los cementerios supralocales.

3. Condiciones particulares de los cementerios municipales o supramunicipales:

a) Además del cumplimiento de la legislación específica, particularmente el reglamento de policía Sanitaria y Mortuoria, (R.D. de 20 de julio de 1974) y el Reglamento de Actividades MINP los cementerios, tanto de nueva planta como las ampliaciones de los existentes deberán cumplir las siguientes condiciones:
b) No producirán efectos contaminantes negativos, sobre todo de acuíferos subterráneos, para ello será obligatorio acompañar a los proyectos, tanto en los casos de obras de nueva planta como en los de ampliación, de un estudio geológico del terreno que lo garantice.
c) El área de respeto definida por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria podrá ser modificada mediante justificación que recoja los puntos anteriormente expuestos.
d) El proyecto del cementerio preverá la solución del acceso, así como un área de aparcamiento adecuada al movimiento de vehículos y funcionamiento del cementerio tanto en uno como en otro caso. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliando acorde con las previsiones de la parroquia o municipio conforme a lo dispuesto en el presente artículo.
e) En los Núcleos Rurales definidos como tales no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes –a la entrada en vigor de estas Normas-, menor que la de las edificaciones más próximas. Esta distancia no podrá ser menor, en ningún caso, de 40,00 m, salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales.
f) Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo; regulación que en cuanto suponga incidencia sobre Núcleos Rurales que se encuentren a menos de 500,00 m y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia el citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro de radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del Núcleo Rural se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad y Seguridad Social.
g) Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:
h) Estudios de la contaminación a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilización de las áreas de ubicación.
i) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

j) Si su ubicación no viniera expresamente contemplada en el Plan General su tramitación requerirá el procedimiento señalado para los equipamientos dotacionales de igual ámbito, sin perjuicio de la adaptación del Estudio de Implantación Territorial a sus propias características. El previsto expresamente por el planeamiento se adecuará a las condiciones de la ficha específica.
k) Condiciones de localización: Su localización preferentemente se verificará en los Suelos No Urbanizables de Interés en que esté contemplado.

**Artículo 4.2.69. Mataderos**

Los mataderos de tipo industrial se localizarán preferentemente en polígonos industriales o de equipamientos especiales. Su instalación en suelo rural, que no se recomienda, deberá, en todo caso, atenerse al procedimiento señalado para los equipamientos dotacionales de igual ámbito. En todo caso se cumplirán los requisitos exigidos por la legislación específica tanto de Sanidad como de Agricultura.

**Artículo 4.2.70. Vertederos**

1. Instalación de eliminación de residuos mediante su depósito subterráneo o en la superficie, por períodos de tiempo superiores a un año cuando su destino final sea la eliminación o a dos años cuando su destino final sea la valorización, así como el depósito temporal de residuos peligrosos durante un tiempo superior a seis meses.

2. Las actividades de depósito de residuos se ajustarán a la Ley 22/2011 de 28 de julio de residuos y suelos contaminados, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y al Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Urbanísticas de aplicación.

3. El proyecto de instalación contendrá un estudio geotécnico que garantice la no contaminación de los acuíferos subterráneos y superficiales.

Los vertederos serán controlados y se deberán ir recuperando su superficie con las oportunas adiciones de tierra vegetal y plantaciones para restablecer el valor paisajístico y el uso agrario una vez finalizadas las operaciones de vertido.

Su tramitación seguirá el procedimiento señalado para los equipamientos dotacionales de igual ámbito.

4. Se localizarán fundamentalmente en lugares ocultos de vistas y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal, a estos efectos se rodearán de pantallas arbóreas.

5. Se instalarán en el Suelo No Urbanizable de Interés. Tanto para la nueva implantación como para las ampliaciones de las actividades existentes se mantendrá una distancia mínima de 250,00 m a los núcleos rurales o urbanos. Las actividades existentes con licencia anterior a este PGO que no cumplan la distancia mínima establecida no se consideran fuera de ordenación.

**SUBSECCIÓN 3ª. SERVICIOS URBANOS**

**Artículo 4.2.71. Definición**

1. Son los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios básicos para el desarrollo urbanístico. Se entiende como tales tanto el mantenimiento de lo existente en la actualidad como los proyectados.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Agua.
b) Abastecimiento.
c) Saneamiento.
d) Depuración y reutilización de aguas residuales.
e) Suministro de gas.
f) Energía.
g) Telecomunicaciones.
h) Recogida, depósito y tratamiento de residuos.
i) Estaciones de servicio.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.2.72. Agua**

1. Los proyectos de abastecimiento de aguas y saneamiento deberán atender además de a lo expresado en estas Normas, a lo que se derive de la correcta aplicación de la Ley 1/1994, sobre Abastecimiento y Saneamiento de Aguas, en el Principado de Asturias y su Reglamento de desarrollo.

2. Las conducciones de agua y saneamiento, existentes o de nueva creación, se consideran dotaciones conformes a estas Normas, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente mientras se encuentren en servicio.

3. Las redes de abastecimiento y de saneamiento se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de anchura, repartida simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las plantaciones de arbolado, ni cualquier otra actividad que suponga movimiento de tierras.

4. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto en el TRLA, en Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Real Decreto 995/2007. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente.

5. Será obligatorio la creación de redes de alcantarillado en aquellos casos en los que no se cumplan las condiciones mínimas de fosas sépticas en los Núcleos Rurales. Pudiendo exigirse su instalación en viviendas unifamiliares, agrarias o para otras actividades que por su tamaño, impacto en el medio y acuíferos subterráneos lo hagan recomendable.

**Artículo 4.2.73. Abastecimiento.**

1. Las conducciones de agua relacionadas con el abastecimiento de la población, se considerarán dotadas, conforme a estas Normas, con servidumbre permanente, aun cuando no figure expresada documentalmente, y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate.

2. Para obtener la licencia municipal de edificación:

a) Será preciso demostrar, por medio de la documentación requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente con la presión necesaria, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio. La falta de presión suficiente para el servicio adecuado de los puntos de toma más altos deberá ser corregida con las medidas técnicas adecuadas.
b) Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de la captación no municipal.

3. El cálculo del consumo diario se realizará en base a los siguientes sumandos:

a) Agua potable para usos domésticos residenciales con un mínimo de 800 l/vivienda/día.
b) Agua potable para usos comerciales con un mínimo de 800 l/100 m².
c) Agua potable para usos industriales con los mínimos siguientes: En industrias I1, I2, un mínimo de 2.000 l/100 m².

4. Las características de la red serán las señaladas en las condiciones técnicas complementarias para proyectos de urbanización de este Plan General.

**Artículo 4.2.74. Saneamiento**

1. Los vertidos se realizarán a los colectores municipales, salvo en los supuestos en los que estas normas posibilitan la utilización de fosas sépticas y estaciones depuradoras, sistemas que en todo caso serán de obligada utilización en las zonas en las que el sistema de colectores básicos no hubiera sido aún realizado.

2. Para el caso de vertidos de cauces públicos, o al terreno mediante pozo filtrante, se diferenciarán dos sistemas de cuencas con exigencias diferenciadas de tipo estricto o genérico.

3. Se califican como de protección estricta las cuencas de los ríos Ñora, Rioseco, Peñafrancia, Piles y Tremañes, por la vulnerabilidad de sus acuíferos y sus efectos urbanos.

4. Se califican como de protección genérica las cuencas de los ríos Pinzales y Aboño, calificándose como industriales en su recorrido inferior a partir de la factoría de ARCELOR.

5. Para los Núcleos Rurales, preexistentes de vivienda unifamiliar, agrarias o de otras actividades, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de una red centralizada, cuando así lo exijan las condiciones de tamaño, densidad o tipo del núcleo, o las condiciones de vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos.

6. Para instalaciones industriales se estará a lo señalado en los baremos de aplicación para controlar la contaminación industrial de estas Normas.

7. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las cuencas en las que aún no se hubiesen instalado colectores públicos y en los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

**Artículo 4.2.75. Vertido y depuración: Fosas sépticas.**

1. En las zonas de edificación aislada o dispersa con densidades inferiores a 1 viv/ha., o bien cuando la distancia a los colectores de las redes municipales supera los 500,00 m y la densidad sea inferior a 9 viv/Ha., se permite la utilización de fosas sépticas para usos residenciales o agrarios no intensivos, siempre que el volumen de vertido sea inferior a 10,00 m3 por día.

2. Para las zonas de protección estricta deberá realizarse un proceso completo que garantice una depuración del 90% en DBO5 y 80% en M.E.S. que corresponde a la corriente de un agua normal. Para la zona de protección genérica las exigencias son menores, llegando a un 85% en DBO5 y 65% en M.E.S. que se alcanzan con las fosas sépticas normales dotadas con decantador y filtro. En ambos casos el número máximo de viviendas que pueden servirse de un mismo pozo será de 5.

3. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el Proyecto de Estaciones Depuradoras aprobadas por resolución de 23 de abril de 1969 y en particular:

a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales y 500 l/usuario en otros casos.
b) Sobre la dimensión en altura que se precise, según lo anterior, deberán añadirse:
- 10 cm. en el fondo para depósito.

- 20 cm. en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

4. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1,00 m² en todo caso, con un espesor mínimo de 1,00 m.

5. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica y 20 personas en las prefabricadas.

6. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.

7. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa, 15 cm para hormigón armado “in situ” y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

8. La fosa distará 5,00 m como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma.

9. La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40,00 m si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y de 25,00 m en caso contrario. La distancia se medirá en horizontal. En cualquier caso esta distancia habrá de justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

10. La imposibilidad de cumplir las condiciones señaladas, determinará la inedificabilidad de la parcela.

**Artículo 4.2.76. Gas**

1. El suministro de gas atenderá a la legislación específica con especial atención a la zona de servidumbre que se establezca.

2. En las nuevas agrupaciones de edificios, que hayan de contar con este servicio, se procurará establecer una red de reparto de gas conectada a la red nacional de gasoductos, o en el caso de no ser viable, con unos depósitos centralizados.

3. Los depósitos se instalarán en zonas de mínimo impacto evitando grandes excavaciones, recomendando pantallas vegetales que reduzcan su visión.

**Artículo 4.2.77. Energía**

1. Las condiciones generales del suministro de de energía eléctrica, para adecuarlo a las necesidades de los consumidores en términos de seguridad, calidad, eficiencia, objetividad, transparencia y al mínimo coste se regulará por la legislación sectorial definida en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, así como por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 y demás legislación sectorial que resulte de aplicación o se promulgue durante la vigencia de este PGO.

2. La prestación del servicio permanente a las viviendas y otras edificaciones que la requieran sólo podrá realizarse tras contar con el preceptivo certificado de habitabilidad o licencia de apertura

3. En los Núcleos Rurales las vías públicas deberán disponer de iluminación. Los tendidos de líneas eléctricas deberán compatibilizarse con los Núcleos Rurales y sus zonas de desarrollo haciéndose subterráneas, salvo justificación de su imposibilidad técnica o económica. Igualmente se armonizarán con el paisaje, evitando el paso por zonas protegidas de valor natural o por los lugares donde su presencia sea notablemente inoportuna en cualquier tipo de suelo no urbanizable.

4. La autorización de nuevas líneas de Alta Tensión o cambios en la distribución eléctrica, se precisará la tramitación del oportuno expediente ante la Consejería con competencias en el sector eléctrico, con la necesaria valoración de la incidencia económica y ambiental que de ello se derive y de acuerdo a los establecido en el artículo 5.3 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico.

5. Con carácter general los tendidos eléctricos de alta y media tensión que tengan por objeto la distribución de la energía y hayan de discurrir por suelo no urbanizable para dar servicio a los núcleos rurales o las instalaciones que en él se ubiquen, tendrán la consideración de uso autorizable, sometidos al trámite de evaluación ambiental procedente. Las líneas eléctricas de transporte deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al artículo 25 del TROTU constituye un instrumento complementario de ordenación del territorio.

6. La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que establece la normativa sectorial. Comprende el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones, así como la tala de arbolado, si fuera necesario. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión 223/2008.

**Artículo 4.2.78. Telecomunicaciones**

Las redes de comunicación electrónicas en el SNU se regirán por la regulación contenida en los artículos 2.2.28 y siguientes de esta Normativa**.**

**Artículo 4.2.79. Residuos domésticos y comerciales**

1. Se entiende por residuo cualquier sustancia u objeto que su poseedor deseche o tenga la intención o la obligación de desechar

2. Se entiende por residuos domésticos los generados en los hogares como consecuencia de las actividades domésticas así como los similares a éstos generados en servicios e industrias. También se consideran residuos domésticos los que se generan en los hogares de aparatos eléctricos y electrónicos, ropa, pilas, acumuladores, muebles y enseres así como los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria y los procedentes de limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas, los animales domésticos muertos y los vehículos abandonados

3. Son residuos comerciales los generados por la actividad propia del comercio, al por mayor y al por menor, de los servicios de restauración y bares, de las oficinas y de los mercados, así como del resto del sector servicios.

4. Se prohíbe la creación de basureros individuales y locales, debiendo aportarse los residuos a los centros de recogida municipal para su traslado al centro de tratamiento de residuos correspondiente bien sea municipal o metropolitano.

**Artículo 4.2.80. Estaciones de Servicio**

A los efectos de estas Normas las Estaciones de Servicio se definen como estaciones de aprovisionamiento de carburantes y sus posibles anejos de reparación mecánica y hostelería, la autorización de este tipo de uso se condiciona en todo caso al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. La altura máxima de la edificación de la estación de aprovisionamiento será de 6,00 m sobre la rasante de la carretera. La altura máxima de los edificios auxiliares será de 2 plantas ó 7 m. No se computarán a efectos de aplicación de este artículo, chimeneas, antenas o similares, pero si los rótulos publicitarios.

2. Además de la estación de carburante se permitirán como ordenanza1 los talleres de reparación mecánica que no superen los 600,00 m² e instalaciones hosteleras y hoteleras con los requisitos que estas ordenanzas establecen

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en *www.gijon.es/cev*

para estos usos en la zona rural. Estos edificios no se podrán separar más de 50,00 m de la estación de aprovisionamiento.

3. Deberá disponerse del suficiente número de plazas de aparcamiento para no entorpecer el tráfico, y como mínimo 1 por cada 50,00 m² de superficie cubierta.

4. A lo largo de las carreteras nacionales o autonómicas, en suelo de infraestructuras, en Núcleos Rurales o en Suelo No Urbanizable de interés se consideran uso autorizable por lo que además de los que correspondan a las diferentes competencias sectoriales necesitará autorización urbanística y Estudio de implantación con carácter previo a la obtención de licencia.

5. Todo ello a expensas de la realización de un Plan Especial, si es requerido por los servicios técnicos, con el fin de justificar determinados parámetros técnicos/constructivos

**SUBSECCIÓN 4ª. ZONAS VERDES**

**Artículo 4.2.81. Definición**

Son los espacios destinados a parques y jardines para el ocio y esparcimiento de la población, pueden ser de carácter público o privado.

**Artículo 4.2.82. Regulación**

1. Además de lo establecido en estas Normas Urbanísticas, se aplicará la legislación sectorial vigente.

2. A los efectos del cómputo de los estándares definidos por el ROTU de acuerdo con el artículo 10 de dicho Reglamento, solo se tendrán en cuenta los de titularidad pública, para los Sistemas Generales o Locales.

3. En estos espacios se permitirá una edificación de 50 m2 acorde a los usos de ocio y restauración. En todo caso, al respecto, se tramitará un Estudio de Condiciones.

**SUBSECCIÓN 5ª. ESPACIOS LIBRES**

**Artículo 4.2.83. Definición**

1. Son los espacios e instalaciones asociadas que estén destinados al ocio cultural y recreativo de la población, pueden ser de carácter público o privado.

2. A los efectos tendrán tal consideración:

a) Las áreas recreativas: instalaciones al aire libre destinadas al ocio que no requieran la ejecución de obras significativas de ningún tipo, sino únicamente los elementos de mobiliario que les son habituales: mesas, bancos, papeleras y contenedores de basuras, carteles informativos, juegos de niños, etc.
b) Las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre: para las que únicamente se requiera de movimientos de tierras, obras de urbanización y las pequeñas edificaciones al servicio de las mismas.

**Artículo 4.2.84. Regulación**

1. Además de lo establecido en estas Normas Urbanísticas, se aplicará la legislación sectorial vigente.

2. A los efectos del cómputo de los estándares definidos por el ROTU de acuerdo con el artículo 10 de dicho Reglamento, solo se tendrán en cuenta los de titularidad pública, para sistemas generales; no así para los locales que pueden ser públicos o privados.

3. El diseño y soluciones constructivas que se adopten deberán adaptarse a las características de su entorno. Así, en ambientes naturales se deben limitar los movimientos de tierras y las obras de urbanización, debiendo predominar soluciones sencillas y materiales rústicos. En el ámbito de los Núcleos Rurales, en cambio, serán admisibles soluciones de corte más urbano, con la posibilidad de acometer pequeñas obras de urbanización en las que predomine el empleo de materiales pétreos u otros acordes con la tipología predominante de la edificación.

4. Cuando por su capacidad y características den servicio exclusivo a la población local, las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre tendrán la consideración de Uso Autorizable, debiendo tramitar Estudio de Implantación si se sitúan fuera del ámbito de los Núcleos Rurales.

5. Podrán contar con edificaciones adscritas al servicio de la instalación, sin que la ocupación máxima pueda rebasar el 2% de la superficie del terreno, con un máximo de 150,00 m², debiendo cumplirse las condiciones generales de la edificación.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

6. En el caso de que se lleven a cabo edificaciones en los espacios libres en los que se autoriza la construcción en pequeña proporción, estas no deberán ocupar más del 20% del espacio libre, si se trata de instalaciones deportivas abiertas o exteriores su ocupación no superará el 30% de la superficie total. En el caso de instalaciones ligeras tipo quiosco se permite hasta un 0,02% de la superficie total.

7. En el caso de espacios libres en los que predomina la superficie libre, la superficie de las posibles construcciones se adecuarán las necesidades del servicio que estas presten.

## SECCIÓN 4ª. RESIDENCIAL

### Artículo 4.2.85. Definición

1. Se considerará vivienda al conjunto de edificios, espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas que se vinculen a la misma. Lo descrito no es contradictorio con considerarlo una unidad de producción autónoma.

2. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, en Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes clases de edificios/viviendas:

a) Vivienda agraria: La ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante las edificaciones y construcciones y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
b) Quintana Tradicional: El conjunto formado por una vivienda agraria, las edificaciones complementarias y auxiliares, la corrada y las parcelas anejas de la misma propiedad.
c) Vivienda no agraria: Aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea admisible según esta Normativa.

3. Además de las condiciones generales que se regulan en los distintos apartados de esta normativa, se cumplirá la normativa sobre habitabilidad del Principado de Asturias, en particular, el Decreto 39/98 de 25 de junio sobre Normas de Diseño en Edificios destinados a Vivienda o normativa sectorial que en su caso lo sustituya. En los aspectos no regulados expresamente en esta normativa sobre el Suelo No Urbanizable se aplicarán subsidiariamente los criterios establecidos por el PGO para la vivienda unifamiliar en suelo urbano.

4. Las viviendas que forman parte de la quintana, que se caracterizan, además de por su vinculación a la explotación agraria, por formar una mínima agrupación de edificios -la casa y otras dependencias auxiliares- situados en torno a un espacio abierto o corrada accesible desde el camino público, son una variedad de la vivienda rural a potenciar y proteger.

a) La presencia de edificios de este tipo se señala como tal en los planos del Plan General, solo como dato informativo siendo preciso un informe de subsistencia para que pueda conceptuarse como tal, y debiendo mantenerse la vinculación a la actividad agraria y/o ganadera de su promotor.
b) En cada conjunto que constituya una Quintana Tradicional –QT-, cumpliendo las determinaciones del artículo149 del ROTU, se permitirá una nueva vivienda que deberá situarse a una distancia no superior a 15,00 metros de alguna de las edificaciones preexistentes del conjunto. La superficie mínima de parcela rústica edificable, que no podrá ser inferior a 200,00 m², salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas rústicas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.
   Las nuevas construcciones susceptibles de autorización sólo podrán consistir en una edificación agraria o ganadera y una vivienda unifamiliar, agotándose con ésta la capacidad edificatoria residencial ligada a la Quintana Tradicional. A tal efecto deberá acreditarse para la concesión de licencias de obra que tal capacidad edificatoria no está agotada con construcciones posteriores al 1 de enero de 1986.
   Además:
   - En Suelo No Urbanizable de Especial Protección se autorizan las rehabilitaciones con cambio de uso.
   - En Suelo No Urbanizable de Interés se autoriza, en las mismas condiciones, la ampliación.

5. Existen en la zona rural gijonesa algunas antiguas y señaladas casas “señoriales”, catalogadas o no, en las que la continuidad del uso vivienda es hoy impensable por sus dimensiones y características. Dentro de la política de vivienda pública, se permitirá la reutilización de estos antiguos edificios, hoy en desuso, para acoger promociones especiales de vivienda. En ningún caso se permitirá que estas actuaciones supongan la demolición previa, o aumento de volumen, de la edificación existente.

6. En Suelo No Urbanizable de Interés; se autoriza una vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera con las condiciones generales de edificación sobre Suelo No Urbanizable de esta normativa y siempre que se emplace

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

sobre una finca o agrupación de fincas contiguas de superficie igual o mayor a 10.000,00 m², que quedará vinculada a la edificación desde el otorgamiento de la correspondiente autorización, sin que pueda ser objeto de ningún acto de segregación o división del que resulten parcelas con superficies inferiores a la señalada en este mismo párrafo.

7. En todo el Suelo No Urbanizable para la autorización de nueva edificación, las dotaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección del sistema peculiar de poblamiento del territorio asturiano y respetando las normas de protección de la correspondiente categoría de Suelo No Urbanizable.

8. Deberán aportarse estudio geológico-geotécnico junto con el proyecto de construcción para la obtención de licencia.

**Artículo 4.2.86. Edificaciones auxiliares**

1. Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos, con el carácter de uso permitido, salvo en aquellos supuestos en que se consideran uso autorizable. Las auxiliares de otros usos permitidos o autorizables se regirán por el régimen propio del uso al que complementen.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrán sobrepasar 50,00 m², de superficie construida ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15,00 m.

3. No obstante, se podrá admitir con el carácter de uso autorizable, la construcción de cocheras aisladas, en las siguientes condiciones:

a) Albergarán como máximo dos vehículos y su superficie construida máxima será de 50,00 m².
b) No se emplazarán a una distancia mayor de 45,00 m de la última edificación destinada a uso residencial permanente en un Núcleo Rural. Con carácter excepcional será autorizable en los núcleos compactos prolongar la distancia hasta 75,00 m.
c) Los núcleos compactos son aquellos que poseen un bajo grado de esponjamiento en su tejido edificatorio y presentan vacíos en su interior, no son numerosos ni de gran tamaño. De acuerdo con establecido en el documento "Marco de criterios, requisitos y condiciones para la catalogación de los núcleos rurales en el Principado de Asturias" aprobado por Resolución de 30 de abril de 2003, de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial.
d) Tendrán resuelto su acceso rodado con análogas condiciones que las exigidas para la vivienda.
e) Retranqueo a linderos 4,00 m como mínimo salvo pacto de adosamiento mutuo.
f) Las condiciones de edificación serán las señaladas en el epígrafe de esta normativa.
g) En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación.
h) Excepcionalmente, y en situaciones especiales de núcleos que por su topografía haga difícil la construcción individualizada de garajes, podrán admitirse con el carácter de uso autorizable pequeñas construcciones destinadas a guarderías de vehículos, con las condiciones generales que se establecen para las cocheras individuales, y siempre que no se supere la superficie de 100,00 m² construidos y la utilización para un número máximo de 6 vehículos por edificio.

4. Por su parte las instalaciones deportivas familiares, entendiendo por tales aquéllas de uso privado que para su construcción exigen la realización de desmontes u otras acciones similares, tales como piscinas, pistas de tenis, etc. (excluidos, por tanto, clubs deportivos u otras entidades públicas o semipúblicas), sólo podrán realizarse en parcelas en las que ya exista una vivienda y no superando su borde interno la distancia de 25,00 m a la zona edificada. No se permiten torres de iluminación.

## CAPÍTULO 3 . EDIFICACIÓN

### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 4.3.1. Aplicación**

1. Las condiciones comunes de edificación son de aplicación obligatoria en todo el Suelo No Urbanizable, si bien éstas son complementarias en aquellos casos en los que se establezcan parámetros diferentes para la edificación propia de cada uso.

2. De forma que, en todo aquello no regulado específicamente para la edificación de cada uso será de aplicación subsidiaria lo establecido en esta sección.

3. Para la interpretación de los conceptos y definiciones para las condiciones generales de la edificación se estará a lo dispuesto en el Capítulo correspondiente del Suelo Urbano.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.3.2. Elementos Normativos**

1. Edificio Principal:

a) A los efectos de aplicación de estas Normas, y en el contexto del Suelo No Urbanizable, denominamos edificio principal al volumen de actividad económica.
b) El caso más común en el medio rural es de la explotación agraria familiar en la que la vivienda constituye el edificio principal.
c) En el caso de actividades comerciales, de equipamiento, industriales o de explotación agraria extensiva (grandes establos), en los que el edificio destinado a actividad económica es independiente, o la vivienda constituye una actividad de servicio, se conceptúa como edificio principal el destinado al uso dominante.
d) En complejos de este carácter (con exclusión de la explotación agraria familiar) todas las edificaciones superiores a los 100,00 m², adquieren el carácter de edificio principal.

2. Edificio equivalente a vivienda: En actividades no residenciales, y siempre que no se trate de edificios auxiliares, se entenderá como unidad de vivienda equivalente cada uno de los fragmentos de 300,00 m² de dicha edificación. En instalaciones hoteleras se entenderá como un equivalente de vivienda cada unidad de 10 camas.

3. Colindante: En los casos en que se requiera conocer la opinión, parecer o pronunciamiento de colindantes para la instalación de algún uso que así lo precise, el colectivo de propietarios y usuarios de fincas que deberá ofrecer su posición al respecto es el formado por la superposición de los que se encuentren en las siguientes condiciones; salvo precisión en contrario de estas ordenanzas:

a) Los de fincas colindantes con la que limite en algún punto de su perímetro, incluyéndose las que sólo se separen de ella a través de camino o cauce de aguas público, siempre que la distancia a lindero sea inferior a la distancia mínima de respeto exigido por la actividad en cuestión.
b) Impropiamente se extiende este concepto a todas las fincas que se sitúen a menor distancia de la exigida específicamente para determinar la distancia de localización de una determinada instalación y cuya consideración de colindante relativa lo será cuando así lo decida la respectiva ordenanza.

5. Distancia entre edificaciones: Las distancias mínimas o máximas se refieren siempre a las existentes entre sus bordes exteriores más próximos.

6. Barreras: Son los elementos interpuestos que pueden interrumpir las condiciones de distancia entre edificaciones. Pueden ser de orden natural: arroyos, bosques y acantilados, o artificiales: ferrocarriles y carreteras nacionales.

7. Parcela Edificable: Es la parcela de suelo sobre la que se asienta la edificación cuya posesión queda unida a la edificación que sustenta. Dentro de la parcela pueden distinguirse dos zonas: corrada y huerta jardín.

a) La Corrada. Es espacio contiguo a la casa al que han de dar frente los edificios auxiliares y que es susceptible de ser rodeado de muro protector.
b) Huerta Jardín. Es el resto del espacio privado destinado a usos naturales, que sólo puede ser cercado con alambrada o seto vivo.
c) Superficie o Parcela Mínima: Es la mínima extensión de parcela susceptible de posibilitar la edificación cuya posesión es un requisito previo para su edificación.

9. Ocupación máxima de parcela: Se refiere a la relación entre la parcela susceptible de posibilitar la edificación y la porción de la misma sobre la que se asienta la edificación.

10. Eje de camino o de vial: Es la línea formada por los puntos medios de los segmentos perpendiculares, medidos desde los límites de las parcelas, cerradas o no, con los caminos; en el caso que haya existido retranqueo previo, el eje se corresponderá con el original, antes del primer retranqueo.

**SUBSECCIÓN 1ª. PARCELA**

**Artículo 4.3.3. Movimiento de tierras**

1. Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, su autorización estará vinculada a la licencia de edificación y deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Cuando se pretenda realizar movimiento de tierras sobre espacios donde se encuentren delimitados yacimientos arqueológicos, se precisará con carácter previo la autorización de la Consejería de Cultura.
b) No podrá alterarse el relieve primitivo del terreno a distancias inferiores a 4,00 m de los linderos con fincas colindantes.
c) En el resto del terreno se admite por causas justificadas la realización de movimientos de tierras para obtener una zona de menor pendiente mediante 2 taludes sucesivos –desmonte y relleno- de pendiente máxima 1:1 con la condicional de no tener un desnivel superior a 1,30 m en ningún punto, medido sobre el relieve primitivo.

d) Los movimientos de tierra antes citados serán objeto de licencia, en base a un proyecto que, en áreas de prevención por deslizamientos superficiales (ver artículo 6.2.6), justificará la estabilidad de la nueva rasante, mediante el correspondiente estudio geológico-geotécnico.
e) Cuando los movimientos de tierra se incluyan en el proyecto de construcción se incluirán en la petición de licencia de éste último.

2. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º, 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.

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m.
- Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con berma mínima de 0.5 m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.
- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior a 30º de pendiente.
- Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

**Artículo 4.3.4. Retranqueos**

1. Se denomina retranqueo a la separación entre una edificación o límite de una actividad y cualquier lindero de la finca o terreno que dé frente a una vía o sea medianera con otra finca.

2. Esta distancia se medirá perpendicularmente a todos los puntos de frente o medianería y debe entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación o límite de la actividad.

3. Las distancias entre edificación para esta normativa serán siempre medidas sobre la proyección horizontal del terreno.

4. Las distancias máximas y mínimas a camino o vía pública y a lindero, figuran en los capítulos y epígrafes referidos a la regulación de la vivienda propiamente dicha, condiciones generales de las infraestructuras y condiciones de cada categoría de suelo.

5. En todo caso, cualquier nueva edificación guardará un retranqueo mínimo de 4,00 m en todo punto de contorno de los linderos de la parcela, si un preexistente adosamiento no justifica otra posición o si no existiese acuerdo mutuo. Asimismo, existirá un retranqueo máximo de 35,00 m a caminos públicos, sin perjuicio de las excepciones previstas en 4.3.11. En el lindero que da frente a vía pública, no se medirá a su posición actual, sino a la del retiro obligatorio para cierres, si esta es diferente. El retranqueo a viario público podría suprimirse, si se trata de una línea de edificación consolidada dentro del Núcleo Rural, según lo previsto en 4.4.19.

**Artículo 4.3.5. Luces rectas**

1. Se consideran como luces rectas las distancias medidas entre los huecos de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

2. La forma de medir esas distancias será:

a) Sobre el eje vertical del hueco.
b) Desde el plano exterior de la fachada.
c) Perpendicularmente al plano de fachada.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todo hueco mantendrá una luz recta libre a linderos del 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta la línea de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 4,00 m a linderos incluyendo al de caminos, medido desde la disposición del cierre exigido en estas Normas.
b) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las dos edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 8,00 m.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.3.6. Superficies**

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

2. Superficie edificada:

a) Por planta, la de la totalidad del forjado correspondiente a cada una de ellas.
b) En planta de cubierta, la correspondiente a la planta bajo cubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.
c) En planta baja, la cerrada entre paramentos.

3. Superficie ocupada en planta baja. Es la edificada en esa planta, más la proyección de los porches y forjados de la planta primera.

**Artículo 4.3.7. Plantas**

Se denominan planta a cada uno de los distintos niveles de la edificación. Se distinguen las siguientes:

a) Planta Baja o inferior del edificio. Es la más próxima a la rasante del terreno siempre que, si está por debajo, la distancia a la rasante sea menor de 1,20 m.
b) Planta Semisótano. Aquella que tiene todo o parte de su suelo bajo la rasante del terreno, del que toma luces y su techo no sobrepasa 1,20 m sobre dicha rasante, en el punto más desfavorable.
c) Planta sótano. La situada debajo de la planta baja o semisótano, si lo hubiere.
d) Bajo cubierta. Espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.
e) Planta de pisos. Cualquiera de las restantes de la edificación.

**Artículo 4.3.8. Altura máxima**

1. Definiciones:

a) Altura de Edificación. Se entiende por altura de edificación la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara interior del forjado o cubierta que constituye el techo de la última planta.
b) Se establece en dos tipos de unidades: por número de plantas y por altura de fachada.
c) La altura se medirá en el punto más desfavorable de cada fachada y desde la rasante natural o, en su caso, la resultante de los movimientos de tierra permitidos e incluidos en la solicitud de licencia, sin que por accidentado que sea el terreno se pueda sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en ninguno de los paramentos.
d) Altura de fachada. Se entiende por altura en cada punto de las fachadas la distancia vertical desde la rasante en ese punto hasta la altura de cornisa.
e) Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
f) Altura libre de pisos. Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso terminado.
g) Altura de planta baja. Es la distancia existente entre la rasante natural del suelo en cada punto y la cara inferior del forjado que cubre dicha planta.
h) Altura de cornisa. Se entiende por altura de cornisa la medida hasta la cara inferior del forjado de la cubierta en su intersección con el plano de la fachada.
i) Rasante. Se considera como rasante en cada punto del contorno exterior de las edificaciones el nivel de terreno natural, entendiendo también por terreno las vías o aceras.
j) Espacio de cubierta. En los edificios con cubierta inclinada el comprendido entre el techo de la cubierta y el forjado de la última planta de piso.
k) Cuerpo de edificación. Se entiende por cuerpo de edificación a cada zona una de las partes de esta, desde la planta baja a la cubierta, que mantiene igual altura total. Cuando la edificación se distribuye en cuerpos de edificación de diferentes alturas, se considerará que cada cuerpo es la proyección vertical de la zona a igual nivel del último forjado de techo de planta normal.

2. Condiciones generales:

a) Altura máxima de edificación. En el Suelo No Urbanizable la altura máxima será de 2 plantas o 7,00 m de fachada, computada tal altura en la forma que se determina en el epígrafe anterior.
b) Altura máxima de planta baja. Será de 4,50 m, si bien la misma podría ser limitada a 3,00 m, en los términos señalados en el apartado anterior.
   - Cubierta. Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las mismas pautas de composición de la edificación tradicional, en relación con pendientes, continuidad de faldones, aleros,

etc., por lo que en cualquier caso deben ser inclinadas, dejando aparente esa condición. Su pendiente no rebasará en ningún punto los 30º.
- La altura máxima de cumbrera será de 10,00 m.
- Independientemente de ello, y por encima de los gálibos autorizados para las cubiertas inclinadas, únicamente se autorizará la colocación de elementos utilitarios no habituales (tales como antenas y chimeneas), debiendo estar su diseño justificado y estudiado en función de la composición general del edificio.

**Artículo 4.3.9. Condiciones de edificación**

1. Definiciones:

a) Proporcionalidad superficial. Es la relación entre los m² de superficie construida y la superficie del terreno.
b) Superficie construida. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo los voladizos en un 50% si están abiertos o contienen galerías, y en un 100% si están cerrados en otras condiciones.
c) En este cómputo de superficie construida se incluyen tanto los edificios principales como los secundarios, salvo las excepciones que se señalan a continuación:
d) La superficie de antojanas o similares hasta un máximo de 12,00 m² por vivienda, no será considerada en el cómputo de la superficie construida, si bien de rebasarse esta cifra se computará el exceso al 50%.
e) Los espacios bajo-cubierta en edificios de una sola planta sobre rasante serán computables a efectos de edificabilidad (se utilicen o no) si la parte de dichos espacios que resultara con una altura superior a 1,50 m y anchura útil superior a 2,50 m (y que por tanto podría ser utilizable con independencia de la posición de la tabiquería) excediera del 15% de la superficie construida en la planta baja. En los edificios de dos plantas los espacios bajo-cubierta de la edificación rural tradicionalmente se destinan a almacén o a pieza no habitable; en el caso de ser utilizables (altura superior a 1,50 m) serán computables en todo caso, si su anchura útil es superior a 2,50 m.
f) No computarán las plantas semisótano en las que la cota superior del forjado de techo se encuentre a una distancia igual o menor a 1,20 m de la rasante del terreno.
g) No son computables las plantas sótano.
h) La medición de la superficie construida se realizará utilizando el nivel natural del terreno. Este no podrá rebajarse respecto a la rasante natural o, en su caso, la resultante de los movimientos de tierra permitidos e incluidos en la solicitud de licencia para crear patios de tipo inglés de iluminación o ventilación. A estos efectos no se tomarán en consideración los portones de acceso a garajes (limitados a una longitud de fachada de 4,00 m).
i) Capacidad de Edificación. Es la superficie máxima que permite construir la Normativa en cada parcela de Suelo No Urbanizable, para cada tipo de uso.
j) Lo expuesto en este artículo se interpretará a la luz de las normas sobre Diseño en Edificios destinados a Vivienda del Principado de Asturias, o normativa sectorial que en su caso lo sustituya.

2. Capacidad de edificación y proporcionalidad superficial:

a) General. En el Suelo No Urbanizable, al no atribuirle la ley del suelo aprovechamiento urbanístico, la cantidad de edificación posible se regula mediante la capacidad de edificación en viviendas en el caso de NR y por ocupación y altura en el resto de las categorías de Suelo No Urbanizable.
   - La superficie máxima construible por unidad de vivienda es de 300,00 m². Para otros usos compatibles en los Núcleos Rurales e incluso para supuestos excepcionales de viviendas de superficie mayor, que en cualquier caso deberán adecuarse a las condiciones ambientales propias del Suelo No Urbanizable. Las superficies mayores autorizables se computarán proporcionalmente según el número de viviendas equivalentes.
   - En las parcelas edificables en otras categorías de suelo pueden existir unas condiciones máximas de proporcionalidad superficial o de ocupación en planta.
b) La Capacidad y proporcionalidad superficial son las fijadas para cada zona y tipos de edificación y usos en estas normas.

**Artículo 4.3.10. Regulación de la capacidad de edificación.**

1. Para las nuevas construcciones, que habrán de cumplir las restantes condiciones reguladas en estas normas, la superficie máxima construida por unidad de vivienda es de 300,00 m², incluida, en su caso, las edificaciones auxiliares correspondientes. Para edificios dedicados a otros usos la capacidad se mide, en términos generales, en viviendas equivalentes: número de unidades de 300,00 m² de superficie (o fracción) que lo componen.

2. En los Núcleos Rurales las superficies mayores, para usos distintos al residencial, se computarán proporcionalmente según el número de viviendas equivalentes. En estos se consideran permitidas edificaciones de hasta cuatro veces

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

el módulo para lo cual sería preciso disponerse de al menos una superficie de parcela de hasta cuatro veces superior a la parcela mínima.

3. En edificios existentes construidos de conformidad con la normativa urbanística entonces vigente situados fuera de los Núcleos Rurales que, no siendo Quintanas, no reúnan las condiciones de ordenación espacial aplicables a la zona en que se ubiquen, no se permitirán más ampliaciones que aquellas imprescindibles para su adaptación a las condiciones generales de habitabilidad que su normal uso demande y siempre que se acredite la vinculación agraria de las mismas. Como determinación general esta ampliación no podrá superar el 50% de la superficie de la edificación originaria, y siempre que no se sobrepase la superficie máxima autorizable.

4. En las sub-categorías de Suelo No Urbanizable de Interés se podrá, en las viviendas de una sola planta, vinculadas a la actividad agraria, ampliarse en otra planta siempre que se justifique la imposibilidad de ampliarse de otra manera y que la superficie final no rebase el máximo autorizado.

5. En los casos en que se produjera un cambio de uso de una edificación existente se estará a lo dispuesto para las edificaciones de nuevo planta.

### Artículo 4.3.11. Ordenación espacial

Salvo en los casos de adosamiento expresamente señalados para algunos núcleos la única tipología residencial permitida en el Suelo No Urbanizable es la vivienda aislada. Entendiendo por tal aquella que (incluidas, en su caso, las correspondientes edificaciones auxiliares) cumple los requisitos de parcela mínima, y distancias exigidos por estas Normas para cada categoría de suelo y que serán, como mínimo, las siguientes:

1. Parcela edificable:
   a) En la parcela debe ser inscribible un círculo de 15,00 m de diámetro. El frente de la parcela a camino público debe ser, al menos de 12,00 m para la nueva parcelación.
   b) En el Suelo No Urbanizable, a excepción de los NR, no podrá situarse la construcción sobre parcelas o partes de las mismas cuya pendiente supere el 25,00 %.
2. Distancia a camino público:
   a) La distancia máxima entre el borde exterior de camino público existente y el edificio de vivienda no podrá superar los 35,00 m, salvo que por la morfología y características de la parcela sea necesaria una distancia mayor.
   b) De esta limitación se excluyen las viviendas situadas en parcelas de una extensión de terreno superior a 2,50 ha, si se trata de una única vivienda por parcela y siempre y cuando esté incluida dentro de la delimitación del ámbito de núcleo rural.
3. Distancia mínima a linderos:

Será la que se determine en cada categoría de suelo o para cada nivel viario, sin perjuicio de que, en cualquier caso, no podrá ser inferior a 4,00 m excepto en los supuestos donde se autorice el adosamiento con la edificación situada al otro lado de la medianería.

### Artículo 4.3.12. Condiciones de utilización de la edificación tradicional

1. Se trata de permitir y en su caso potenciar el uso de edificaciones tradicionales existentes con fines turísticos o dotacionales. Para ello, en diversas normativas zonales se ha establecido como uso autorizable la utilización de los edificios tradicionales existentes para hostelería, hoteles o incluso vivienda siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la respectiva Normativa.

2. Se entiende por edificación tradicional la definida en estas Normas y que presenta características que hagan posible su utilización. Sólo estos edificios serán considerados como “edificios existentes” a lo que se refiere la Normativa como susceptibles de alojar determinados usos.

3. Las edificaciones ruinosas de características como las anteriormente descritas serán igualmente consideradas como “edificaciones existentes” a efectos de su posible consolidación y uso si mantienen la mayor parte de sus muros portantes, aunque hayan perdido la cubierta.

4. Estos edificios podrán ser ampliados en las condiciones fijadas en esta normativa, siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima, ocupación, etc. de la zona correspondiente. En otro caso no se permitirá ampliación alguna, excepto en las Quintanas que se regulan específicamente.

5. Para el caso de los elementos protegidos en el Catálogo Urbanístico, la ampliación se permitirá siempre y cuando lo permita su régimen de protección.

6. También será autorizable, siempre que se cumplan el resto de condiciones normativas, la ampliación de viviendas vinculadas a las explotaciones agrarias o ganaderas que constituyan la ocupación principal de sus habitantes y en tanto no desaparezca la explotación, aunque el edificio origen no sea del tipo tradicional.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.3.13. Condiciones particulares de las edificaciones agrarias.**

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y al paisaje, para lo cual deberán respetarse, al menos, los siguientes puntos:

a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
b) Los muros quedarán enfoscados, pintados de color mate no disonante. Se admite la mampostería tradicional, mejorando el enfoscado.
c) Los elementos de cierre puertas, verjas, etc., se pintarán, asimismo, de tonos mates propios de la zona.
d) La cubierta, normalmente de 2, 3 o 4 aguas será regular, sin frontones, ni saltos de cubierta y del color rojo que corresponde a la zona; excepcionalmente se permitirán cubiertas a un agua siempre que se justifique la conveniencia de esta solución.
e) La forma, disposición y modo de apertura de huecos, serán los específicos de este tipo de construcciones, diferenciándose de las propias de edificaciones de carácter residencial.

**Artículo 4.3.14. Construcciones de obras públicas**

1. Las construcciones de obras públicas, en aquello que no sea específico de su diseño estructural, deberán cumplir los requisitos de adaptación al medio rural en el que se enclaven.

2. Los acuerdos de ejecución de obras públicas promovidos tanto por la Administración General del Estado como por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias deberán justificar debidamente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

**Artículo 4.3.15. Cierres**

1. En el Suelo No Urbanizable se deberán mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refieren a cierres vegetales y murias de piedra.

2. Los nuevos cierres de fincas deberán hacerse mediante las divisiones tradicionales de especies vegetales existentes autóctonas y realizarse con alambradas, empalizadas o mampostería de piedra natural. Esta última no podrá servir de cierre en fincas situadas en Suelos No Urbanizables de Interés Agroforestal y de Especial Protección en sus dos categorías. No podrán tener en ningún caso una altura superior a 1,00 metro, excepto en los casos de utilización de especies vegetales que deberán utilizarse aquellas consideradas autóctonas y no superar la altura de 1, 20 sobre la rasante del terreno. En el caso de cierres vegetales éstos se retranquearán a una distancia mínima de 1,50 m. del colindante, salvo que con éste medie acuerdo expreso en otro sentido. EL cierre de malla tupida metálica se limita a las fincas dentro de los núcleos rurales.

3. En el caso de que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual, se reducirá a 0,90 m como máximo.

4. En los suelos categorizados como de Especial Protección o de interés Agroforestal estará prohibida la realización de muros nuevos y sólo podrán cerrarse las fincas con alambrada.

5. Se considera, con carácter general, que un cierre limita el campo visual, en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a media ladera, para el cierre situado en el lado de la vía en que el terreno está a menor cota. Análogo carácter tendrán los caminos de los principales recorridos turísticos.

6. Cuando fuera preciso realizar contenciones de tierras se utilizarán preferentemente escolleras de piedra o muros de bloques discontinuos, y solo, en última instancia, muros de hormigón armado, que en este caso deberán trasdosarse con piedra del lugar de 15 cm mínimo de espesor.

7. Excepcionalmente se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a edificaciones, que no se sitúen a más de 10 m de distancia de algún punto de la planta baja de la construcción principal, delimitando un espacio (análogo a la corrada tradicional) que la enmarque.

8. En los suelos categorizados como Núcleos Rurales se permitirá ejecutar los cierres de fincas, en su lindero con la vía pública, mediante muros de fábrica, ajustados a la alineación y rasante oficiales (de modo que la zapata de cimentación se sitúe, como mínimo, 30cm. por debajo) con las siguientes condiciones:

a) Que la altura no sobrepase en ningún punto 1,20 m. sobre el terreno o la rasante del vial
b) Teniendo en cuenta las mismas consideraciones sobre materiales establecidas de modo genérico para las fachadas de edificios en 4.3.21.
c) Por encima de la altura de 1,20 m, podrá disponerse hasta 2,20 m de altura alambrada o seto.
d) Los cierres que a la vez sirvan de muros de contención, podrán realizarse de hormigón, e incrementar, si fuera necesario, la altura prevista en a) pero sin superar la diferencia de cotas entre la rasante de la vía pública y la del terreno en la alineación.

9. Los nuevos cierres a realizar frente a vía pública deberán guardar las distancias establecidas y definidas en estas Normas, mediante las que se determinan las alineaciones viarias.

10. Toda parcela que pretenda tener acceso rodado desde un camino público, tendrá un frente mínimo de 12 m, de modo que se posibilite la ejecución de la embocadura de acceso. Dicha embocadura será un trapecio isósceles de altura 4 m formado sobre la base del frente de 12 m.

11. Siempre podrá ser justificada alguna otra variante convenientemente motivada.

**Artículo 4.3.16. Accesos**

1. Solamente se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones, tanto de carácter residencial como destinadas a cualquiera de los usos y actividades Autorizables por estas Normas parcelas que dispongan de acceso rodado desde una vía pública. Para las parcelas existentes en los núcleos rurales se estará a lo previsto en el artículo 4.4.37.

2. Sin embargo, el contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la normativa estatal y autonómica en materia de carreteras.

3. Los caminos de enlace con las vías públicas, formarán parte de la documentación del proyecto y su ejecución se vinculará al conjunto de la edificación, debiendo constituirse tales caminos como finca independiente con el fin de posibilitar su cesión al Ayuntamiento, sin segregación alguna.

4. Su trazado cumplirá las condiciones siguientes:

a) Se pavimentarán con un ancho mínimo de calzada de 5,00 m.
b) Tendrán la pendiente máxima que en cada caso establezcan los servicios técnicos municipales, en función de la topografía e la zona de actuación.

**SUBSECCIÓN 2ª. COMPOSICIÓN**

**Artículo 4.3.17. Adaptación**

1. Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en estas Normas, en cualquier caso, deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo.

2. En caso contrario, podrá denegarse la licencia o autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, aunque se cumplan las restantes condiciones de uso y edificación y siempre que exista alternativa del emplazamiento que no suponga agravios comparativos económicos o de salubridad.

3. En aplicación de los principios estéticos recogidos en estas Normas las edificaciones en el Suelo No Urbanizable deberán adaptarse –que no copiarse- al diseño tradicional de la arquitectura popular de Asturias. En tal sentido, las condiciones de volumen, composición, tratamientos de cubiertas, formas de huecos y espacios arquitectónicos se corresponderán con las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

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

5. Se excluyen del cumplimiento de la regla expresada en el punto primero de este artículo las construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado acorde con los mismos: edificaciones especiales.

**Artículo 4.3.18. Emplazamiento**

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General no determina un emplazamiento fijo para las edificaciones, debiendo estas cumplir con las condiciones higiénicas de los locales, luces rectas y con las normas de retranqueo. Se denominan a estas circunstancias como emplazamientos variables.

**Artículo 4.3.19. Tipologías**

1. Por su situación relativa las edificaciones se clasifican en:

a) Exentas: las que estando en una sola propiedad no están en contacto con ninguna de las propiedades adyacentes.
b) Adosadas: cuando se sitúan de forma que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, quedando los dos laterales adosados a edificaciones contiguas, salvedad hecha para las edificaciones en el extremo de las hileras que mantienen libres las fachadas a viario, fondo y lateral. Dentro de esta tipología,

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

se consideran las pareadas como aquellas que tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación de acceso independiente o en distinta parcela, siendo en el resto de su perímetro exentas.

c) Agrupadas: Viviendas adosadas, pareadas o exentas en parcela única, siempre y cuando los accesos a las mismas se realicen desde un espacio común a todas ellas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular referente a frente mínimo a camino público de la parcela común. El número de viviendas será el correspondiente al número de parcelas resultado de dividir la superficie de la parcela común entre la superficie de la parcela mínima a efectos de parcelación.

2. Siempre que los usos a los que se destinen no resulten incompatibles entre sí o estén sujetas al mantenimiento de distancias mutuas obligatorias, podrán agruparse las edificaciones que se construyan sobre parcelas colindantes, previo pacto entre propietarios afectados.

3. Cuando existan edificaciones alineadas según los linderos entre las fincas, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas, respetando las prescripciones reguladas por el derecho civil.

4. Atendiendo al uso a que se destinan, se diferencian las siguientes tipologías básicas para edificaciones en el medio rural:

a) Uso residencial. No se limita al uso de vivienda familiar, ya que de hecho deberá utilizarse esta tipología obligatoriamente cuando se trate de edificaciones destinadas a usos tales como dotaciones, comercio, reunión y recreo y hotelero y aconsejadas en talleres artesanales.
b) Otros usos. Destinadas a la instalación de usos incompatibles con el residencial, esto es, las utilizadas para las actividades agrarias o industriales, en general.

**Artículo 4.3.20. Hórreos y paneras**

1. Se prohíbe el uso residencial de hórreos y paneras, y su instalación requiere la existencia de una vivienda vinculada.

2. Se prohíbe el cierre del espacio entre pegoyos.

3. Los hórreos deberán ajustarse a las dimensiones propias de su tipología.

4. La realización de obras en hórreos o paneras incluidos en el Catálogo Urbanístico de Gijón /Xixón requerirá informe previo de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico. En dichos hórreos no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, y su demolición, total o parcial, desmontaje o traslado, incluso dentro de la misma parcela, requerirá autorización expresa de la citada Consejería.

5. Se prohíbe la segregación parcelaria de los hórreos y las viviendas vinculadas a los mismos.

6. Cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal y a lo determinado en el Catálogo Urbanístico.

7. El traslado de hórreos y paneras se ajustará al procedimiento de autorización establecido en el artículo 103 del Reglamento de desarrollo de la Ley de Patrimonio Cultural, aprobado por Decreto 20/2015, de 25 de marzo.

8. Cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal y a lo determinado en el Catálogo Urbanístico.

**SUBSECCIÓN 3ª. IMAGEN**

**Artículo 4.3.21. Fachadas y cubiertas**

1. La composición de fachadas debe terminarse con revestimientos continuos coloreados o en piedra natural (no chapados o revestimientos), aunque para las nuevas edificaciones se deja libertad para el empleo de otros acabados coherentes con los habituales de la zona.

2. Se prohíben de forma expresa los siguientes materiales:

a) Bloque de hormigón visto o equivalente.
b) Ladrillo visto en la totalidad de las fachadas.
c) Plaqueta que no sea rectangular o cuadrada o que sea brillante o de color no uniforme.
d) Las chapas de acero o aluminio, el plástico traslúcido coloreado, el amianto, cemento gris, las láminas bituminosas sin recubrir o con recubrimiento metálico y la pizarra, tanto en cubierta como en fachada.
e) No se admiten chapados de piedra, con aparejo irregular o desconcertado, en grandes paños de fachada, ni en la ejecución de zócalos, recercos, impostas o elementos compositivos.
f) Recubrimiento de materiales tipos gresite que no sean de color uniforme o presenten dibujos o fajones distintos de los recercados de huecos o resaltados de impostas o zócalos, si los mismos son tradicionales en la zona.
g) Los colores disonantes con el paisaje, admitiéndose solamente los predominantes en el entorno.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

h) Los vidrios responderán a soluciones incoloras y transparentes, prohibiéndose expresamente los vidrios reflectantes, serigrafiados.
i) No son admisibles los barnices brillantes en los elementos de madera situados en fachada.

3. En los Núcleos Rurales con pervivencia de arquitectura tradicional, es decir la realizada antes de 1940 o quintanas además de lo anterior, las fachadas mantendrán las formas de composición y distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran al núcleo correspondiente. Esto es:

a) El material de acabado de la cubierta será la teja cerámica curva de tono rojo. En el caso de aprovechamiento de la teja preexistente esta se utilizará como cobija.
b) El canto de los aleros será en todos los casos, inferior o igual a 15 cm.
c) Los canalones y bajantes vistos no son admisibles de PVC.

4. En el caso de reformas:

a) El picado de las cargas de fachada se permitirá solamente en zócalos, recercos, impostas, o cualquier otro elemento compositivo. En todo caso el rejunteo se realizará con mortero de cal o bastardo.
b) Se permite dejar vistas las cadenas esquineras, impostas, recercos o elementos compositivos de cantería, con remate en línea recta del enfoscado de revestimiento.
c) En el pintado de los paramentos exteriores se utilizará una paleta de colores obtenida tras el estudio de las gamas cromáticas históricas en el lugar y/o edificación.

5. La carpintería será en tonos mates. La opacidad de los vanos acristalados deberá resolverse con persianas del mismo material y color que el resto de la carpintería o contraventanas al interior. En los Núcleos Rurales con pervivencia de arquitectura tradicional, es decir la realizada antes de 1940 o quintanas, además de lo anterior, no se admiten las contraventanas al exterior.

6. Los elementos metálicos que afecten a la fachada, deberán pintarse con colores oscuros y tonos mates.

7. Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas. Se prohíbe de forma expresa:

a) Los tendidos de cemento bruñido.
b) El asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.

8. Los materiales de cubierta deberán mantener el color tradicional de la zona, el rojo de la teja.

a) Si bien, los materiales podrán variar de calidad de tal forma que las tejas, manteniendo el color, puedan ser cerámicas, o de otros materiales.
b) En edificaciones de uso especial, agrario, industrial, se permite el uso de fibrocemento o materiales asfálticos u otros, siempre que mantengan el color dominante de la zona, el rojo, salvo lo señalado en el artículo 4.3.17.5 en relación a construcción cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado acorde con su actividad o destino, que podrá optar por otro color, siempre que armonice con el predominante o característico del territorio.
c) De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, en todo tipo de suelo y para cualquier uso, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior a 12º, exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja o planta baja más una, en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno.
d) Se prohíben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de superficie máxima de 1,00 m² y separados al menos en 3,00 m.

9. En el medio rural se prohíben las construcciones de cubierta plana, salvo lo señalado anteriormente respecto a edificios de diseño especial –construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado acorde a los mismos- así como en los Núcleos Rurales de tipo 1 en los que se admite la posibilidad de cubierta plana en un máximo del 40,00% de la superficie de la planta de cubierta.

10. En caso de edificaciones de un máximo de 2 plantas se admite la construcción bajo cubierta, con las siguientes condiciones:

a) La pendiente de la cubierta será inferior a 30º. En cualquier caso, la línea de cumbrera no sobrepasará los 4,50 m sobre la cara superior del último forjado
b) Solo podrán disponerse ventanas en el plano de fachada cuando así se produzca en el entorno y el tamaño de las ventanas abuhardilladas y la distancia entre ellas deberá responder al modelo de la arquitectura tradicional del concejo, sin rebasar en ningún caso del 25% de cada fachada.
c) Los planos verticales de ventanas abuhardilladas, tendrán en su caso unas dimensiones exteriores de su parte frontal no superior a 1,50 m. de ancho y 1,50 m de alto. Se admite que una de las buhardillas, en las fachadas principales, tenga una longitud máxima de 3,00 m, con separación entre cada 2 cuerpos salientes de 2,50 m, separación que será de plano de cubierta.
d) La parte frontal vertical nunca se adelantará más allá de la proyección vertical del plano de fachada y no interrumpirá la línea de alero de la edificación.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

e) La superficie máxima edificada en planta bajo cubierta, no superará el 60% de la planta inferior.

11. Estas condiciones serán también aplicables a los espacios bajo cubierta de edificios de una sola planta, tanto cuando se opte por convertir la planta segunda en bajo cubierta o cuando no sea posible construir esta segunda planta.

**Artículo 4.3.22. Reformas**

1. Se entenderá por reforma de vivienda el conjunto de obras dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas o a la reocupación de las deshabitadas, siempre y cuando ello no suponga ampliación volumétrica ni transformación de las características tipológicas de la edificación.

2. La reforma de la vivienda preexistente a la entrada en vigor de este PGO tiene carácter de uso Permitido en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable, siempre y cuando la misma no se encuentre en situación de fuera de ordenación, en cuyo caso solo son permitidas obras de conservación y mantenimiento dirigidas a preservar su carácter.

3. En edificios rurales tradicionales se prohíben las reformas o cierres de corredores y galerías con fábricas de ladrillo, carpinterías de aluminio o cualquier otro material ajeno a esta tipología. Se prohíbe también el cierre de soportales, zaguanes y escaleras exteriores, allí donde sean elementos característicos de la tipología edificatoria.

4. Los elementos característicos de estas tipologías tales como corredores, galerías, jabalcones, ménsulas, muros, portalones, balaustradas, etc., deberán ser objeto de especial protección en cualquier obra de reforma.

**Artículo 4.3.23. Ampliación de edificaciones existentes**

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía en estas Normas.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
b) Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónico con el edificio principal.
c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color del existente.
d) En todo caso deberá cumplir lo establecido esta normativa.

**Artículo 4.3.24. Prefabricadas**

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades, deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas.

2. Además estas construcciones cumplirán las determinaciones del acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en su sesión de 13 de abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de las Edificaciones Prefabricadas.

3. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación prefabricada exija la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, sin perjuicio del pronunciamiento específico sobre cada proyecto en la concesión de la licencia o, en su caso, autorización previa cuando procediera.

**Artículo 4.3.25. Publicidad**

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio. La iluminación será indirecta de manera que no produzca deslumbramiento.

2. De conformidad con la legislación urbanística y sectorial aplicable no se permitirá, en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, debiendo matizarse todas las existentes en los términos de la legislación sectorial, salvo aquélla que reúna condiciones especiales integrables en el Título IV, y se hubieran desprendido de sus circunstancias publicitarias específicas.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

**Artículo 4.3.26. Iluminación**

1. Todas las habitaciones de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con su superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición a los cuartos de aseo.

2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda, que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar, por analogía, con iluminación similar a la exigida para la vivienda, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenación General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para luces rectas, e incluida en un paño de fachada que en conjunto tenga, como mínimo, una anchura de 3,00 m.

**Artículo 4.3.27. Ventilación**

1. Para garantizar al usuario de viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación permanente, las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzosa estática o dinámica.

2. Los locales de uso distinto al de la vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones para luces rectas, e incluidas en un paño de fachada que en conjunto tenga, como mínimo, una anchura de 3,00 m.

**Artículo 4.3.28. Vuelos**

1. En todas las zonas en que la disposición de la edificación se regula por retranqueos, luces rectas y capacidad de edificación y proporcionalidad superficial, la posibilidad de establecer voladizos, sean cerrados o abiertos, es totalmente libre, tanto con respecto a su vuelo como a la proporción con respecto al desarrollo de fachadas, con la única condición, ya implícita en las anteriores regulaciones, de guardar las correspondientes distancias y luces rectas, sin excepción alguna, de computarse como parte del aprovechamiento disponible y de adecuarse a las condiciones compositivas adecuadas al entorno.

2. En los vuelos cerrados con cerramiento opaco se computará, a efectos urbanísticos de capacidad de edificar, la totalidad de la superficie edificada sin minoración alguna, dada la no incidencia de elementos atribuibles a varias viviendas que determinen la existencia de pérdida de aprovechamiento urbanístico particularizado no compensable y las diferencias de concepto respecto a otras clases de suelo, como se ha señalado anteriormente. En los vuelos abiertos se computará la mitad de su superficie construida.

3. Cuando el diseño de la obra de nueva planta introduzca galerías acristaladas, se contabilizarán por el 50% de su superficie.

4. Se considerará galería acristalada, a estos efectos, un local que cumpla con las siguientes condiciones:

a) No superar en su dimensión perpendicular a fachada, 1,50 m.

b) Disponer del frente abierto a fachada cerrado exclusivamente por acristalamiento en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas. Se admite que pueda ser de fábrica el antepecho, siempre que el acristalamiento sea, al menos, el 50% de la superficie exterior.

c) Estar separada de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate por muros o acristalamientos, es decir: tratarse de pieza independiente.

5. El local así definido no puede ser utilizado para finalidad alguna distinta de la estancia. Y no podrá computarse a efectos de cumplimiento de superficies mínimas de las diferentes piezas exigidas en los programas de viviendas, ni siquiera en relación con la sala de estar.

## CAPÍTULO 4 CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNU-EP)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.4.1. Definición**

1. Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos terrenos con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta son las masas arboladas de carácter autóctono, las formaciones geológicas de interés y el resto de elementos naturales valiosos no incluidos en otras categorías de protección.

2. Para la calificación del SNU-EP se propone establecer un régimen de usos que posibilite y favorezca el mantenimiento de los aprovechamientos tradicionales que no impliquen menoscabo de los valores que se pretenden proteger. Esto es especialmente relevante en las vegas y zonas de aprovechamiento pecuario.

3. Los objetivos fundamentales de esta protección son el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos que concurren, la preservación de la diversidad genética, la utilización ordenada de los recursos, garantizando el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas, su restauración y mejora, la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

4. Se prohíbe toda actividad que pueda implicar la transformación del destino, naturaleza de este tipo de suelo o lesione los valores específicos que han propiciado su definición.

5. Será de aplicación la normativa derivada de la protección de espacios o especies cuando sus niveles de protección sean superiores a los establecidos por esta Normativa Urbanística.

6. Incluye los terrenos definidos en la legislación de aguas como Dominio Público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, lechos de lagos o zonas húmedas, así como zonas de servidumbre de riberas, y sus zonas inundables.

7. Consecuentemente, se incluyen en esta categoría, la de máxima protección en el ámbito del Plan.

8. Se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Ambiental. (SNU-EP-A)
b) Zonas inundables (SNU-EP-ZI)

**SUBSECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNU-EP-A)**

**Artículo 4.4.2. Definición**

1. Se incluyen en esta subcategoría de suelo, según se delimita en los planos de ordenación de este Plan, aquellos terrenos con valores naturales especialmente singulares como son las áreas ocupadas por vegetación autóctona y espacios de alto valor paisajístico, además de aquellos ámbitos cuya protección se encuentra regulada por alguna figura existente en la legislación y en la normativa, internacional, nacional, autonómica o municipal, así como alguno de los valores citados como objeto de especial protección los hayan perdido y sea posible su recuperación o aquellas zonas unidades paisajísticas de cierto valor paisajístico o que independientemente de su categorización como unidad de paisaje de interés, la percepción de la población las resalte como elementos de calidad.

2. Esta subcategoría conlleva el mayor grado de protección contemplado en el presente planeamiento, ya que se trata de áreas con valores naturales (geomorfológicos, biogeográficos o culturales) singulares y/o excepcionales.

3. La prioridad en esta subcategoría de suelo es la preservación, siendo los usos permitidos la rehabilitación, conservación mejora.

4. Se considera un objetivo el desarrollo de actividades científicas y de investigación.

**Artículo 4.4.3. Usos**

1. Permitidos: Todos aquellos que impliquen restauración, mantenimiento y gestión de ecosistemas naturales:

a) Restauración de la cubierta vegetal protectora.
b) Conservación de la diversidad biológica mediante el fomento del uso sostenible de sus componentes en los espacios forestales.
c) Actuaciones necesarias para prevenir la acción de incendios forestales, enfermedades, agentes bióticos, agentes contaminantes y elementos del clima y la defensa de su integridad territorial y estatus legal.
d) Uso forestal sostenible con especies autóctonas y castaño.
e) Conservación, protección y mejora del medio ambiente.
f) Repoblaciones protectoras, regeneradoras y conservadoras.
g) Plantaciones forestales de producción sólo donde ya existan.
h) Actividades agrícolas extensivas, hortícolas y ganaderas tradicionales y que no comporten edificación.

2. Autorizables: Podrán tener dicha consideración los siguientes:

a) Dotaciones urbanísticas públicas y privadas relacionadas con el mantenimiento de estas áreas, con el desarrollo de actividades científicas o didácticas y con el uso recreativo sostenible.
b) Recreo y ocio pasivo: que no impliquen edificación, infraestructura o urbanización ni uso de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agropecuarias.
c) Servicios: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente, no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección y se justifique la imposibilidad de utilizar suelo con menor grado de protección.
d) Con carácter general: Obras de rehabilitación, reforma y, de forma excepcional, ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, sin cambio de uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, siempre que estén vinculadas al mantenimiento de una explotación agrícola o ganadera existente y resulten necesarios a tal fin. Así como las posibilidades edificatorias asociadas a quintana tradicional siempre .en los términos establecidos en las NNUU.

3. Incompatibles: Entre otros

a) Líneas Eléctricas de transporte: deberán considerarse como uso incompatible y su posibilidad de implantación se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 4.2.77 de estas NNUU.

4. Prohibidos:

Los demás previstos en esta normativa.

## SUBSECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ZONAS INUNDABLES (SNU-EP-ZI)

### Artículo 4.4.4. Definición

1. En esta subcategoría se incluyen las áreas inundables definidas a partir de los mapas de riesgos de inundación facilitados por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y que forman parte del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

2. Esta subcategoría cumple el doble objetivo de proteger los corredores ecológicos que suponen los cursos fluviales al tiempo que evitar los riesgos inherentes a los episodios de avenidas sobre estructuras humanas.

3. La utilización de los suelos ocupados por cauce público se ajustará, en todo caso a las normas vigentes para la utilización del Dominio Público hidráulico, en especial el contenido de Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, entre otras.

### Artículo 4.4.5. Usos

1. Permitidos: Relacionados con la conservación, protección y mejora del medio ambiente:

a) Restauración de la cubierta vegetal protectora.
b) Conservación de la diversidad biológica mediante el fomento del uso sostenible de sus componentes en los espacios forestales y de ribera.
c) Actuaciones necesarias para prevenir la acción de incendios forestales, enfermedades, agentes bióticos, agentes contaminantes y elementos del clima y la defensa de su integridad territorial y estatus legal.
d) Uso forestal sostenible de acuerdo con lo que determinen los instrumentos de planificación y gestión forestal así como a los objetivos generales de las formaciones arboladas.
e) Conservación, protección y mejora del medio ambiente.
f) Repoblaciones de especies que apruebe la Confederación Hidrográfica y se ajusten a los instrumentos de planificación forestal así como a los objetivos generales de las formaciones arboladas.
g) Actividades agrícolas extensivas, hortícolas y ganaderas tradicionales y que no comporten edificación.

2. Autorizables:

a) Ganadero intensivo: siempre que las construcciones e instalaciones se sitúen fuera de esta categoría y las prácticas agrarias susceptibles de afectar a la calidad de las aguas se sitúen fuera de esta categoría de suelo.
b) Agricultura intensiva sin edificación, con ausencia de instalaciones con peligrosidad frente a procesos de inundación y que no requieran de abonos, plaguicidas, fungicidas, etc. que puedan afectar a la calidad de las aguas.
c) Posibilidades edificatorias asociadas a quintana tradicional y con las condiciones establecidas en estas NNUU.
d) Zonas verdes y Espacios libres: - Recreo, parques y ocio pasivo, siempre que no incluyan alguna clase de edificación o instalación.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

e) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente, no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección y se justifique la imposibilidad de utilizar suelo con menor grado de protección.

3. Incompatibles: Los que generen dudas entre los permitidos y autorizables y no sean contrarios al Plan Hidrológico de Cuenca

4. Prohibidos: Los demás previstos en esta normativa.

**SECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS (SNU-I)**

**Artículo 4.4.6. Definición**

1. El Suelo No Urbanizable de Interés estará compuesto por aquellos terrenos de vocación agrícola, ganadera y forestal que, sin estar incluidos en ninguna otra de las categorías establecidas por esta Normativa, deban quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del Dominio Público.

2. Se trata de zonas con potencialidad agrológica, zonas que actualmente soportan usos agrarios (tanto agrícolas como ganaderos), zonas que soportan actualmente usos forestales productivos o áreas no incluidas en Especial Protección, ni en las enumeradas antes, pero con potencial para el desarrollo o recuperación de usos agrarios, forestales y productivos. En gran medida, constituyen el término agrario de los asentamientos tradicionales.

3. Se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Interés Agro-periurbano ( SNU-I-AP)
b) Interés Agroforestal ( SNU-I-AF)

**SUBSECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRO-PERIURBANO (SNU-I-AP)**

**Artículo 4.4.7. Definición**

1. Esta subcategoría está formada por los terrenos más llanos y, por tanto, de mayor potencial agrológico del Concejo, situados o localizados en su mayoría, en continuidad con el ámbito urbano. Son aquellos que se corresponden con las clases agrológicas II y III y, ocasionalmente, IV, que son los mejor dotados para soportar cultivos y sobre los que, por tanto, se orientan hacia esta actividad.

2. No obstante, su continuo con la ciudad y su mayor presencia residencial conllevan una tensión de usos que debe quedar contemplada en su régimen de usos.

**Artículo 4.4.8. Usos**

1. Permitidos: Los de protección, conservación y mejora, así como aquellos que sean acordes con la naturaleza rústica de los terrenos y que no requieran ningún tipo de nueva construcción o instalación

a) Agrícolas, ganaderos existentes, el mantenimiento de las naves agrícolas y ganaderas ya implantadas.
b) Mantenimiento de la industria tradicional implantada.
c) Usos agrícolas y ganaderos.
d) Usos forestales de protección y conservación y regeneración.
e) Viveros e invernaderos.
f) Ampliación de naves agrícolas y ganaderas existentes.
g) Apicultura.

2. Autorizables: Podrán tener dicha consideración los siguientes:

a) Usos agrarios y ganaderos con edificación así como ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes.
b) Rehabilitación, reforma de construcciones existentes con cambio de uso autorizable: Hostelero y hospedaje.
c) Almacenes y primera transformación agraria
d) Taller artesanal
e) Nueva vivienda asociada a quintana
f) Una única vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera siempre que se justifique su necesidad y en tanto no desaparezca la explotación y se emplace sobre una finca o agrupación de fincas contiguas de superficie ≥ 10.000,00 m².
g) Rehabilitación y reforma de construcciones existentes, así como su ampliación.
h) Dotaciones y equipamientos públicos y privados.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

i) Forestal de producción.
j) Núcleo zoológico.
k) Sistemas generales de servicios urbanos.
l) Equipamientos especiales
m) Actividades de industria extractiva
n) Actividades al servicio de las O.P.
o) Estaciones de servicio ligadas a infraestructuras.
p) Campamentos de turismo.
q) Piscifactoría.

3. Incompatibles: Los que generen dudas entre los permitidos y autorizables o excedan de alguno de los parámetros definidos.

4. Prohibidos: Todos los demás usos previstos en esta normativa y en particular:

a) Gran Industria
b) Depósito de vehículos.
c) Usos de hostelería y comercio en edificio de nueva construcción.

**SUBSECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGROFORESTAL (SNU-I-AF)**

**Artículo 4.4.9. Definición**

En esta subcategoría se incluyen los terrenos más altos y más rurales del Concejo, los correspondientes con las clases agrológicas IV, V, VI y VII. Esta categoría, reconoce y pretende salvaguardar los valores productivos agrícolas, ganaderos y forestales de estos espacios, así como otros méritos que, de manera complementaria, también incorporan.

**Artículo 4.4.10. Usos**

1. Permitidos: Los de protección, conservación y mejora, así como aquellos que sean acordes con la naturaleza rústica de los terrenos y que no requieran ningún tipo de nueva construcción o instalación

a) Usos agrícolas, ganaderos existentes, el mantenimiento de las naves agrícolas y ganaderas ya implantadas.
b) Usos agrarios y ganaderos con edificación así como ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes.
c) Mantenimiento de la industria tradicional implantada.
d) Usos forestales.
e) Usos agrícolas con edificación auxiliar < 8,00 m².
f) Viveros e invernaderos
g) Apicultura
h) Zonas verdes Recreo y ocio pasivo: que no impliquen edificación, infraestructura o urbanización ni uso de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agropecuarias.

2. Autorizables: Podrán tener dicha consideración los siguientes:

a) Rehabilitación, reforma de construcciones existentes con cambio de uso autorizable: hostelero, hospedaje.
b) Depósito de materiales vinculados a actividades agrícolas, ganaderas y/o forestales.
c) Almacenes y primera transformación agraria (serrerías, lagares tradicionales).
d) Taller artesanal
e) Nueva vivienda asociada a quintana
f) Una única vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera siempre que se justifique su necesidad y en tanto no desaparezca la explotación y se emplace sobre una finca o agrupación de fincas contiguas de superficie ≥ 10.000,00 m².
g) Rehabilitación y reforma de construcciones existentes, así como su ampliación.
h) Dotaciones y equipamientos públicos y privados.
i) Forestal de producción.
j) Núcleo zoológico.
k) Sistemas generales de servicios urbanos.
l) Equipamientos especiales
m) Actividades de industria extractiva
n) Actividades al servicio de las O.P.
o) Estaciones de servicio ligadas a infraestructuras.
p) Piscifactoría.
q) Campamentos de turismo.
r) Espacios libres: -Áreas recreativas, instalaciones para prácticas deportivas.

3. Incompatibles: Los que generen dudas entre los permitidos y autorizables.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

4. Prohibidos: Todos los demás usos previstos en esta normativa y en particular:

a) Gran Industria
b) Depósito de vehículos.
c) Usos de hostelería y comercio en edificios de nueva construcción.

**SECCIÓN 3ª.SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS (SNU-C)**

**Artículo 4.4.11. Definición**

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos delimitados por el Plan Territorial Especial del Litoral Asturiano (POLA) y por el Plan Territorial Especial del Suelo de costas de Asturias (PESC). El plan reproduce la delimitación de esta categoría de suelo que ambos instrumentos establecen. Lo que afecta también a su regulación y contenidos que son directamente aplicables, configurándose el SNU de Costas como un Área de Ordenación Específica.

2. Junto a éste, el uso del suelo que forme parte del Dominio Público Marítimo-Terrestre y su zona de servidumbre de protección se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el Titulo III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en su Reglamento vigente (Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Reglamento aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre). Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas y situadas en zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre o de servidumbre se regularán por lo dispuesto en la Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

3. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley de Costas, debiendo contar los Usos Permitidos con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tal y como determina el artículo 49 del Reglamento de Costas. En este sentido, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Consejería de Ordenación del Territorio, Infraestructuras y Medio Ambiente, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la citada Ley y los artículos 42 y 43 del Reglamento, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio (artículo 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 de la misma para la Zona de Influencia tal y como se define ésta en la legislación de costas, quedando esta zona de influencia regulada por lo dispuesto en el POLA y en el PESC.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

6. Ante cualquier desajuste en la representación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, prevalecerán los datos de los planos de deslinde realizados aprobados por el organismo competente sobre los reflejados en el planeamiento.

**Artículo 4.4.12. Usos**

Toda vez que el SNU de Costas de Gijón de este PGO es coincidente con el delimitado por el PESC, el régimen de usos se regirá por el específico regulado en dicho Plan Territorial en función de la distinta zonificación adoptada para el SNU de Costas, al cual, este planeamiento se remite en su integridad por su condición de Área de Ordenación Específica (AOE).

**SECCIÓN 4ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS (SNU-IF)**

**Artículo 4.4.13. Definición**

1. Son los suelos ocupados por infraestructuras básicas o de transportes, además de aquellos destinados a dotaciones de interés público o social.

2. Se consideran incluida en este suelo:

a) La zona de Dominio Público de las carreteras, tal y como se define ésta en la Ley de Carreteras y su Reglamento, y en la Ley de Carreteras del Principado de Asturias.
b) La zona de Dominio Público del ferrocarril, tal y como se define ésta en el artículo 13 de la Ley 38/2015 de 29 de septiembre de del Sector Ferroviario y R.D. 2387/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
c) Servicios Urbanos.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

d) Instalaciones asociadas existentes y previstas.

3. Los espacios afectados por infraestructuras básicas o de transporte y las correspondientes zonas colindantes a cada margen, se encuentran sometidas a las servidumbres y afecciones propias de cada legislación específica, según se recoge en las condiciones generales de infraestructuras de estas normas.

4. Una vez realizada la infraestructura, los terrenos no ocupados por ella, quedarán sujetos a la servidumbre de protección en la extensión que señale la legislación específica de dicha infraestructura. Los terrenos no afectos y los exentos de servidumbre quedarán sujetos a la normativa de la zona colindante.

5. En el caso de las infraestructuras ferroviarias existentes, esta calificación debe limitarse al terreno ocupado por la infraestructura ferroviaria y no extenderse a su dominio público, si tendrán esa calificación la zona ocupada y su dominio público en el caso de infraestructuras ferroviarias planificadas con estudio informativo aprobado

**Artículo 4.4.14. Usos**

1. Permitidos: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén amparadas por planes regulados en la normativa sectorial de la infraestructura.

2. Autorizables: Podrán tener dicha consideración los siguientes:

a) Se pavimentarán con un ancho mínimo de calzada de 5,00 m. Obras públicas e infraestructuras en general, incluidas las de distribución de energía eléctrica, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurran las condiciones del apartado 2 del artículo 324 del ROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección.
b) Usos agrícolas, ganaderos y forestales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.
c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes no declaradas fuera de ordenación.
d) Estaciones de servicio. Con las condiciones establecidas en el artículo 4.2.82 de esta normativa

3. Incompatibles: Los que generen dudas entre los permitidos y autorizables.

4. Prohibidos: Se consideran prohibidos los usos restantes definidos por esta Normativa Urbanística.

**SECCIÓN 5ª. NÚCLEO RURAL (SNU-NR)**

**Artículo 4.4.15. Definición**

1. Los Núcleos Rurales, como categoría de Suelo No Urbanizable objeto de ocupación residencial [artículo 122.1.e) TROTU], comprenden los terrenos que el PGO configura como asentamientos consolidados de población, de carácter rural, en función de sus circunstancias edificatorias, socioeconómicas, ambientales y culturales que manifiestan la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.

2. El hecho de que un asentamiento clasificado por el PGO como Núcleo Rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga, o pase a disponer en un momento determinado de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes, para la satisfacción de las necesidades de su población, no implica su conversión en Suelo Urbano ni obliga al Ayuntamiento a modificar el PGO en tal sentido.

3. Para la delimitación y ordenación de los Núcleos Rurales se han tenido en cuenta, como condición general, la protección de la edificación y estructura parcelaria tradicional y del ambiente rural.

En particular se han tenido en cuenta para la delimitación de NR, los siguientes criterios:

- Existencia de un mínimo de 5 viviendas que no superen entre ellas una distancia máxima de 100,00 metros.

- Que represente un conjunto funcional y territorial que se articule en una red de caminos vinculados, sin barreras físicas que los separen.

- Que la imbricación en el medio rural sea notoria y respondan a los criterios de ordenación definidos en la Memoria del Medio Rural.

- No se considera Núcleo Rural a la agrupación de viviendas de utilización no permanente y reciente construcción, cuya proximidad responde a estar realizadas sobre lotes de una finca original única o a algún otro mecanismo comercial distinto de la existencia de un asentamiento tradicional previo.

4. En función de las características propias del NR y de su entorno, de la demanda potencial y de su emplazamiento y vinculación a la ciudad de Gijón, se establecen tres Tipos de Núcleos Rurales:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

a) NR-1: Entidades que acumulan rasgos de la periferia urbana de Gijón en las que la función agraria tradicional ha perdido buena parte de su importancia, debido al asentamiento de residentes que o bien resultaron "expulsados" de la ciudad o bien fueron atraídos por el paisaje rural, las buenas comunicaciones y la calidad ambiental, entre otras razones.
b) NR-2: Entidades que conservan, al menos en parte, su función agraria, relativamente poco afectadas por los procesos de urbanización intensiva y en las que resulta estratégicamente de interés preservar el suelo productivo agrario en su entorno inmediato.
c) NR-3: Los que careciendo de expectativas mínimas de crecimiento pueden llegar a desaparecer desde el punto de vista poblacional.

**Artículo 4.4.16. Usos**

1. Permitidos: el residencial y todos aquellos que de detallan a continuación:

a) Residencial:
   - Construcción de vivienda familiar en las condiciones establecidas en estas Normas.
   - Mantenimiento y reforma de la vivienda siempre que las construcciones no se califiquen expresamente por el planeamiento como fuera de ordenación.

b) Productivo:
   Agrario:
   - Uso agrícola, horticultura y usos ganaderos tradicionales hasta un máximo de 9 UG.
   - Mantenimiento de naves agrícolas y ganaderas existentes y su ampliación hasta un máximo de 9 UG.
   - Mantenimiento de la industria tradicional existente: llagares, serrería, primera transformación agraria.
   - Talleres de reparación de vehículos ligados a infraestructuras.
   - Industrias tradicionales de transformación: llagares y almacenes de primera transformación agraria, con una construcción de hasta 600,00 m².
   - Pequeños talleres artesanos.
   - Estaciones de servicio ligadas a infraestructuras

   Terciario:
   - Oficinas.
   - Comercio local < 200,00 m² de superficie útil de exposición y venta al público.
   - Hostelería local y supralocal < 600,00 m²
   - Hoteles < 600,00m² y 25 habitaciones y 50 plazas.
   - Campamentos de turismo.

   Dotacional: públicas y privadas:
   - Vías de comunicación
   - Obras públicas e infraestructuras en general, incluidas las de distribución de energía eléctrica, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurran las condiciones del apartado 2 del artículo 324 del ROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección.
   - Equipamientos: De carácter local o supramunicipal. (Educativo, cultural, social). Para residencias de ancianos, así como dotaciones asistenciales, se aplicarán las limitaciones dimensionales ya señaladas para los hoteles.
   - Zonas verdes: Parques y jardines.
   - Espacios libres: Instalaciones recreativas y para la práctica deportiva al aire libre.

c) Cambio de uso
   - Rehabilitación y reforma con cambio a uso permitido.
   - Cambio de uso de cuadra a vivienda u otro uso permitido

2. Usos incompatibles: Aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos.

3. Prohibidos: Se consideran prohibidos los usos restantes definidos por esta normativa urbanística.

**Artículo 4.4.17. Ámbitos de Ordenación**

1. De acuerdo con el artículo 504 del ROTU, mediante Convenio y un Plan Especial, podrán delimitarse excepcionalmente Unidades de Actuación similares a las del Suelo Urbano no consolidado con el fin de obtener determinados equipamientos.

2. El Plan señala en algunas manzanas de gran tamaño de algunos Núcleos Rurales unos viarios indicativos cuya ejecución requeriría la delimitación del correspondiente Área de Planeamiento Propuesto (APP) y la cesión tanto del viario como del equipamiento de la unidad, así como el señalamiento de sus determinaciones concretas y que deberán ajustarse a lo siguiente:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

a) El nuevo viario, que podrá servir a más de una propiedad, deberá conectar dos caminos públicos existentes, adaptándose a la topografía y sin permitir fondos de saco ni directrices rectas propias de trazados urbanos. Debe ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento
b) Al menos el 15% del suelo del APP-PE se destinará a espacios libres o equipamientos según los casos, pudiendo ser sustituidas las cesiones por mejoras de las infraestructuras y servicios del Núcleo Rural si son necesarias, con el mismo valor que las parcelas en caso de cesión y su urbanización
c) El número de parcelas resultantes no excederá del que se obtendría aplicando el módulo de parcela mínima (según tipo de NR) sobre cada una de las parcelas de origen.
d) La finca o fincas destinadas a dotaciones públicas no computaran a los efectos de esta limitación, contabilizándose exclusivamente las parcelas edificables resultantes. Este criterio dimana de la diferenciación entre suelos públicos destinados a dotaciones y suelos privados, distribuidos en parcelas edificables, atribuyendo estos conceptos a la regulación contenida en el artículo 147 del ROTU.
e) La ordenación conjunta no supondrá reparcelación, es decir, no se producirá la agrupación previa de las fincas objeto de ordenación y su posterior parcelación.

3. Cuando sea necesaria la apertura de un nuevo viario que de acceso a fincas que a la entrada en vigor de éste PGO carecen de él, se podrán delimitar mediante un Plan Especial, cuyo contenido se especifica en el artículo siguiente, (APP-PE) según las determinaciones de los apartados 1 ó 2 de este artículo y del resto de normas de aplicación.

**Artículo 4.4.18. Instrumentos de desarrollo de la parcelación.**

1. Las segregaciones de parcelas se harán acorde a un Proyecto de Parcelación, y si es el caso, por apertura de nuevo viario o complejidad de la parcelación, se redactará un Plan Especial y Convenio Urbanístico, según determina el artículo anterior. El contenido del Plan Especial responderá Frente mínimo en contacto directo con viario público.

a) Conexión con las infraestructuras básicas: Abastecimiento, saneamiento y acceso rodado, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.
b) Impacto que pudiera derivarse de las construcciones a realizar, con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, previsión de residuos sólidos y, en general cualquier otro impacto en el medio susceptible de producirse con la actuación propuesta.
c) Garantía de ejecución de las obras de urbanización a realizar, de acuerdo con las características establecidas para los distintos espacios públicos fijados en estas normas, así como plazo de finalización de las mismas.
d) Resultado final de la división, con expresión de las parcelas resultantes, de las vías de acceso a las mismas, situación de los espacios Libres Públicos de cesión obligatoria y disposición de cada edificación en la parcela correspondiente, al objeto de mantener la disposición tradicional del núcleo en el que se actúe.
e) Relación de los acabados de la urbanización. Los espacios públicos tendrán un tratamiento que permita el uso y disfrute público.
f) Cada una de las edificaciones resultantes tendrá un tratamiento individualizado en cuanto a diseño, arquitectura, volumetría, materiales, fachadas, etc. se refiere.

2. La realización efectiva de las edificaciones podrá hacerse a la vez o de forma individual. No obstante, en este caso, no se admitirán fases de desarrollo que no tengan un aspecto definitivo.

3. Las segregaciones que afecten a parcelas de bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico con protección integral se someterán al informe de esta Consejería, en virtud del artículo 27 LPC, en relación con el artículo 205 ROTU.

**Artículo 4.4.19. Retranqueos**

1. Los retranqueos en los márgenes de las carreteras de titularidad autonómica o estatal se estará a lo previsto en la legislación sectorial aplicable. Serán de 8, 10, 18, 25 o 50 m según carreteras o caminos.

2. Respecto de las carreteras de titularidad del Principado de Asturias, la línea límite de edificación será la definida en el artículo 29 de la Ley de carreteras del Principado de Asturias 8/2006,

3. En otras vías, caminos o carreteras municipales, las nuevas edificaciones se retranquearán según las previsiones al respecto establecidas en el Capítulo 2, Sección 3ª, de este Título IV en función de los diferentes niveles de las vías, salvo existencia de continuo edificatorio de más de tres edificaciones con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

**Artículo 4.4.20. Dotaciones y servicios de las nuevas construcciones**

1. Se estará a lo establecido con carácter general en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

2. En los Núcleos Rurales en los que no se cumplan las condiciones infraestructurales mínimas, especialmente por lo que respecta a accesos y saneamiento, no se concederán nuevas licencias de edificación hasta tanto no se hayan subsanado las deficiencias.

3. Los terrenos necesarios para dedicarlos dotaciones públicas se conseguirán por expropiación o cesión.

**Artículo 4.4.21. Aparcamientos**

1. Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas deben contar con una plaza, como mínimo; según composición familiar.

2. Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

3. Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba), evitando las grandes explanadas de asfalto u hormigón.

**Artículo 4.4.22. Protección del arbolado existente autóctono**

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente autóctono o singular por sus características de edad, tamaño, porte, entorno, etc. A estos efectos deberán hacerse constar en el correspondiente proyecto de construcción los datos pertinentes relativos al arbolado singular o autóctono existente en la parcela.

**Artículo 4.4.23. Derribo de las edificaciones**

El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, o en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, o edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional, y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa, entendiéndose por tal aquella cuyo coste supere los límites de los deberes legales de conservación y rehabilitación.

**Artículo 4.4.24. Riesgos de inundación**

En el suelo No Urbanizable las obras y construcciones en la zona de flujo preferente, así como en el resto de zonas con riesgo de inundabilidad deberán ajustarse a las limitaciones contenidas en los artículos 9 y 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico así como a lo establecido en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las Demarcaciones Hidrográficas del Cantábrico Occidental (ver artículo 6.2.3. Limitación de usos).

**SUBSECCIÓN 1ª. MORFOLOGÍA**

**Artículo 4.4.25. Accesos**

1. Los accesos para vehículos de las fincas incluidas en un Núcleo Rural formarán un apartadero o entrada a la finca, exterior al cierre, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino o vía pública.

2. Las dimensiones serán las de un trapecio isósceles de altura 4,00 m, formado sobre la base del frente de 12 m.

**Artículo 4.4.26. Parcela**

Con carácter general, serán edificables las parcelas existentes en el momento de la aprobación inicial de este PGO que cumplan con los parámetros que esta Sección se definen.

**Artículo 4.4.27. Frente de parcela**

1. En el caso de parcelas existentes las necesarias para cumplir la Normativa.

2. En el caso de parcelas segregadas un frente mínimo de 12,00 m. a camino público.

**Artículo 4.4.28. Separación linderos**

Retranqueos a linderos necesarios para preservar la disposición aislada de la vivienda dentro de la parcela edificable, no pudiendo ser inferiores a los 4,00 m, salvo en los casos en que expresamente se reconozca la posibilidad de alineación a camino o adosamiento a colindantes, por acuerdo de los propietarios y cumpla la Normativa.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 4.4.29. Ocupación**

1. En los casos que se edifique acorde a la situación actual de la parcela no hay porcentaje, más allá de cumplir con las determinaciones de la Normativa.

2. En el caso de segregaciones será del 30% de la parcela segregada.

**Artículo 4.4.30. Tipologías edificatorias**

En el interior de la delimitación del núcleo las edificaciones serán preferiblemente aisladas, si bien podrá edificarse en las siguientes tipologías de acuerdo con los modelos tradicionales, en relación con otras edificaciones.

a) Entre medianeras, si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas, que dejan el espacio necesario para la edificación pretendida. En este caso la edificación deberá ocultar la medianera existente y no crear nuevas medianeras.
b) Adosada, si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, sin crear nuevas medianerías; manteniendo el carácter de fachada los restantes planos que delimitan la edificación. En caso de conflicto con los retiros exigibles a caminos, el Ayuntamiento resolverá en función de las peculiaridades del caso.
c) Podrán construirse simultáneamente las viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo entre los propietarios y se solicita licencia con un proyecto conjunto.
d) Exenta o aislada, según ha quedado definida en el capítulo de estas Normas relativo a las condiciones generales de edificación en el área rural.
e) En los supuestos de medianería o adosamiento a vivienda ya construida, la altura de la edificación podrá adaptarse a las características de la construcción preexistente.
f) Agrupadas: Viviendas aisladas en parcela única, siempre y cuando los accesos a las mismas se realicen desde un espacio común a todas ellas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular referente a frente mínimo a camino público de la parcela común. El número de viviendas será el correspondiente al número de parcelas resultado de dividir la superficie de la parcela común entre la superficie de la parcela mínima a efectos de parcelación, con un máximo de seis viviendas en NR1 y tres en NR2.

**Artículo 4.4.31. Alturas**

1. El número máximo de plantas será dos y bajo cubierta (B+1+BC).

2. La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7,00 m.

3. La altura máxima de la cumbrera será de 10,00 m desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

4. La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4,00 m a la cara inferior del forjado de techo de planta baja. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

5. En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3,00 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela.

**Artículo 4.4.32. Cierres**

1. Distancia de los cierres al borde de caminos 1,00 m y al eje de estos de 4,00 metros.
2. Los terrenos exteriores a los cierres serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

**Artículo 4.4.33. Servicios**

En los Núcleos Rurales, las viviendas deberán disponer de acceso directo a viario existente, de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento exigidas con carácter general, para todas las viviendas.

**Artículo 4.4.34. Imagen**

1. Las condiciones estéticas se disponen al objeto de evitar, por una parte, la introducción de tipologías arquitectónicas exógenas y, por otra, posibilitar la adecuación de las nuevas construcciones o la rehabilitación de las existentes dentro del respeto estético al entorno rural de su ubicación sin coartar la libertad compositiva de los proyectistas.

2. La edificación en los Núcleos Rurales extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales.

3. En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá presentar los alzados del edificio o edificios colindantes.

4. Se podrá tramitar un Estudio de Condiciones para que los servicios técnicos determinen.

**SUBSECCIÓN 2ª. PARCELACIÓN**

**Artículo 4.4.35. Parcelaciones**

1. El resultado máximo de una actuación de este tipo se concreta en:

a) Núcleo Rural Tipo 1: NR-1.
- Número máximo de parcelas resultantes: 6.

- Superficie mínima de parcela resultante: 1.500,00 m².

b) Núcleo Rural Tipo 2: NR-2.
- Número máximo de parcelas resultantes: 3.

- Superficie mínima de parcela resultante: 1.700,00 m².

c) Núcleo Rural Tipo 3: NR-3.
- No se admiten segregaciones.

2. Se considerará parcela origen la existente en la fecha de aprobación inicial del documento de Revisión del PGO.

3. Las parcelas resultantes de la actuación, cuando agoten las posibilidades parcelatorias señaladas en esta normativa, adquirirán la calidad de indivisible, y deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, sin posibilidad de posteriores segregaciones.

4. Las parcelas resultantes de una división deberán disponer de:

- Un frente mínimo en contacto directo con viario público de 12,00 m.
- Una dimensión mínima interior en la que pueda inscribirse un círculo de 18 m de diámetro.
- Tendrá una superficie de, al menos 300 m², con pendiente inferior al 25 % en la que pueda inscribirse un círculo de 12 m de diámetro, donde deberá situarse la edificación en su momento.

5. Las fincas incluidas parcialmente en un Núcleo Rural podrán dividir solo la porción dentro de la delimitación de éste, en las condiciones señaladas en los apartados anteriores.

6. Las fincas incluidas en NR tipo 1 y 2 situadas en zonas de inundación de periodo de retorno de 500 años -Q500-, no podrán ser objeto de parcelación, salvo que por medio de Estudio Hidráulico para la Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación de mayor detalle que el existente y con Informe Favorable emitido por la CHC se justifique la ausencia del riesgo de inundabilidad.

7. Las fincas parcialmente afectadas por la zona Q500 podrán acogerse a las condiciones de parcelación expresadas en el punto 1 de este artículo, siempre que todas las nuevas edificaciones puedan emplazarse fuera de la zona del riesgo Q500 y cumplan con el resto de las determinaciones de estas NNUU.

**SUBSECCIÓN 3. EDIFICACIÓN**

**Artículo 4.4.36. Actuaciones**

Previa justificación del interés público, mediante Convenio y un Plan Especial a tramitar, artículo147.3 del ROTU, pueden plantearse:

a) Nuevos viarios que habrán de conectar con otros viarios públicos ya existentes. El nuevo será urbanizado y cedido al ayuntamiento
b) Suelo objeto de cesión al ayuntamiento para zonas verdes o equipamientos
c) La ordenación conjunta de varias fincas sin que esto suponga reparcelación, es decir, sin que se produzca la agrupación previa de las fincas objeto de ordenación y su posterior parcelación, así como la alteración de sus linderos.

**Artículo 4.4.37. Intensidades**

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 147, párrafo 2º del ROTU, las condiciones para la edificación en Núcleo Rural son las siguientes:

a) Se podrá edificar de acuerdo a las determinaciones de la Normativa en todas las parcelas en interior del Núcleo Rural, de más de 1.000 m² de superficie continua o de superficie menor preexistente a la aprobación de este PGO (que se acreditará mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho)

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

así como las resultantes de las parcelaciones que se realicen al amparo de este planeamiento. La superficie máxima construida será de 300 m², 4 módulos de 300 para usos que no sean viviendas hasta 1.200 y con unas parcelas mínimas por cada módulo de 1.500 m² en tipo 1 y 1.700 m² en el tipo 2.

b) También serán edificables aquellas parcelas incluidas en el núcleo rural, que si bien no cumplen con alguna de las condiciones establecidas para la edificación, se encuentran ubicadas entre o colindantes con parcelas edificadas con medianerías vistas, con objeto de cubrirlas, sin crear otras nuevas.

c) Para poder acoger la edificación será necesario, en todo caso, salvo para las circunstancias descritas en el punto b), que en la parcela pueda ser inscribible un círculo de 15,00 m de diámetro, y que se justifique la disponibilidad de acceso rodado y de las infraestructuras de servicios pertinentes (suministro de agua, saneamiento, etc.) desde camino público.

2. En el caso de parcelas edificadas dentro del Núcleo Rural:

a) Cuando la superficie de la parcela permita la parcelación, deberá vincularse a la edificación existente una superficie de terreno proporcional a la edificabilidad construida en función del tipo de núcleo rural en el que se ubica considerando módulos completos (300/1500, 300/1700).

b) En todo caso será de aplicación los establecido en el 4.3.10.3 cuando tales parcelas no reúnan las condiciones de ordenación espacial aplicables al núcleo.

c) Las edificaciones existentes sobre la parcela se computarán a efectos de la máxima capacidad edificatoria que le corresponde a la superficie incluida en el Núcleo Rural, independientemente de su ubicación exacta dentro de la parcela.

3. La medición de la superficie edificable: El cómputo de la edificabilidad será del 100% de la planta siempre y cuando la misma supere en un 50% la rasante.

a) La superficie máxima de la planta sótano no será computable.

b) En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, se permitirá la ampliación de la superficie construida hasta la permitida para cada tipo de núcleo, salvo para los casos indicados en el punto 2.b) de este artículo.

c) Por lo demás deberán cumplir las condiciones generales de edificabilidad, estéticas y de composición indicadas en el Plan General de Ordenación.

**Artículo 4.4.38. Edificaciones auxiliares**

1. Las edificaciones auxiliares cubiertas (garajes, almacenes de aperos, parrillas, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.):

a) Exentas: no superarán el 10% de la superficie de parcela, con un máximo de 50,00 m², y computarán al 100%. Se desarrollarán en una planta, con una altura al alero no superior a 4,00 m.

b) Integradas en la edificación principal: computará el 100% de toda su superficie.

2. No podrán ejecutarse con anterioridad a la edificación o uso principal.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

# TÍTULO V SUELO URBANIZABLE (SUR)

## CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES COMUNES

### Artículo 5.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el Suelo Urbanizable (SUR), (artículo 310 del ROTU), aquellos espacios que el Plan General destina a ser soporte de los crecimientos urbanos previsibles.

2. Todo el SUR incluido en el presente PGO es del tipo de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR), para el que se prevé su desarrollo y urbanización dentro del período de vigencia de este PGO.

3. Se listan los distintos ámbitos del SUR, con su categoría, denominación, código y superficies en documento anexo.

### Artículo 5.1.2. Naturaleza

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del TRLSRU, el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de Suelo Urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización entre el que se encuentra el Suelo Urbanizable, tendrá la consideración de Suelo Rural a los efectos de la legislación estatal contenida en el TRLSRU.

2. Desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización únicamente podrán realizarse en ellos:

a) Los usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.
b) Las obras de urbanización cuando concurran los requisitos exigidos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como las de construcción o edificación que ésta permita realizar simultáneamente a la urbanización.

2. Se consideran usos permitidos de carácter provisional todos aquellos que se permitan o autoricen en la categoría de SNU o en la ordenanza zonal más próxima al ámbito de Suelo Urbanizable delimitado, con expresa exclusión del uso de vivienda en todas las situaciones.

### Artículo 5.1.3. Subdivisión

De acuerdo a lo dispuesto en artículo 359 del ROTU podrá contemplarse la subdivisión de los Sectores delimitados, siempre que los espacios resultantes tengan una entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del PGO.

### Artículo 5.1.4. Procedimiento

1. Los Planes Parciales corresponden a los definidos en artículo el 66 del TROTU y desarrollados en el articulado del ROTU.

2. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el artículo 70 del TROTU y los artículos197 a 199 del ROTU.

3. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos correspondientes, serán las necesarias para el buen fin de la actuación planteada de forma que esta quede totalmente completada.

4. Los Proyectos de Urbanización (artículo 59 del TROTU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

### Artículo 5.1.5. Ordenación

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ficha Urbanística del Sector correspondiente.

2. El sistema de parques y jardines públicos se adaptará en lo posible al modelado existente de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

3. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del Sector y de su enlace con el

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

Sistema General de Comunicaciones previsto en el PGO, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

4. En las Áreas Residenciales el estacionamiento se resolverá en el interior de las parcelas privadas.

**Artículo 5.1.6. Aprovechamiento Medio (AM)**

El Aprovechamiento Medio de cada Sector en Suelo Urbanizable, indicado en la correspondiente Ficha Urbanística de condiciones particulares, está referido conceptualmente respecto a la Edificabilidad Lucrativa Máxima, de forma que el PGO los identifica, fijando por tanto un Aprovechamiento Medio o edificabilidad para cada Sector, tras llevarlo a una base común mediante los coeficientes de homogeneización

**Artículo 5.1.7. Sistemas de Actuación (SA)**

El Sistema de Actuación será el fijado por este PGO para cada Sector, que no obstante podrá variar por causas justificadas a través del procedimiento regulado en el artículo 151 del TROTU, para la delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación. El Plan Parcial podrá modificar debidamente justificado el Sistema de Actuación elegido en este PGO.

**Artículo 5.1.8. Dotaciones (Sistemas Locales)**

1. Se cumplirán los estándares de reserva establecidos en el artículo 177 del ROTU, que regula las reservas en Suelo Urbanizable Sectorizado.

2. Se podrán ejecutar las dotaciones de titularidad pública definidas en la correspondiente Ficha Urbanística de forma anticipada antes de que los terrenos adquieran la condición de solar y siempre que se haya procedido a la cesión de la parcela correspondiente.

**Artículo 5.1.9. Obras**

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

**Artículo 5.1.10. Proyectos de Urbanización (PU)**

Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones establecidas en esta Normativa Urbanística, y la legislación contenida en los artículos 159 del TROTU, y 381 del ROTU.

**Artículo 5.1.11. Urbanización**

El derecho a edificar en el Suelo Urbanizable no podrá ejercerse mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización (y recepcionadas) de la correspondiente etapa, de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y se den los siguientes requisitos:

c) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.
d) Que una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación o el Proyecto de Compensación se haya procedido a realizar la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997 y en el artículo 481 del ROTU.

**Artículo 5.1.12. Simultaneidad**

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización cuando concurran, además de lo establecido en artículo anterior, los siguientes requisitos:

a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
b) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
c) Que estuviese ejecutada o avalada al 100% la urbanización básica definida en el Proyecto de Urbanización en el que se concreten los criterios establecidos con carácter general en el artículo 1.2.31. de estas normas, pudiendo ejecutarse simultáneamente con la edificación el resto de los servicios urbanos y obras complementarias.
d) Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

e) Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

2. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes:

a) Red de canalizaciones telefónicas y otras redes de telecomunicaciones.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de riego e hidrante.
e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

**Artículo 5.1.13. Regulación en Suelo Urbanizable**

1. El Plan General regula el SUR, mediante Áreas de Planeamiento Propuesto (APP).

2. En todo el Suelo Urbanizable, son de aplicación las condiciones generales de uso del suelo, edificación, urbanización y protección del medio ambiente establecidas en los Títulos II y VI de estas Normas.

**Artículo 5.1.14. Áreas de Planeamiento Propuesto (APP)**

1. Las Áreas de SUR, pendientes tanto de ordenación como de gestión, se desarrollarán mediante Plan Parcial y delimitación de Unidades de Actuación.

2. Su regulación se establece en las Fichas Urbanísticas en las que se fijan las condiciones para su desarrollo y gestión.

**Artículo 5.1.15. Enumeración**

El PGO las contempla señalando su acrónimo, numeración y denominación, delimitando los siguientes en el capítulo próximo.

**CAPÍTULO 2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)**

**Artículo 5.2.1. Definición**

1. Constituyen esta categoría de Suelo Urbano Sectorizado (SUR-S) aquellos suelos que por sus condiciones de localización y suficiente entidad urbanística el Plan considera aptos para ser incorporados adecuadamente a la estructura de la ciudad a través de su desarrollo por el planeamiento parcial.

2. Los Planes Parciales, que los desarrollan, podrán referirse a más de un sector si las características geográficas, las condiciones que resultan de su entidad urbanística y las razones de conveniencia para la mejor ordenación y gestión de la propuesta así lo requiriesen.

3. De acuerdo a lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se reservara como mínimo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística.

4. Para el caso de sectores productivos y dotacionales se regirán por el ROTU.

**Artículo 5.2.2. Usos del Suelo Urbanizable Sectorizado**

1. Hasta que se apruebe el planeamiento de desarrollo del sector, los propietarios del suelo tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en los términos previstos por la normativa urbanística del Principado de Asturias, autorizándose los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable de Interés Tradicional-Rural.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

2. A fin de no dificultar el futuro desarrollo del Plan General, no se autorizará la construcción de nuevas viviendas unifamiliares, a pesar de que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

3. Además, tendrán derecho a promover su transformación de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya dispuesto para el sector de que se trate.

**Artículo 5.2.3. Condiciones generales para el desarrollo y gestión de los Planes Parciales.**

Con independencia de lo señalado por la legislación urbanística del Principado de Asturias, y en estas Normas Urbanísticas, los Planes Parciales que desarrollen los Sectores designados por el Plan General se atendrán con carácter general a las siguientes condiciones:

a) Los Planes Parciales de cada sector, o conjunto de sectores, estarán a las condiciones particulares que señalan las fichas correspondientes, y se atendrán a las vinculaciones que allí se establezcan para su desarrollo y ejecución.
b) Cuando el Plan Parcial comprenda más de un sector deberá proponer el desarrollo de un Plan Especial de Infraestructuras Básicas, que determine las condiciones de ejecución de los Proyectos de Urbanización en el conjunto del ámbito así como las características técnicas específicas de los diferentes sistemas y elementos, sus conexiones con los correspondientes sistemas generales y las prioridades de dicha ejecución, según el desarrollo del ámbito previsto por ese Plan Parcial. En todo caso se estará a lo señalado con carácter general en las Condiciones Técnicas para los Proyectos de Urbanización de la normativa del Plan General.
c) Los Planes Parciales podrán contener la división de su ámbito en Polígonos, así como establecer las prioridades de ejecución y gestión de éstos de acuerdo con lo señalado al respecto en el punto 6 del artículo 66 del TROTU. Para la delimitación de polígonos y unidades de actuación se estará, igualmente, a lo que señalan los artículos 150 y 151 del TROTU.
d) Asimismo, los Planes Parciales podrán fijar el Sistema de Actuación del sector si el Plan General no lo hubiese hecho, o bien modificar el sistema fijado por el Plan General si las circunstancias en el momento de su desarrollo lo justificasen.
e) Si se fijasen plazos para la ejecución del planeamiento parcial de un Sector deberá ultimarse, dentro del plazo previsto, la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, estar ejecutada la urbanización, formalizadas las cesiones obligatorias y, en su caso, edificadas las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo.

**Artículo 5.2.4. Deberes y obligaciones de los propietarios**

1. Antes de la aprobación del Plan Parcial, en el SUR-S se estará a los mismos preceptos señalados para el Suelo Urbanizable Prioritario en la Normativa Urbanística del Principado de Asturias, dejando así sin efecto para esta categoría de suelos la potestad que se otorga al planeamiento general sobre la posibilidad de construcción de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar.

2. Los propietarios de los Suelos Urbanizables en transformación estarán a todo lo señalado al respecto en el artículo 140 del TROTU.

3. Los propietarios de SUR con Sistemas Generales (SG) adscritos y con exceso de aprovechamiento respecto al medio establecido para el sector deberán compensar a los propietarios de suelo de dichos SG con el aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento medio del sector.

4. Los propietarios de los Sistemas Generales mencionados en el punto anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el Polígono o Polígonos en los que hayan de hacer efectivo su derecho a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que sean adjudicables.

5. Los propietarios de suelos con derecho a aprovechamiento de un Sector desarrollado por un Plan Parcial deberán contribuir en proporción directa a su aprovechamiento en los costes de ejecución de las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación y a aquellas obras que fuesen necesarias para la ampliación o refuerzo de aquellos sistemas específicamente afectados por las características, las dimensiones o las necesidades de cada Sector.

**Artículo 5.2.5. Requisitos para edificar**

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes, y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
b) Que estuviese ejecutada o avalada al 100% la urbanización básica definida en el Proyecto de Urbanización en el que se concreten los criterios establecidos con carácter general en el artículo 1.2.31. de estas normas, pudiendo ejecutarse simultáneamente con la edificación el resto de los servicios urbanos y obras complementarias.
c) Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes:

a) Red de canalizaciones telefónicas y otras redes de telecomunicaciones.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de riego e hidrante.
e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

3. El Proyecto de Edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del Polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.
En caso de espacios libres privados al servicio, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el Proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

4. Las Etapas de Ejecución deberán ser Áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el Polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento al menos los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportarán, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiese prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 5.2.6. Plazos**

1. De acuerdo con el artículo 342 ROTU, el PGO establece los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Conforme al mismo se establecen dos situaciones:

a) Cuando la ordenación detallada de los terrenos requiera la presentación por los particulares de un instrumento de planeamiento de desarrollo. En este caso, el plazo para su formulación y presentación será de 3 años desde la entrada en vigor del PGO en el caso de los Planes Parciales.
b) Cuando se trate del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación. En este caso el plazo será de 6 años para los terrenos incluidos en sectores de Suelo Urbanizable para los que el PGO establezca la ordenación detallada.

2. En el caso de Suelo Urbanizable Prioritario se estará a lo establecido en los artículos 394 y ss. del ROTU.

**Artículo 5.2.7. Coeficientes de Homogeneización del SUR**

1. Para el cálculo del aprovechamiento medio de cada ámbito de suelo urbanizable, la edificabilidad lucrativa se ha homogeneizado utilizando los coeficientes de homogeneización asignados a cada uso en su correspondiente

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

ficha, cuando el uso predominante es el residencial colectivo libre. Dichos coeficientes son los que se detallan en el siguiente cuadro:

| USO | COEFICIENTE |
|---|---|
| Residencial colectivo libre | 1,00 |
| Residencial colectivo ciudad-jardín | 1,10 |
| Residencial unifamiliar adosada | 1,20 |
| Residencial unifamiliar aislada | 1,30 |
| Residencial VP Concertada | 0,57 |
| Residencial VP General | 0,50 |
| Residencial VP Especial | 0,41 |
| Productivo terciario (oficinas y hoteles) | 0,84 |
| Productivo terciario (comercial) | 1,25 |
| Dotacional privado | 1,25 |
| Productivo industrial / Científico Tecnológico | 0,85 |

2. En el caso de ámbitos con otros usos predominantes, los Coeficientes de Homogeneización incorporados en las respectivas fichas se han calculado mediante la metodología prevista en el artículo 174 del ROTU y considerando los valores de repercusión utilizados para el cálculo del cuadro anterior.
3. El Plan General de Ordenación establece con carácter orientativo unos únicos Coeficientes para todo el Municipio, si bien el planeamiento de desarrollo podrá modificarlos siempre que se justifique adecuadamente una nueva estimación de los valores de repercusión estimados, utilizando la metodología establecida por la legislación urbanística:

a) El uso predominante recibirá el coeficiente 1.
b) El Coeficiente de Homogeneización de los restantes usos se calculará proporcionalmente al anterior mediante la comparación de los respectivos valores de repercusión obtenidos conforme a los procedimientos previstos en las normas de valoración catastral.
c) Cuando en el mismo ámbito se prevean viviendas libres y protegidas se fijarán coeficientes específicos para éstas que reflejen la proporción entre los precios de venta previstos para las libres y los máximos de venta de cada categoría protegida.

**Artículo 5.2.8. Sistemas Generales (SG) adscritos**

Las fichas de cada uno de los sectores establece, en su caso, la superficie de sistemas generales adscritos.

**Artículo 5.2.9. Aprovechamiento Medio de los sectores**

El Aprovechamiento Medio de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable se establece en la Ficha Urbanística correspondiente.

**CAPÍTULO 3 PLANEAMIENTO PARCIAL.**

**Artículo 5.3.1. Planes Parciales (PP)**

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

2. Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General de Ordenación, cuyas determinaciones no podrán modificar.

3. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en Suelo Urbano, las siguientes:

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
b) Sistemas generales incluidos o adscritos.

4. Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada Concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial.

5. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la Memoria, normas urbanísticas, planos de información, ordenación y proyecto, plan de etapas, y evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, modulados conforme a la complejidad de la ordenación y características del propio concejo.

6. Si el Plan Parcial estableciere polígonos susceptibles de desarrollo independiente, podrán gestionarse alterando el orden de prioridades fijado en el Plan cuando se presten ante el Ayuntamiento garantías suficientes en orden a las cesiones y reservas de dotaciones legalmente exigibles y a la ejecución de los sistemas viarios y demás obras de urbanización contemplados para la totalidad del Plan Parcial.

**Artículo 5.3.2. Condiciones de uso**

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevea, con arreglo a lo que, sobre el particular establecieran las fichas de los Sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en la normativa correspondiente del Plan General.

**Artículo 5.3.3. Condiciones de urbanización**

1. Definición: Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

2. Condiciones: La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones del Plan General y municipales que fueran de aplicación.

**Artículo 5.3.4. Condiciones de la edificación**

Condiciones de la edificación, son las siguientes:

a) Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en la normativa del Plan General.
b) Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.
c) Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, configurando una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

**Artículo 5.3.5. Condiciones particulares de los Sectores**

1. Fichas Urbanísticas particulares. Cada una de las áreas del SUR-S tiene sus condiciones reflejadas en su Ficha Urbanística correspondiente, teniendo en cuenta el modelo reflejado en el capítulo anterior

2. Cuando en las fichas exista vinculación expresa de los usos dotacionales y Sistemas Generales, el Plan Parcial precisará la localización, delimitación y formas. Cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

3. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

**Artículo 5.3.6. Condiciones de la ordenación**

1. Criterios de ordenación: Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ficha del Sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:
a) En donde corresponda, se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales, con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

b) Los elementos del paisaje existente (arbolado y vegetación, referentes visuales, etc.) se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, valorizando sus características, salvo que se justifique expresamente la imposibilidad técnica de integrarlos en la ordenación o el desequilibrio que suponga con el resto de los parámetros de sostenibilidad ambiental, socio-cultural y económica.
c) Donde proceda, se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales, y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios y, donde proceda, su multifuncionalidad.
f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
h) Los centros escolares se integrarán preferentemente de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos, templos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

2. Condiciones del diseño de la red viaria:
a) El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
b) El sistema local de vías públicas de comunicación deberá integrar los sistemas de transporte colectivo o no contaminante, incorporando pistas ciclistas conectadas con el resto de la red, carriles propios para autobuses en caso necesario, y aquellas otras soluciones que se consideren oportunas.
c) En las áreas residenciales el estacionamiento se resolverá, preferentemente, en el interior de las parcelas privadas. Sólo se admitirá en situación al aire libre en espacios de la red viaria, o específicos a estos fines, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas o lo que, en su caso, señalen las fichas específicamente.
d) En los Planes Parciales de los sectores de urbanizable el estándar de vehículos por vivienda será de 2 excepto en los que este estándar se aumenta en la ficha correspondiente.
e) El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
f) Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean demostradamente imprescindibles se tratarán con árboles y arbustos, y siempre con especies autóctonas o habituales en los espacios públicos del Concejo, formando mallas y barreras de ocultación.
g) En los intercambiadores de transporte (principales paradas de autobús, estaciones de tren y autobuses interurbanos, etc.), los estacionamientos reservarán espacios específicos para aparcamientos de bicicletas.
h) En las parcelas destinadas a edificios de uso público y centros de trabajo, se reservarán los espacios necesarios para el aparcamiento de bicicletas, con la capacidad que aconseje su aforo.

3. Reservas de suelo para Dotaciones: Zonas Verdes. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto por la normativa urbanística del Principado de Asturias.
a) El sistema de parques y jardines públicos se adaptará en lo posible al modelado existente de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
b) Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares – arroyos, vaguadas, etc. se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
c) Se respetarán los ejemplares singulares existentes del arbolado o las agrupaciones de árboles, que se integrarán en el sistema de áreas estanciales, y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la zona de afección radicular. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte demostradamente incompatible con las determinaciones gráficas del Plan General, manteniéndose de modo especial los árboles existentes maduros y de porte notable, cuya desaparición necesitará justificarse

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

sólidamente, demostrando la ausencia de alternativas de ordenación y proyecto para la ejecución del desarrollo previsto en el Plan General.

4. En los ámbitos que afecten a elementos declarados Bienes de Interés Cultural, incluidos en el IPCA, o en el Catálogo Urbanístico, se señala en la propia Ficha, dicha afección. En estos espacios se deben tener en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Cuando en las reparcelaciones se afecten a parcelas de bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico con protección integral, deberá someterse el instrumento de ordenación a informe de la Consejería de Cultura y el instrumento de gestión deberá tener en cuenta dicha condición a los efectos de la obtención de las parcelas de resultado.
b) Se procurará la menor alteración de las condiciones actuales del espacio libre de las parcelas protegidas, salvo para la plantación de arbolado autóctono y especies que armonicen y convengan al estilo del inmueble existente.
c) Cuando existan hórreos o paneras, deberá preverse su traslado cuando no resulten compatibles con la ordenación. Con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, deberá contarse con la autorización de esta Consejería, con el fin de garantizar su adecuada conservación, evitando de esta manera su depósito provisional.
d) Cuando en un ámbito de actuación existan bienes protegidos, deberían ser objeto de rehabilitación, teniéndolos en cuenta a efectos de reparcelación en su caso.
e) Deberá indicarse la afección del Camino de Santiago o la Vía de la Plata en los ámbitos por los que discurre a su través o por los límites del ámbito, con el fin de prever las medidas oportunas en el desarrollo del planeamiento y el instrumento de gestión.

5. Para el resto de los Sistemas Locales equipamientos y servicios) se estará a lo establecido en los artículos 10 del ROTU – dotaciones urbanísticas- y 177 del ROTU - y de los Sistemas Locales-.

**Artículo 5.3.7. Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales**

1. Estudio de Detalle. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido, y siguiendo el procedimiento, establecido por los artículos 197, 198 y 199 del ROTU

2. Proyectos de Urbanización. Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los contenidos del artículo 381 del ROTU, asimismo, a lo dispuesto en el Título II de estas NNUU.

**Artículo 5.3.8. Contenido de los Planes Parciales (PP)**

El contenido y documentación exigibles, más allá del artículo 190 del ROTU, a los Planes Parciales se ajustará a la Normativa Urbanística del Principado de Asturias y a la Resolución de 2 de septiembre de 2014 de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente sobre normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para su incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística y su integración en el Sistema de Información Territorial del Principado de Asturias. Se procederá a su elaboración con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los apartados siguientes:

1. Memoria Informativa y Justificativa:
   a) Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación.
   b) Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizasen.
   c) Analizará las posibles opciones para la ordenación, y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle.
   d) Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante cuadros sintéticos.
   e) Estudio geológico-geotécnico previo del terreno, propuesta de campaña geotécnica conforme al CTE y comprobación de suelos contaminados.
2. Planos de Información y Ordenación El Plan Parcial contendrá representados sobre soporte parcelario municipal los siguientes:
   a) Planos de información:
      - De delimitación del Sector y situación en relación con la estructura del Plan General.
      - De la ordenación establecida por el Plan General para el Sector y su entorno.
      - Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
      - Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
      - Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
      - Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación, de acuerdo con los tipos de terreno T1, T2 y T3 definidos en el CTE.
      - Riesgos naturales, a la escala que resulte más apropiada.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

- Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de la edificaciones características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

b) Planos de la Ordenación. El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:
- Plano de Zonificación que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de Zonas Verdes y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, en relación con la red viaria, incluida la de los peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en éstos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- Plano de los Espacios Públicos que comprenderá la definición geométrica de Zonas Verdes y Viarios, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario, el alumbrado, la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel existentes y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- Planos de las características de la Red Viaria en los que se definirá de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias a origen y de la posición de curvas e intersecciones.
- Esquemas de las Redes de Servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.
- Plano de "Ordenación de los Volúmenes Edificables", viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá definirse como indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- Plano de delimitación de Polígonos de Actuación y Etapas de ejecución. Se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en Polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.
- Planos del Impacto de la Actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes; se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados, así como el contraste de su escala en el tejido urbano adyacente; se analizarán los perjuicios de soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará, si fuese necesario, un estudio de sombras proyectadas en el orto de los días característicos del año.

3. Ordenanzas Reguladoras. El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos, que se desarrollarán en los términos que señala la normativa urbanística del Principado de Asturias y de acuerdo con otras disposiciones y normativas municipales en vigor, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales de uso y edificación, el contenido al respecto que para cada sector se asigne en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que se exponen en el artículo de estas Normas relativo a las condiciones de la ordenación.
4. Plan de Etapas:
   a) Los Planes Parciales expresarán, si procede, las Etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalarán para cada Etapa: su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.
   b) El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:
   - El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.
   - El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

-En su caso, el que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

- El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

5. Evaluación Económica:
   a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua; riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; telecomunicaciones; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; u obras especiales que hubieran de efectuarse, y siempre que esté conforme al contenido del artículo 372 del ROTU o el que legalmente lo sustituya.
   b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.
   c) La Entidad u organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas incluidos en la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados en los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.
   d) En el caso de los Planes Parciales Industriales contendrán un Estudio de Viabilidad Económica
6. Documentación. Respecto a la presentación de documentos se estará a lo previsto por esta Normativa Urbanística.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en *www.gijon.es/cev*

# TÍTULO VI : PROTECCIONES ESPECIALES

## CAPÍTULO 1 TRÁMITE AMBIENTAL

### SECCIÓN 1ª. CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 6.1.1. Evaluación ambiental (EA)

Hace referencia a todas aquellas actuaciones cuyas consecuencias hayan de ser evaluadas ambientalmente, de forma que precisan la tramitación simultánea del documento que determine su viabilidad ambiental. La relación de actuaciones sometidas a este trámite se establece en la normativa estatal básica de carácter ambiental la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA) y, en su caso, la autonómica de desarrollo.

#### Artículo 6.1.2. Ámbito de aplicación

1. Conforme a lo dispuesto en la normativa territorial, urbanística y ambiental citada, las actuaciones en el ámbito del PGO de Gijón, que se encuentran inexcusablemente sometidas al trámite de Evaluación Ambiental son:

a) Su elaboración y revisión.
b) Las modificaciones que alteren la clasificación de Suelo No Urbanizable a Urbano o Urbanizable que no supongan revisión, salvo que se trate de modificaciones de escasa entidad, entendiendo por tales aquellas que afecten a ámbitos de superficie menor de una hectárea.
c) Los Planes Especiales de actuación urbanística concertada y de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas que alteren la clasificación de Suelo No Urbanizable a Urbano o Urbanizable, salvo que se trate de modificaciones de escasa entidad, entendiendo por tales aquellas que afecten a ámbitos de superficie menor de una hectárea.
d) Los que se señalen en la legislación de Evaluación Ambiental de Planes y Programas.

2. En todo caso procederá su elaboración cuando así lo requieran mediante acuerdo motivado el órgano ambiental, o la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias en cualquier supuesto de conformidad con el artículo 44.4 del TROTU.

3. En el caso de que existan dudas fundadas sobre la necesidad de iniciar dicho trámite, se elevará consulta al órgano ambiental a los efectos de que este se pronuncie sobre tal extremo, previa la presentación del documento ambiental previo.

4.- Los planes y programas serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada y los proyectos serán objeto de evaluación de impacto ambiental en los casos previstos en la legislación ambiental.

#### Artículo 6.1.3. Procedimiento

1. La legislación ambiental regula de forma pormenorizada los procedimientos para la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y Simplificada así como para la Evaluación de Impacto Ambiental.

2. En todo caso el procedimiento ambiental tiene el carácter de instrumental respecto al procedimiento urbanístico por lo que, cuando el período de consultas e información pública a que hace referencia la normativa territorial y urbanística sea inferior al que prevé la legislación ambiental de planes y programas, el período de información pública del instrumento de planeamiento se extenderá hasta coincidir con éste y viceversa.

#### Artículo 6.1.4. Documentos ambientales

1. La Declaración Ambiental Estratégica es el documento que pone fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante y su contenido debe ser incorporado al plan o programa como paso previo a su aprobación definitiva.

2. El Informe Ambiental Estratégico es el documento con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada y podrá determinar la necesidad de someter el plan o programa de evaluación ambiental estratégica ordinaria o concluir que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. La Declaración de Impacto Ambiental es el documento con el que concluye el procedimiento de evaluación de impacto de los proyectos, tiene naturaleza de informe preceptivo y determinará si procede o no, a los efectos ambientales, la realización del proyecto, y en su caso las condiciones en las que puede desarrollarse, las medidas correctoras y compensatorias.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

**Artículo 6.1.5. Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)**

1. La Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) se aplicará a todos aquellos proyectos que tengan efectos directos e indirectos sobre aspectos ambientales en los supuestos de sujeción señalados en la normativa básica estatal de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental y, en su caso, la autonómica de desarrollo.

2. La inclusión de los proyectos derivados de la gestión del PGO en los anexos de la citada norma, determinará el sometimiento de los mismos a dicho trámite.

**SECCIÓN 2ª. INCIDENCIA AMBIENTAL**

**Artículo 6.1.6. Aplicación**

1. Las prescripciones reguladas en esta sección para la protección del medio ambiente urbano son de aplicación en todo el territorio del Concejo de Gijón.

2. El planeamiento de desarrollo del Plan General no podrá incluir en sus condiciones particulares medida alguna que contravenga o altere lo establecido en estas Normas.

3. El contenido de esta sección será vinculante al procedimiento de concesión de licencias en aquellas materias reguladas en las que le pueda afectar ya sea por el uso del suelo previsto o las condiciones de la edificación.

4. El Plan de Seguimiento y Vigilancia Ambiental a desarrollar según las determinaciones del apartado IX. Programa de Vigilancia Ambiental, de la Memoria del EAE del PGO, incluirá un informe quinquenal de un organismo de reconocido prestigio sobre los riesgos costeros en el que se realice el seguimiento y evaluación de los impactos del cambio climático en la costa para el concejo de Gijón. En este estudio se definirán los indicadores de seguimiento y, en caso necesario, la formulación de las medidas de adaptación de carácter urbanístico a implementar, estas medidas deberán considerar metodologías de evaluación de costes beneficios de la adaptación.

**Artículo 6.1.7. Control de usos**

La incidencia ambiental de la implantación y funcionamiento de usos se regula:

a) Mediante la Ordenanza Municipal sobre Protección contra la Contaminación Acústica en el caso de los niveles sonoros ambientales.
b) Mediante la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Atmosférico en el caso de la emisión de humos, gases y partículas.
c) Mediante el contenido de esta sección en el caso de los vertidos de efluentes líquidos.
d) Mediante la Instrucción TE-CREA que regula la licencia ambiental.

**Artículo 6.1.8. Certificado de Compatibilidad Urbanística**

1. De acuerdo al artículo 45 del TROTU las actividades con incidencia ambiental legalmente obligadas a obtener Autorización Ambiental Integrada, de conformidad con lo previsto en Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, o que esté clasificadas y requieran una licencia de actividad de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), deberán de ser compatibles con el planeamiento urbanístico vigente, con independencia de los trámites ambientales de aplicación, lo que deberá quedar acreditado en el expediente ambiental que tramite la Administración competente mediante la emisión de un Certificado de Compatibilidad Urbanística por parte del Ayuntamiento.

2. El Certificado de Compatibilidad Urbanística a que se refiere el presente artículo es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias.

3. En todo caso, si el certificado emitido por el Ayuntamiento es negativo, el órgano ambiental competente dictará resolución motivada poniendo fin al procedimiento y archivará las actuaciones, siempre y cuando, con independencia del momento en que haya sido emitido, el informe haya sido recibido por el citado órgano con anterioridad a la resolución del procedimiento.

4. En la tramitación de la autorización o licencia ambiental que corresponda para cada actividad, y como norma adicional de protección, el órgano ambiental competente verificará la compatibilidad urbanística a que se refiere el punto anterior, comprobando que el emplazamiento concreto y las condiciones del medio ambiente local hagan viable el desarrollo de la actividad, con las condiciones de diseño, construcción y explotación que particularmente se determinen, y exigirá que se adopten, mediante la aplicación de las mejores técnicas disponibles, las medidas adecuadas para prevenir la contaminación de tal modo que se asegure la inocuidad de la instalación o, en todo caso, el respeto a los valores límite de emisión establecidos en la normativa ambiental para garantizar los objetivos de calidad del aire, el agua y los suelos.

5. En cuanto a lo referido en el apartado anterior, de acuerdo al artículo 4 de la Ley 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2007, queda sin efecto la aplicación en el ámbito territorial del Principado de Asturias la exigencia de que las instalaciones fabriles insalubres o peligrosas se alejen 2.000 m del núcleo más próximo de población agrupada, impuesta por los artículos 4, 15 y 20 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre

**Artículo 6.1.9. Contaminación**

1. Las fuentes de los contaminantes correspondientes a las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, sean de titularidad pública o privada, quedan sujetas a las prescripciones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera por lo que no deberán sobrepasar los niveles de emisión legalmente establecidos así como deberán ajustarse a las medidas contempladas en el Plan de mejora de la calidad del aire en la Aglomeración área de Gijón (ES0309) aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de agosto de 2017 o cualquiera otro que lo sustituya.

2. Las fuentes de los contaminantes y las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera se definen y relacionan en el anexo I y IV, respectivamente, de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre y en el Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, sin perjuicio de otra legislación que la sustituya.

**Artículo 6.1.10. Vertidos**

Todas aquellas actividades productivas que precisen de la realización de vertidos de aguas residuales al sistema público de saneamiento deberán contar con la correspondiente autorización de vertidos y cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente al efecto, contenido en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, entre otros.

**Artículo 6.1.11. Condiciones del vertido de efluentes líquidos**

1. Las solicitudes de licencia de actividades industriales deberán acompañarse de la documentación técnica en que conste:

a) Caudal del efluente.
b) Substancias químicas vertidas.
c) Grado de depuración y sistema empleado.
d) Punto de vertido en la red general.

2. La tubería de vertido, en los casos en que provenga de una estación depuradora propia de la industria, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público, situado antes del punto de vertido al cauce público.

**Artículo 6.1.12. Residuos**

La prevención de la producción de residuos, el régimen jurídico para su producción y gestión, su reducción, su reutilización, reciclado y otras formas de valorización, así como la regulación de los suelos contaminados, cumplirá lo regulado en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos o legislación que la sustituya, así como en la legislación sectorial específica.

**Artículo 6.1.13. Descontaminación de áreas industriales**

En los ámbitos en que el PGO o sus modificaciones recalifiquen suelo industrial hacia actividades no productivas, el planeamiento de desarrollo deberá contener las determinaciones precisas para asegurar la descontaminación de los suelos y construcciones e incluirá una justificación sobre la existencia de actividades realizadas en el ámbito que estén incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. En el caso afirmativo, se incluirá la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por ENAC para esta actividad y, en su caso, un estudio de riesgos. Los Proyectos de Urbanización y de Edificación deberán, en su caso, detallar y puntualizar los estudios del planeamiento de desarrollo.

**Artículo 6.1.14. Ruidos**

La prevención, vigilancia y reducción de la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, cumplirá los establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, o legislación que la sustituya, así como en la legislación sectorial específica.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **1243137216014437205 1** en www.gijon.es/cev

**Artículo 6.1.15. Vibraciones**

1. Los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones cumplirán las normas señaladas en el Decreto 99/1985, de 17 de octubre, por el que se aprueban las Normas sobre Condiciones Técnicas de los Proyectos de Aislamiento Acústico y de Vibraciones del Principado de Asturias o normativa que la sustituya.

2. Para la obtención de la oportuna licencia de obras, los proyectos de edificación de solares comprendidos en una franja de 70 metros contados desde el trasdós del muro de contención del terreno, o bien desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril en su caso, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por éste y las correspondientes medidas correctoras adoptadas por dichos proyectos que aseguren que le impacto acústico y las vibraciones están dentro de los niveles permitidos por la normativa específica.

**Artículo 6.1.16. Puntos limpios**

El Ayuntamiento de Gijón facilitará el acceso y fomentará el uso de los "Puntos Limpios". La utilización de éstos por los ciudadanos se regirá por los principios de limpieza, respeto a las instalaciones y adecuación a los usos de cada contenedor en el marco definido por el Plan Estratégico de Residuos del Principado de Asturias.

**Artículo 6.1.17. Recogida**

1. Las recogidas podrán llevarse a cabo directamente por los servicios municipales o por terceros, que previamente hayan sido autorizados por el Ayuntamiento. En caso de ser establecidos programas concretos de recogida selectiva por los servicios municipales, los ciudadanos cuidarán de prestar a tales programas la cooperación necesaria según las instrucciones municipales.

2. Los titulares de instalaciones hosteleras estarán obligados a efectuar ellos mismos la separación en origen de los residuos, antes de la recogida, en los casos a que se refiere el epígrafe anterior, siguiendo las instrucciones que oportunamente impartan los servicios municipales.

**Artículo 6.1.18. Reutilización de tierras y escombros**

Los Proyectos de Urbanización preverán la preservación de la cobertura de tierra vegetal para su utilización en espacios libres. Asimismo, contemplarán la reutilización de escombros o residuos industriales en la ejecución de la red viaria.

**Artículo 6.1.19. Eficiencia**

El Ayuntamiento de Gijón favorecerá la utilización de fuentes de energía o tecnologías que permitan la mejora del rendimiento energético y la reducción de emisiones a la atmósfera, así como la utilización de energías renovables en el alumbrado, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, así como la mejora del aislamiento térmico.

**Artículo 6.1.20. Fomento de la eficiencia energética**

1. El Ayuntamiento de Gijón, podrá establecer en sus ordenanzas fiscales un régimen de ayudas para los promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que implementen medidas tendentes a:

a) La utilización de fuentes de energía o tecnologías que permitan la mejora del rendimiento energético y la reducción de emisiones a la atmósfera.
b) La utilización de energías renovables en el alumbrado, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, así como la mejora del aislamiento térmico.

2.Todo ello sin perjuicio de que estas medidas sean compatibles con lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y en el artículo 138 del ROTU.

**Artículo 6.1.21. Biodiversidad. Protección del Arbolado y plantaciones**

1. Los espacios incluidos en la Red Regional de Espacios Naturales Protegidos, ZEC y ZEPAS, áreas ocupadas por hábitats prioritarios y carbayedas oligotróficas gozarán de un régimen de protección urbanística en aras de garantizar su adecuada conservación. En el caso de la Red Natura 2000 y la Red Regional de Espacios Protegidos, el instrumento de gestión de los espacios prevalecerá sobre el instrumento urbanístico.

Se detallan en los siguientes cuadros las Áreas de Planeamiento Propuesto (APP), Áreas de Unidad de Actuación (AUA) y Núcleos Rurales afectados por hábitats de Interés Comunitarios.

| | | |
|---|---|---|
| **Áreas de Planeamiento Propuesto (APP):** | APP-PE-CMCH | APP-PE-S-P-CBÑ 1 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Áreas de Unidades de Actuación (AUA):** | AUA-310 | AUA-CEA-07 | AUA-CNT-15 | AUA-UNIV-03 | AUA-ROCES |

| Núcleos rurales (NR) | | | |
|---|---|---|---|
| NR1-01.04A | Les Cabañes | NR2-15.08A | Arroyo, La Llosica |
| NR1-01.04B | Les Cabañes, La Piquera | NR1-16.04 | Llantones, La Cabrera |
| NR1-06.02 | Montiana | NR1-16.05A | Llantones, La Ería |
| NR1-08.08 | La Pontica, Qunta Anselmo Cifuentes | NR1-16.06A | Cagüezo, Llantones, Santecía |
| NR3-09.07A | El Sisiellu, Casa Angela | NR1-16.06B | Llantones, El Pedrosu |
| NR1-10.02 | La Cerca Riba | NR3-20.03A | Ruedes, La Quintana |
| NR1-12.02A | Granda Baxo, La Folguera | NR1-21.01A | Cagüezo, La Mina |
| NR1-13.04 | Castillo Bernueces, Samiguel, La Rotiella | NR1-21.02 | Cagüezo, Santecía |
| NR2-14.02 | Beloño | NR1-21.03 | Santecía, Llantones y El Monte |
| NR1-14.03 | Sotiello, L'Abadia | NR1-21.05B | Santecía, La Gola |
| NR1-14.06 | Caraveo y Sotiello | NR1-21.06 | El Monte, Fuente García |
| NR2-14.11 | Batiao | NR2-22.05 | Tueya, Iglesia |
| NR2-14.13B | Salcedo, La Palmera | NR2-22.06 | Llavandera, El Marce |
| NR2-14.15B | Salcedo y El Molín | NR1-23.01A | Los Villares |
| NR2-14.17C | Aguda, La Güelga | NR3-23.05 | Garbelles, El Vallín |
| NR2-14.21 | Picún, La Carbayera | | |

2. El arbolado existente en todas las parcelas de Suelo Urbano en las que, conforme al planeamiento, debe producirse algún tipo de espacio libre de edificaciones, ya sea de utilización privada o pública, no podrá ser talado sin licencia municipal. El Ayuntamiento estudiará en todo caso la conveniencia o no de autorizar esas talas en función de los fines perseguidos por la ordenación, en el caso de que se pierda arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesto de forma inmediata.

3. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,5 m. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. En los casos concretos de arbolado incluido en el Catálogo, su mantenimiento podrá dar lugar a las modificaciones de la disposición de las nuevas edificaciones, aun cuando ello exija modificar emplazamientos procedentes de trazados. Las modificaciones que para ello se realicen no darán lugar a la reducción de aprovechamiento; o, si necesariamente debieran producir reducción, ello daría lugar a la aplicación de sistemas compensatorios.

6. Las actuaciones de plantación en las áreas destinadas a zonas verdes que se incluyen en los distintos ámbitos urbanísticos que desarrolla el plan incluirán preferentemente la plantación de especies propia de las asociaciones vegetales del ámbito fitogeográfico en que nos encontramos, destacando las carbayedas oligotróficas y los lauredales, así como especies acompañantes de fruto, ello sin perjuicio de que puedan existir áreas ajardinadas de menor extensión con especies exóticas de carácter no invasor.

### Artículo 6.1.22. Áreas Ambientalmente Protegidas (AAP)

Se corresponden con aquellas zonas grafiadas en los planos de ordenación como Áreas Ambientalmente Protegidas por constituir zonas contaminadas derivadas de la implantación de usos industriales, que han llegado a provocar la saturación de los niveles de emisión y que deben ser regeneradas para minorar el presente estado de degradación. Su destino final, una vez regeneradas, es recuperar el arbolado como sistema de reciclado del aire.

## CAPÍTULO 2 ÁREAS DE PREVENCIÓN

## SECCIÓN 1ª. RIESGOS DE INUNDACIÓN FLUVIAL

### Artículo 6.2.1. Normativa básica de aplicación

A los efectos de determinar las limitaciones en el uso de las zonas inundables necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes serán de especial observancia los siguientes cuerpos normativos, todo ello sin perjuicio de que los mismos sean sustituidos por otros.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

a) Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
b) Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
c) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
d) Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas.
e) Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

**Artículo 6.2.2. Delimitación de Áreas y actuaciones**

1. El PGO de Gijón incorpora la última cartografía facilitada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

2. De acuerdo con la misma y de conformidad con lo publicado por la Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Cantábrico Occidental, el PGO incluye las Zonas de Flujo Preferente, Resto de Policía Inundable, (Q100) y (Q500).

3. El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental delimita dos Áreas de Riesgo Potencial Significativo con una categorización I) según los diagramas de dispersión Peligrosidad-Riesgo:

- ARPSI de Gijón-Pinzales ES018-AST-40-1

- ARPSI de Gijón-La Pedrera ES018-AST-41-1

La inclusión en esta categoría I) determina que se trata de "p**eligrosidad extrema y riesgo extremo**: en este cuadrante se ubican las ARPSIs que poseen valores elevados tanto de peligrosidad como de riesgo. La población afectada es elevada y/o los daños a las actividades económicos son muy numerosos. Las ARPSIs ubicadas en este sector serán las prioritarias a la hora de implantar todas las medidas de disminución del riesgo de inundación. Además, su protección con medidas estructurales debería abordarse con prontitud." (Plan de Gestión del riesgo de Inundación 2016-2021, Anejo 1 – Categorización de los ARPSIs)

En consecuencia y conforme a lo establecido en la Declaración Ambiental:

- En el ámbito del ARPSI de Gijón-Pinzales ES018-AST-40-1, se recrecerá el paseo perimetral del polígono industrial de Somonte como defensa frente a las inundaciones y se modificará de la tipología de los pasos transversales en Sotiello, según definan los oportunos estudios y proyectos que los desarrollen.

- En el ámbito del ARPSI de Gijón-La Pedrera ES018-AST-41-1 se analizará si en el polígono industrial Mora-Garay y en el barrio de Moreda el cauce del arroyo La Pedrera y los elementos transversales a éste, especialmente las coberturas, tienen suficiente capacidad hidráulica para desaguar los caudales en avenidas y, según las conclusiones, se tomarán las medidas oportunas para garantizar la seguridad de los inmuebles existentes y previstos en la ordenación del PGO.

**Artículo 6.2.3. Limitación de Usos**

De conformidad con el contenido del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, a los efectos de dar cumplimiento a la regulación contenida sobre protección del dominio público hidráulico y protección de aguas, y sus referencias a los caudales máximos de avenidas y determinación de zonas inundables, así como a las limitaciones a los usos, serán de estricta aplicación el contenido de los artículos 40, 41 y 42 del citado Real Decreto a los suelos afectados por las zonas que resulten inundables, recogidos en los mapas de peligrosidad y riesgos de inundación emitidos por la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental que incorpora el PGO:

a) Zona de Flujo Preferente: no se autorizan garajes subterráneos y sótanos, aparcamientos en superficie, bajo rasante o en bajos de edificios, acampadas, nuevas edificaciones, aumento de volumen en instalaciones preexistentes, invernaderos, cierres no permeables, rellenos, infraestructuras lineales paralelas a los cauces. Excepcionalmente en suelos urbanizados antes de 9 de junio de 2013 (entrada en vigor de Real Decreto/2013, de 7 de junio, por el que se aprobó el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, ya derogado) y núcleos rurales con delimitación aprobada pueden autorizarse edificaciones si no incrementan la inundabilidad del entorno, los usos quedan por encima del calado de la Q500, son compatibles con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación, siempre que no viertan productos perjudiciales para el entorno y el solicitante de la autorización manifiesta que conocer y asumir el riesgo.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

Asimismo se atenderán a las limitaciones establecidas en el artículo 9 y 14 del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

b) Zona de policía inundable (Q100) fuera de Zona de Flujo Preferente: No se pueden autorizar garajes ni sótanos (salvo que su entrada esté por encima de la cota de inundación), acampadas, infraestructuras públicas, acopio de materiales, ni viviendas cuya cota se encuentre por debajo de la avenida Q500.
En terrenos en situación básica de suelo rural según lo dispuesto en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

- Todos los usos que resulten vulnerables deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. En estos terrenos tampoco se podrán autorizar, hasta la línea de delimitación de la avenida de 100 años de periodo de retorno, las siguientes actividades:
    - Garajes subterráneos y sótanos.
    - Las acampadas, en ningún caso.
    - Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
    - Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas.
    - Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
    - Acopios de materiales o residuos de todo tipo.
    - Instalaciones de aparcamientos de vehículos en superficie así como garajes sobre rasante en los bajos de edificios.
- Se permiten los cerramientos y vallados siempre que sean permeables.
- Las eventuales actuaciones, incluidas medidas estructurales y no estructurales, necesarias para la protección de las personas y bienes frente a inundaciones tendrán que localizarse a partir de la zona inundable con periodo de retorno de 100 años, en la situación de inundabilidad previa a las actuaciones, y siempre y cuando las medidas a adoptar garanticen resguardo frente a los niveles de las aguas en las avenidas de periodo de retorno de 500 años.

En el suelo que esté en situación básica de urbanizado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

- Cuando para la protección de personas y bienes sea necesaria la realización de actuaciones estructurales de defensa, el nivel de protección será el establecido, en su caso, por el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para esa localidad. A falta de esta previsión, y con carácter general, se diseñará el encauzamiento para que el núcleo urbano quede fuera de la zona inundable con periodo de retorno de al menos 100 años.
- Con carácter excepcional, o cuando la solución técnica diseñada o validada por la Administración Hidráulica lo requiera para la protección de un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013, se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, se podrá permitir la localización de tales actuaciones en la zona inundable con periodo de retorno de 100 años, siempre y cuando las medidas a adoptar garanticen resguardo frente a las avenidas y cuenten expresamente, en su caso, con el previo pronunciamiento favorable de la Administración Hidráulica, y sin que ello deba implicar necesariamente la previsión por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística del paso de dichos terrenos en situación básica de suelo rural a la de suelo urbanizado.

c) Todos los nuevos usos que resulten vulnerables deberán estar por encima del calado de la Q500.

En el Anexo I. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO DE INUNDACIÓN FLUVIAL de estas NNUU se relaciona los ámbitos urbanísticos de desarrollo que presentan afecciones por inundabilidad indicando en las Fichas Urbanísticas correspondientes que “el ámbito presenta afecciones por inundabilidad sujetas a las limitaciones de uso de los artículos 40, 41 y 42 del RD 1/2016, de 8 de enero y 9ter del RD 638/2016 de 9 de diciembre. Ver Anexo I. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO de las NNUU”.

## SECCIÓN 2º. SUBSIDENCIA MINERA

### Artículo 6.2.4. Delimitación de Áreas

Proceso de hundimiento subvertical del suelo derivado de la actividad minera. El PGO asume como Áreas de Riesgo de subsidencia minera aquellas que como tal aparecen delimitadas en la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) del Ayuntamiento de Gijón y que, como tal, aparecen representadas en los planos de ordenación

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

del propio PGO. En cualquier caso, deberá ser consultado el Plano referido, así como el visor gráfico municipal que integrará los ámbitos urbanísticos con riesgos geológicos. Además, el apartado OBSERVACIONES de las Fichas Urbanísticas advierte sobre la afección por el riesgo indicado y el ANEXO III. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO DESLIZAMIENTOS SUPERFICIALES de estas NNUU relaciona los Núcleos Rurales que resultan afectados por riesgo alto o medio.

**Artículo 6.2.5. Limitación de usos**

1. Los planes de desarrollo afectados por esta Área de afección deberán contar previamente con un estudio geológico-geotécnico que determine tanto la viabilidad de la actuación como las áreas más aptas para la implantación de los usos que proponga. Del mismo modo, el planeamiento de desarrollo debe prever las potenciales medidas preventivas o correctoras, así como establecer un plan del control y seguimiento.

2. En el caso de nuevas construcciones que no requieran de planeamiento de desarrollo, el proyecto de ejecución debe incluir un informe geológico-geotécnico que avale la compatibilidad de la construcción. La concesión de la licencia queda supeditada a lo dictado por dicho informe, quedando el Ayuntamiento excluido de toda responsabilidad en esta materia.

## SECCIÓN 3º. DESLIZAMIENTOS SUPERFICIALES

**Artículo 6.2.6. Delimitación de Áreas**

El PGO asume como Áreas de Riesgo por Deslizamientos Superficiales tomando como referencia el Plano de Riesgos Naturales 06 de los Planos de Información y Diagnóstico de este PGO. En cualquier caso, deberá ser consultado el Plano referido, así como el visor gráfico municipal que integrará los ámbitos urbanísticos con riesgos geológicos. Además, el apartado OBSERVACIONES de las Fichas Urbanísticas advierte sobre la afección por el riesgo indicado y el ANEXO II. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO DESLIZAMIENTOS SUPERFICIALES de estas NNUU relaciona los Núcleos Rurales que resultan afectados por riesgo alto o medio.

**Artículo 6.2.7. Limitación de usos**

1. Los planes de desarrollo afectados por esta Área deberán mensurar el riesgo a escala de su actuación y objetivos y prever, en su caso, las medias necesarias para evitar los riesgos potenciales.

2. En el caso de nuevas construcciones que no requieran de planeamiento de desarrollo, el proyecto de ejecución debe incluir un informe geológico-geotécnico (incluyendo un estudio específico de estabilidad del terreno) que avale la compatibilidad de la construcción.

3. Los movimientos de tierras están sujetos, en estas áreas con mayor motivo, a las limitaciones establecidas en el artículo 4.3.3 de estas NNUU.

## SECCIÓN 4º. RIESGOS MARINOS DE EL NATAHOYO

**Artículo 6.2.8. Delimitación de Áreas**

El PGO propone una serie de Planes Especiales en la zona de El Natahoyo que supone una profunda transformación de su entorno. Sin embargo, se trata de una superficie en gran medida ganada al mar, con cotas muy bajas y con una disposición en gran parte de su línea de costa a modo de cabo, así como su implantación sobre una antigua zona industrial; todo ello conlleva un potencial riesgo ante los nuevos usos que el PGO plantea para dicho ámbito.

**Artículo 6.2.9. Limitación de usos**

1. Los planes de desarrollo incluidos en esta Área deberán incluir un estudio con horizonte a 100 años que analicen lo siguiente:

a) Riesgo derivado de la subida del nivel del mar como consecuencia del cambio climático.
b) Riesgo por oleaje.
c) Riesgo por inundación.
d) Así como un estudio de suelos contaminados, de acuerdo con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados o el que lo sustituya, que compruebe que el terreno es apto para el futuro uso previsto.

2. De dicho estudio deberán salir las bases para un diseño compatible de los desarrollos, que deberá fijar:

a) Que no haya impacto directo de las olas excepcionales sobre las construcciones u otros elementos vulnerables.
b) Garantizar el drenaje rápido de potenciales inundaciones.
c) Compatibilizar la actividad de modo que no exista riesgo de vertidos durante los episodios excepcionales.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

d) Contar con un sistema de alcantarillado y saneamiento compatible.

## SECCIÓN 5ª. EL MUSELÍN

### Artículo 6.2.10. Delimitación de Áreas

El barrio de El Muselín es el Área poblada que más riesgos aglutina del concejo, derivados todos ellos de diferentes movimientos de ladera, fundamentalmente desprendimiento de rocas y movimientos superficiales.

### Artículo 6.2.11. Limitación de usos

1. Sobre esta área, habrá de ejecutarse por el Ayuntamiento un estudio geológico-geotécnico que defina los riesgos reales a escala suficiente para la conformación de un paquete de medidas preventivas y correctoras que mitigue el riesgo sobre el barrio, así como establecer un plan de control y seguimiento de toda el área.

2. Hasta la ejecución de dicho estudio y la determinación de dichas medidas, se establecen las siguientes limitaciones a las ordenanzas de edificación establecidas:

3. En todo caso se deberá efectuar un estudio geológico-geotécnico de la parcela firmado por técnico competente, equivalente al municipal para su parcela. El Ayuntamiento quedará excluido de toda responsabilidad en esta materia.

4. El promotor de una construcción de nueva planta deberá efectuar un estudio geológico-geotécnico firmado por técnico competente equivalente al municipal para su parcela, debiendo hacerse cargo de cuantas medidas fuesen necesarias implementar. El Ayuntamiento quedará excluido de toda responsabilidad en esta materia.

## CAPÍTULO 3 . PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

## SECCIÓN 1ª. CATÁLOGO URBANÍSTICO (CU)

### Artículo 6.3.1. Relación de espacios y bienes catalogados

La relación de bienes y conjuntos de interés natural y cultural, que adjunta el PGO, se encuentran recogidos y desarrollados por el Catálogo Urbanístico (CU) de Gijón, documento en el que se formalizan, diferenciada y separadamente, las políticas públicas de conservación o protección de estos.

### Artículo 6.3.2. Catálogo Urbanístico (CU)

1. El Catálogo Urbanístico de Gijón recoge la relación de los bienes inmuebles, de los espacios naturales y patrimoniales de interés público relevante, así como de los elementos que por su relación con el dominio público deben ser conservados o recuperados.

2. En los casos del patrimonio catalogado por su interés cultural se estará además a lo dispuesto por la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, en especial el artículo 27 LPC, y el Decreto 20/2015, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado, en especial los artículos 205 a 211 del ROTU sin perjuicio de las determinaciones del TROTU, y su normativa de desarrollo.

3. El Catálogo Urbanístico es un instrumento urbanístico artículo 72 del TROTU y tiene por objeto establecer los cauces para la protección y ordenación del Patrimonio natural y cultural: entendido como el conjunto de los bienes culturales, paisajísticos y ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial, con el fin de que no se conviertan en una ruina.

4. En cuanto a los regímenes de protección se estará a lo dispuesto en los artículos 72 del TROTU y 205 del ROTU así como a los distintos regímenes de protección establecidos en el Título II de la LPC.

5. De acuerdo con los artículos 72.3 del TROTU y 207.1 del ROTU en caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo Urbanístico y las determinaciones del Planeamiento, prevalecerán las del Catálogo.

6. De conformidad con los artículos 207.2 y 207.3 del ROTU el Ayuntamiento de Gijón procederá a la aplicación provisional del régimen de protección de los bienes catalogados una vez se produzca la Aprobación Inicial del Catálogo Urbanístico, e igualmente procederá a la anotación preventiva en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias del Catálogo Urbanístico en tramitación.

7. Entre sus contenidos se recogen los criterios mínimos y generales de las políticas públicas de conservación o protección de los bienes inmuebles relacionados con la historia o la cultura con valores dignos de protección de carácter histórico, artístico, arqueológico, etnográfico.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

**Artículo 6.3.3. Objetivos y criterios generales de protección**

1. Los objetivos y criterios serán los mismos que los dispuestos por el Catálogo Urbanísticos, complementados por los siguientes matices:

a) Los parámetros generales de diseño de la edificación, definidos en el planeamiento no serán de aplicación en los edificios catalogados en relación con lo que se indica en el PGO, cuando superen las actuaciones posibles en virtud de su grado de protección, y en general cuando alteren los valores culturales de protección.

b) El necesario cumplimiento de la Normativas Sectoriales referidas a las condiciones de accesibilidad y a la protección contra el fuego deberá atender a las características dignas de protección del bien, afectando a los elementos de menor interés, y manteniendo en todos los casos las características básicas del elemento original.

2. En ningún caso las normativas sectoriales, de accesibilidad, protección contra el fuego o cualquiera otra, podrán justificar el deterioro, la modificación o el menoscabo de los valores culturales merecedores de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural.

**Artículo 6.3.4. Alcance**

En cumplimiento de la Disposición Transitoria VI del TROTU, el documento de Revisión del PGO asume las determinaciones contenidas en el Catálogo Urbanístico de Gijón, sin alterar la condición urbanística de los referidos bienes, espacios o elementos catalogados sin perjuicio de las modificaciones y revisiones que de este se puedan realizar.

Por tanto, tales bienes se excluyen de las condiciones de edificabilidad que este PGO establece genéricamente en las ordenanzas de zona, salvo remisión expresa a las mismas en el propio Catálogo, o supuestos de aplicación subsidiaria. Sin perjuicio de que en los casos permitidos de reestructuración con demolición de los elementos estructurales (protección ambiental) de edificios situados en el área de la Zona de Ordenanza 1 –Manzana Cerrada- se aplicará la correspondiente limitación de fondo edificable establecida en los planos del PGO.

**Artículo 6.3.5. Elementos protegidos**

1. Se incorpora en los Planos de Ordenación la relación de elementos unitarios que por sus valores naturales o culturales son objeto de protección y se encuentran incluidos en el Catálogo Urbanístico de Gijón.

2. Esta inclusión es meramente informativa puesto que en caso de contradicción con el contenido del Catálogo, prevalecerán las determinaciones de éste último. Las Modificaciones del Catálogo conllevarán la alteración de la relación de elementos unitarios a conservar incorporada al Plan General de Ordenación sin necesidad de llevar a cabo la Modificación de éste último.

**Artículo 6.3.6. Contenido del Catálogo Urbanístico**

1. Se incluyen en el Catálogo Urbanístico las muestras más destacadas de los distintos tipos de patrimonio natural y cultural gijonés según su régimen de protección aplicable:

a) Patrimonio Natural
- Espacios naturales de interés relevante.
- Elementos naturales singulares.
- Jardines, de carácter público y privado
- Lugares de interés geológico y minero

b) Patrimonio arqueológico
- Yacimientos incluidos en la Carta Arqueológica del Concejo.
- Yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural.
- Yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.
- Vías históricas.

c) Patrimonio Etnográfico:
- Integrado por las expresiones relevantes o de interés de la cultura y forma de vida tradicional.
- Fuentes, abrevaderos, lavaderos y molinos del concejo.
- Ermitas, capillas, capillas de animas cruceros, cruces y señales piadosas.
- Puentes de piedra de factura tradicional
- Llagares antiguos de sidra
- Espacios dedicados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados con su entorno.

d) Patrimonio Arquitectónico:
- Los inmuebles y elementos declarados Bien de Interés Cultural y sus respectivos Entornos.
- Los elementos pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias

– Todos aquellos elementos e inmuebles con interés arquitectónico, urbano, etnográfico, arqueológico, industrial, militar, espacios libres en cualquiera de sus modalidades y los de cualquier otra naturaleza que merezcan conservación y defensa.

e) Patrimonio Industrial
f) Mobiliario Urbano
g) Parques y Jardines
h) Patrimonio Militar

3. El Catálogo Urbanístico incorpora una ficha individualizada de todos los elementos incluidos, prevaleciendo en la materia de sus competencias en caso de contradicción, sus determinaciones sobre las de este PGO.

4. Para las condiciones de intervención se estará a lo que disponga el Catálogo Urbanístico y, en su caso, normativa autonómica de aplicación.

**Artículo 6.3.7. Bienes de Interés Cultural (BIC)**

1. El régimen jurídico de estos bienes es el establecido en los artículos 50 y siguientes de la Ley 1/2001, de 6 de Marzo de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias. Dentro del Término Municipal de Gijón han sido declarados BIC los siguientes:

| Denominación | Instrumento legal | Fecha de Declaración | Fecha publicación boletín oficial |
|---|---|---|---|
| Conjunto Histórico del Barrio Viejo de Gijón/Xixón (Cimadevilla). | DECRETO 502/1975, de 20 de febrero, por el que se declara conjunto histórico artístico el Barrio Viejo de Gijón (Asturias) | 20-02-1975 | 21-03-1975 |
| Real Instituto Jovellanos | DECRETO 1095/1974, de 4 de abril, por el que se declara monumento histórico artístico de carácter nacional, el Real Instituto Jovellanos de Gijón | 04-04-1974 | BOE 24-04-1974 |
| Colegiata y Palacio de Revillagigedo | DECRETO 1741/1974, de 30 de mayo, por el que se declara monumento histórico-artístico de carácter nacional el conjunto formado por la Colegiata y El Palacio de Revillagigedo de Gijón | 30-05-1974 | BOE 26-06-1974 |
| Palacio Jove Huergo y Casa Trinidad | DECRETO 4/95, de 18 de enero, por el que se declara "Bien de Interés Cultural" (Monumento) el Palacio y Capilla de la Trinidad, en Gijón | 18-01-1995 | B.O.P.A. del 14-02-1995 |
| Museo Casa Natal de Jovellanos | REAL DECRETO 3170/1983, de 19 de octubre por el que se declara monumento histórico-artístico de carácter nacional, la Casa Natal de Jovellanos, en Gijón | 19-10-1983 | BOE 27-12-1983 |
| Fundación Museo Evaristo Valle | Decreto 5/2017, de 1 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, el Museo Evaristo Valle, en el concejo de Gijón | 01-02-2017 | BOPA 08-02-2017 |
| Plaza de Toros de El Bibio | DECRETO 18/92, de 6 de marzo, por el que se declara "Bien de Interés Cultural" (Monumento) la Plaza de Toros de El Bibio, en Gijón | 06-03-1992 | BOPA 20-03-1992 |
| Universidad Laboral | Decreto 19/2016, de 19 de mayo, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Universidad Laboral de Gijón | 19-05-2016 | BOPA 10-06-2016 |
| Campo de la iglesia de San Juan de Cenero | Decreto 61/2017, de 20 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Sitio Histórico, un conjunto de doce campos de iglesia en los que existe una vinculación directa entre un tejo y un elemento del patrimonio cultural material. | 20-09-2017 | BOPA 16/10/2017 |
| Biblioteca asturiana del Padre Patac | Decreto 207/2012, de 17 de octubre, por el que se declara como Bien de Interés Cultural la biblioteca asturiana del Padre Patac, sita en la biblioteca pública "Jovellanos" de Gijón. | 17-10-2012 | BOPA 26-10-2012 |
| Camino de Santiago | Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre, por el que se declara conjunto histórico-artístico el llamado Camino de Santiago y se crea su patronato<br>Decreto 63/2006, de 22 de junio y Decreto 3/2007, de 25 de enero por el que se fija y delimita el conjunto histórico del Camino de Santiago en el Principado de Asturias y se determina su entorno de protección provisional (Ruta del Interior y Ruta de la Costa). | 22-06-2006 | BOE de 07-09-1962<br>BOPA 29.06.2006 |
| Ruta de la Plata | Decreto 68/2017, de 11 de octubre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de | 11-10-2017 | BOPA de 24-10-2017 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Vía Histórica, la Vía de La Carisa y ramal transmontano de la Ruta de la Plata como Vía Histórica. | | |
| Yacimiento Arqueológico de Cimadevilla | REAL DECRETO 753/1987, de 8 de mayo, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de zona arqueológica, el yacimiento arqueológico de Cimadevilla, Gijón, (Asturias). | 08/05/1987 | BOE de 19-06-1987 |
| Yacimiento Arqueológico del Cabo o la Campa Torres | DECRETO 75/94, de 13 de octubre, por el que se declara "Bien de Interés Cultural" (Zona Arqueológica) el Castro de la Campa de Torres, en Gijón. | 13/10/1994 | BOE de 09-11-1994 |
| Necrópolis Megalítico-Tumular del Monte Areo | Decreto del Principado de Asturias 42/1997, de 27 de junio, que declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Zona Arqueológica, la necrópolis megalítico-tumular del Monte Areo en los concejos de Carreño y Gijón.<br>Decreto 38/2013, de 26 de junio, de modificación del Decreto del Principado de Asturias 42/1997, de 27 de junio, por el que se declara Bien de Interés Cultural la necrópolis megalítico-tumular del Monte Areo, en los concejos de Carreño y Gijón. | 26-06-1997<br>26-06-2013 | 14-07-1997<br>BOPA de 3-07-2013 |

2. De acuerdo al artículo 50 LPC, todos los Bienes de Interés Cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específico previsto en dicha Ley y la legislación estatal aplicable.

3. Todas las obras e intervenciones que se realicen sobre los mismos, o, en el caso de inmuebles, sobre su entorno de protección, requerirán autorización expresa de la Consejería de Educación y Cultura y sólo serán autorizables cuando recojan adecuadamente el respeto de sus valores culturales.

4. De acuerdo al artículo 50.2 se exceptúa el requerimiento de autorización expresa en las intervenciones u obras de Jardines, Conjuntos, Vías y Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, y en el entorno de Monumentos, cuando haya sido aprobado por la Consejería de Educación y Cultura y el Ayuntamiento un Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento en los términos señalados en el artículo 55 LPC.

5. De acuerdo al artículo 56 LPC, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico para su protección, las intervenciones en Conjuntos Históricos, Vías Históricas, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas precisarán autorización de la Consejería de Educación y Cultura. En todo caso, no se permitirán alteraciones en alineaciones consolidadas históricamente ni agregaciones en parcelas, a excepción de los entornos de protección.

6. En el caso de bienes inmuebles, la inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, cuya relación se podrá consultar en el documento de Catálogo Urbanístico, salvo que expresamente limite su protección a alguna o algunas de sus partes, lleva consigo la aplicación automática y adicional del régimen urbanístico de protección integral.

7. Respecto a los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, sólo son autorizables las obras e intervenciones que respeten sus valores históricos y culturales y no pongan en riesgo su conservación. Requerirán autorización de la Consejería de Educación y Cultura en los siguientes casos:

a) Las restauraciones de bienes muebles.
b) Las obras mayores sobre inmuebles, infraestructuras o espacios protegidos.
c) Los tratamientos de fachadas en inmuebles que vayan más allá de la mera conservación.
d) Las obras menores en inmuebles cuando expresamente, y con carácter excepcional, así se haya señalado en la resolución por la que se incluyen esos bienes en el Inventario.
e) Las obras en el entorno de inmuebles, infraestructuras o espacios protegidos cuando expresamente se haya señalado en la resolución por la que se incluyen esos bienes en el Inventario, que en ese caso deberá incluir la delimitación correspondiente. La aprobación de un Plan Especial o figura urbanística equivalente podrá suponer la desaparición de dicho trámite, en las mismas condiciones a que hacen referencia el apartado 2 del artículo 50 y el apartado 4 del artículo 55 de la ley de Patrimonio Cultural para el entorno de Monumentos.
f) Las obras en zonas en que se presuma la existencia de restos arqueológicos. 2.

**Artículo 6.3.8. Protección**

1. Se establecen tres niveles de protección de acuerdo con las peculiaridades de elemento catalogado y el contexto en que se encuentra, estos niveles son:

a) Integral.
b) Parcial.
c) Ambiental.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

2. En cada nivel de protección el Catálogo Urbanístico señala los tipos de intervención en los elementos catalogados ya sean permitidas o autorizables o prohibidas, además de la documentación necesaria para la solicitud de licencias.

## SECCIÓN 2ª. NIVELES DE PROTECCIÓN

### Artículo 6.3.9. Asignación del nivel de protección

1. El nivel de protección de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico es el asignado en su ficha correspondiente según establece el artículo 72.1 del TROTU.

2. En el caso de los espacios afectados por la existencia de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y a los Espacios Arqueológicos definidos en la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural se les dispensara la máxima protección que se establezca en esta normativa.

3. El traslado de hórreos y paneras deberá ser autorizado por los Ayuntamientos de origen y destino, previo informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural y siguiendo el procedimiento descrito en el artículo 103 del Decreto 20/2015, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural. El traslado de un hórreo o panera de un concejo a otro supondrá la modificación del catálogo urbanístico de protección de ambos, en un caso para excluir el elemento del listado de bienes protegidos y en el otro para incorporarlo, haciendo constar en la correspondiente ficha de catalogación el origen del elemento, procedente de un traslado autorizado.

### Artículo 6.3.10. Protección Integral

1. Los elementos, inmuebles o ámbitos incluidos en el Catálogo Urbanístico con nivel protección Integral quedan sometidos al régimen establecido con carácter general para los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias en la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio del Principado de Asturias; sin perjuicio de los diferentes regímenes específicos establecidos en ese mismo cuerpo legal para los otros bienes que conforman el Patrimonio Cultural de Asturias, y del sometimiento a la legislación sectorial especifica de aquellos bienes sujetos a medidas dictadas al amparo de dicha legislación.

2. Serán elementos sujetos a Protección Integral:

a) Los Bienes de Interés Cultural.
b) Los Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, tanto los así declarados, como aquellos sometidos preventivamente a su régimen de protección, por la Ley 1/2001 en su Disposición Transitoria Tercera.
c) Los Bienes así considerados en el Catálogo Urbanístico.

3. En el nivel de protección integral se incluirán los bienes que deban ser conservados íntegros, por ser portadores de interés en grado singular, preservando sus características originarias.

4. La asignación de este nivel de protección tiene por objeto la conservación de la totalidad de sus características arquitectónicas interiores y exteriores, así como su forma de ocupación del espacio, su relación con la trama urbana y el resto de elementos construidos. Sólo se admitirán las intervenciones y usos que no supongan menoscabo de sus valores y que persigan su mantenimiento o refuerzo. No obstante, cuando se trate de edificaciones u otro tipo de construcciones o instalaciones se podrá autorizar por la Administración urbanística, cuando no contravenga lo dispuesto en la legislación de patrimonio cultural:

a) La eliminación de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen su estructura arquitectónica, dificulten o falseen su mejor interpretación histórica o arquitectónica, o conlleven su degradación. En tal caso, se deberán documentar las partes que se eliminen.
b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos que redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, o que se precisen para corregir los efectos del vandalismo, de catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales. En tal caso, la reposición o reconstrucción quedará suficientemente documentada a fin de evitar errores de lectura e interpretación.
c) Las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales exteriores del edificio o construcción, y siempre que no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos u ornamentales de interior a conservar.
d) Las obras de acondicionamiento para nuevos usos ligadas a la implantación de nuevas instalaciones cuando no suponga menoscabo de los valores del bien catalogado.

5. Las actuaciones a desarrollar en estos bienes precisarán en todo caso informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura y Turismo del Principado de Asturias.

6. En todo caso, respecto a las intervenciones y obras e atendrá a las determinaciones del Catálogo Urbanístico.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

7. En el caso de las intervenciones en el Patrimonio Arqueológico, se atenderá además de lo indicado en el párrafo anterior, a lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes de la ley 2/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias.

**Artículo 6.3.11. Protección Parcial**

1. En el nivel de protección parcial se incluirán los bienes que deban ser conservados en parte, preservando lo que sea definitorio de su estructura arquitectónica o espacial y que además tengan valor intrínseco. A tales efectos, se considerarán elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, fachada y demás elementos propios.

2. En los bienes incluidos en esta categoría, podrán ser objeto de autorización por la Administración urbanística:

a) Las obras que sean congruentes con los valores de los bienes catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial.
b) La eliminación de alguno de los elementos cuando no gocen de protección específica en la legislación sectorial o en el Catálogo y sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su conservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien catalogado.

3. En todo caso se atendrán a las determinaciones del Catálogo Urbanístico..

**Artículo 6.3.12. Protección Ambiental**

1. En el nivel de protección ambiental se integran los bienes que, aun sin presentar en sí mismos un valor intrínseco, contribuyen a definir un ambiente de interés por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

2. En estos bienes podrán ser objeto de autorización por la Administración urbanística:

a) La demolición de las partes de las edificaciones no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios.
b) La reforma de la fachada de la edificación y elementos visibles desde la vía pública.

3. En los casos señalados en el apartado anterior, la autorización quedará condicionada a la obtención de licencia urbanística de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico y que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

4. En todo caso se atendrán a las determinaciones del Catálogo Urbanístico.

**Artículo 6.3.13. Usos**

1. A los efectos de evitar que aquellos inmuebles incluidos en el art 6.3.5 caigan en situación de abandono cuyo motivo sean los costes de su conservación relacionado con la inviabilidad de su uso, se podrá establecer un nuevo uso específico para los mismos en cada uno de las clases de Suelo, condicionando la posibilidad de aplicación a la recuperación y conservación del mismo.

2. Para lograr dicho cambio será necesario la presentación de un Plan Especial en el cual además de los contenidos establecidos en esta norma, se justifique plenamente el proyecto de cambio de uso, su compatibilidad con el régimen de obras permitidas y autorizables en función del grado de protección que tenga atribuido el bien, el cumplimiento de las condiciones de imagen del inmueble reguladas en el Catálogo Urbanístico y en la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural de Asturias y su Reglamento de desarrollo.

3. Para su aprobación será necesario el pronunciamiento previo de la Consejería competente.

**Artículo 6.3.14. Protección de usos**

1. Con carácter general, se mantendrán los usos actuales en los edificios con protección Integral, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. El Catálogo Urbanístico podrá establecer condiciones para los cambios de uso.

**Artículo 6.3.15. Obras preferentes**

1. Se consideran obras preferentes aquellas necesarias para devolver un edificio a su estado original o a estados previos de mayor valor arquitectónico, artístico o histórico, eliminando añadidos, reformas, actuaciones o deterioros que hayan contribuido a la pérdida de parte de su valor.

2. Tiene la consideración de obra preferente aquellas definidas como tales en las fichas individualizadas de los edificios, así como, de forma genérica, todas aquellas obras que supongan la desaparición de materiales y elementos de diseño expresamente prohibidos por la normativa del Plan General de Ordenación y del Catálogo Urbanístico. Se consideran así mismo obras preferentes aquellas que adecuen el edificio o elemento catalogado a los criterios de intervención del Catálogo Urbanístico.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 1243137216014437205 1 en www.gijon.es/cev

3. La ejecución de las obras con consideración de preferentes es condición necesaria para la concesión de cualquier licencia de obra mayor en el conjunto del edificio.

**Artículo 6.3.16. Exclusiones y ruina**

1. La inclusión un bien en el Catálogo Urbanístico implica su exclusión del régimen general de edificaciones ruinosas.

2. El régimen de la declaración de ruina de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias, protegidos singularmente o formando conjunto, se atendrá a lo establecido por el siguiente orden normativo: la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural de Asturias y su Reglamento: Decreto 20/2015; la Normativa del Catálogo Urbanístico y subsidiariamente por las Normas Urbanísticas del PGO.

3. No resulta admisible la demolición de un bien catalogado. No obstante lo anterior, y como medida de carácter excepcional, y cuando la situación del bien así lo requiera, podrá acordarse la demolición del inmueble declarado en situación legal de ruina previa la tramitación del correspondiente expediente de descatalogación ante la consejería competente.

4. Los inmuebles integrantes de Jardines, Conjuntos, Vías o Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas o Entornos de Protección de los mismos y de los Monumentos, se regirán a estos efectos por lo que establezca el instrumento de planeamiento elaborado al efecto, en su defecto, a falta de uno vigente, sólo se podrá permitir el derribo si así lo autoriza previamente la Consejería de Cultura.

5. En todo caso, los solares fruto de la demolición de un bien catalogado quedarán afectados a la edificabilidad y volumetría de la edificación preexistente, debiendo proceder a la anotación de esta particularidad, con carácter previo a la concesión de licencia municipal de demolición, en el Registro de la Propiedad y en la Oficina del Catastro.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

# ANEXO I. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN FLUVIAL.

Relación de ámbitos urbanísticos de desarrollo (estén o no en zona de policía del dominio público hidráulico) que presentan afecciones por inundabilidad.

Sin perjuicio de la ordenación asumida en la documentación gráfica del PGO, con carácter general en los terrenos incluidos en las de Áreas de Planeamiento Propuesto (APP) y Áreas de Unidad de Actuación (AUA) en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que estén afectados por la inundación Q100 y Zonas de Flujo Preferente tendrán la consideración de espacios libres de edificación. Los planeamientos de desarrollo deberán justificar la ordenación pormenorizada y su capacidad de cumplir la determinación anterior.

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Áreas de Planeamiento Propuesto (APP):**

| Nº | APP-SU | AFECCIÓN |
|---|---|---|
| 1 | APP "Y" | Afecciones por zona de flujo preferente y 100 y 500 años de periodo de retorno. |
| 2 | APP-CMCH 06 | Exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico, puntualmente inundable por la avenida de 500 años. |
| 3 | APP-CMCH08VP | Puntualmente (extremo noreste) en zona flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 4 | APP-N09 | Puntualmente (extremo noreste) en zona de flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 5 | APP-N17 | Puntualmente (extremo noroeste) en zona de flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 6 | APP-N36 | Mitad oeste y extremo sur de la mitad este íntegramente afectadas por la zona de flujo preferente e inundables por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 7 | APP-N40 | Mitad oeste afectada por la zona de flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 8 | APP-PE-33 | Afectada por la zona de flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 9 | APP-PERI-04 | Exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico, puntualmente (límite sur) inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 10 | APP-PE-NG | Exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico, inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 11 | APP-PE-PRA | Parcialmente en zona de policía del dominio público hidráulico, inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 12 | APP-NGW-06 | Inundable en su límite occidental por las avenidas de 100 y 500 años y afectada por la zona de flujo preferente. |
| 13 | APP-PE-CMCH | Bolsas de suelo afectadas íntegramente por la zona de flujo preferente. |

**Áreas de Unidad de Actuación (AUA)**

| Nº | AUA | AFECCIONES |
|---|---|---|
| 1 | AUA-127 | Parcialmente en zona de policía del dominio público hidráulico, extremo oeste inundable por las avenidas de 100 y 500 años y, puntualmente, afectado por la zona de flujo preferente. |
| 2 | AUA-212 | Prácticamente en su totalidad afectado por la zona de flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 3 | AUA-309 | Exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico, puntualmente (extremo noreste) inundable por la avenida de 500 años. |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

| | | |
|---|---|---|
| 4 | AUA-310 | Afecciones en la mitad oeste por la zona de flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 5 | AUA-CEA-07 | Extremo sur y sureste inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 6 | AUA-CMCH-05 | Mitad este inundable por las avenidas de 100 y 500 años y afección en el extremo sureste por la zona de flujo preferente. |
| 7 | AUA-CRI-05 | Exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico, afección por la zona de flujo preferente e inundable para las avenidas de 100 y 500 años. |
| 8 | AUA-CRI-06AB | Exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico, afección por la zona de flujo preferente e inundable para las avenidas de 100 y 500 años. |
| 9 | AUA-CRI-06CD | Exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico, inundable para las avenidas de 100 y 500 años. |
| 10 | AUA-104A | Íntegramente inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno y, en menor medida, por la zona de flujo preferente (datos ARPSI transición). |
| 11 | AUA-104B | Íntegramente inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno (datos ARPSI transición). |
| 12 | AUA-316 | Íntegramente inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno y, en menor medida, por la zona de flujo preferente (datos ARPSI transición). |
| 13 | AUA-ROCES | Puntualmente afectada en su perímetro por las avenidas de 100 y 500 años y la zona de flujo preferente. |
| 14 | AUA-029 | Íntegramente inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno (datos ARPSI transición). |
| 15 | AUA-UNIV-03 | Tercio oeste afectado por la zona flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |

**Áreas Pendientes de Urbanización (APP):**

| Nº | APU | AFECCIONES |
|---|---|---|
| 1 | APU—1A | Inundable en buena parte de su superficie por las avenidas de 500 años y, en menor medida, en su extremo este, por las avenidas de 100 años (datos ARPSI transición). |
| 2 | APU-187 | Inundable prácticamente en toda su superficie por las avenidas de 500 años. Presenta afecciones también en la mitad norte a las avenidas de 100 años y, residualmente, afectado por la zona de flujo preferente (datos ARPSI transición). |
| 3 | APU-CEA-02 | Afectado en un tercio de su superficie por las avenidas de 100 y 500 años y, en menor medida, por la zona de flujo preferente (datos ARPSI transición). |
| 4 | APU-CMCH-03 | Afectado en su tercio oriental por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 5 | APU-CMCH-04 | Atravesado por el arroyo de Santa Cecilia e inundable en su tercio central por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno. |
| 6 | APU-UNIV-05A | Muy puntualmente en su extremo norte inundable por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno. |

## SUELO URBANIZABLE

**Áreas de Planeamiento Propuesto**

| Nº | APP-SUR | AFECCIONES |
|---|---|---|
| 1 | APP-S-R-PEÑAFR | El vial de acceso por la zona suroeste se dispone sobre zona inundable arroyo Cefontes. Afecciones por la zona de flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |
| 2 | APP-S-R-CBÑ 2 | En el vértice sur el ámbito presenta afecciones por la zona de flujo preferente e inundable por las avenidas de 100 y 500 años. |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

# ANEXO II. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTOS SUPERFICIALES.

Para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, así como los sometidos a Actuaciones Asistemáticas Aisladas en Suelo Urbano Consolidado la afección por el riesgo de deslizamientos superficiales se recoge en la Ficha Urbanística correspondiente.

A continuación se adjunta la relación de Núcleos Rurales que presentan superficies afectadas por riesgos de deslizamientos superficiales altos o medios.

## NÚCLEOS RURALES AFECTADOS POR ÁREAS CON MAYOR RIESGO DE MOVIMIENTOS EN LADERAS

Áreas en las que en función de sus parámetros condicionantes de la estabilidad (litología, tectónica, pendientes y otras), la probabilidad de que se produzcan movimientos del tipo especificado es mayor con ocasión de lluvias intensas, periodos lluviosos prolongados u otros fenómenos desestabilizadores. Son áreas muy sensibles a modificaciones antrópicas (apertura de vías de comunicación, desmontes, talas y, en general, obras que incidan sobre su equilibrio actual).

| Nº | NOMBRE | TIPO | PLANO | Nº | NOMBRE | TIPO | PLANO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | 01.01 Les Cabañes | NR1 | 1 | **20.** | 14.27 Peñaferruz, La Quintana, Los Fombones | NR2 | 77 |
| **2.** | 01.02 El Muselín | NR1 | 1 | **21.** | 16.07-C La Pedrera y Arroyo | NR2 | 59 |
| **3.** | 03.01 Zarracina y El Pozón | NR2 | 3 | **22.** | 21.04 Villaverde, Colloto | NR2 | 61 |
| **4.** | 03.02-A Pavierna y Zarracina | NR1 | 4 | **23.** | 21.05-A Santecía, La Marquesa | NR2 | 69 |
| **5.** | 05.01 La Melendrera, Les Paseres | NR2 | 15 | **24.** | 21.06 El Monte, Fuente García | NR2 | 70 |
| **6.** | 05.02 La Reboría y La Melandrera | NR1 | 16 | **25.** | 21.07 El Monte, La Gotera | NR3 | 70 |
| **7.** | 14.01-B Trubia, Lleme | NR2 | 28 | **26.** | 22.02 Llinares, La Sierra | NR2 | 62 |
| **8.** | 14.06 Caraveo y Sotiello | NR1 | 29 | **27.** | 22.04 Tueya y Villaverde | NR2 | 61 |
| **9.** | 14.08 Veranes, Escuela | NR2 | 39 | **28.** | 22.05 Tueya, Iglesia | NR2 | 71 |
| **10.** | 14.13-C Riera, La Venta Veranes | NR2 | 48 | **29.** | 22.06 Llavandera, El Marce | NR2 | 71 |
| **11.** | 14.17-C Aguda, La Güelga | NR2 | 66 | **30.** | 22.07 La Bovia, Fuente La Bovia | NR3 | 73 |
| **12.** | 14.17-D Piñera y Aguda, El Rosqueru | NR2 | 66 – 57 | **31.** | 23.06-A San Pelayo, Les Cabañes | NR2 | 74 |
| **13.** | 14.17-E Piñera y Aguda | NR2 | 57 | **32.** | 24.01 La Cuadra | NR2 | 72 |
| **14.** | 14.19 Aguda y Carbaínos | NR2 | 66 | **33.** | 24.02-A Fano, La Tabla | NR2 | 73 – 72 |
| **15.** | 14.21 Picún, La Carbayera | NR2 | 64 | **34.** | 24.03 Carceo | NR2 | 73 |
| **16.** | 14.22 Carbaínos, Les Chaboles | NR2 | 65 | **35.** | 24.04 Zalce, Caleyu | NR2 | 80 |
| **17.** | 14.24 Peñaferruz, La Güelgona Perico | NR3 | 77 | **36.** | 25.01 Salientes, Los Llagos | NR2 | 75 |
| **18.** | 14.25 Peñaferruz, Trespeña | NR3 | 76 | **37.** | 25.02 Salientes, Depósito Valdornón | NR2 | 79 |
| **19.** | 14.26 Peñaferruz, La Casería | NR2 | 76 | **38.** | 25.03 Salientes, Santa Olaya y Tarna | NR2 | 79 |

## NÚCLEOS RURALES AFECTADOS ÁREAS CON RIESGO MEDIO DE MOVIMIENTOS EN LADERAS

Áreas en que el riesgo de que se produzcan movimientos del tipo especificado es moderado. Áreas bastante sensibles a las modificaciones antrópicas (apertura de vías de comunicación, desmontes, talas y, en general, obras que incidan sobre su equilibrio actual).

| Nº | NOMBRE | TIPO | PLANO | Nº | NOMBRE | TIPO | PLANO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 01.03 Xove de Riba | NR1 | 1 | **56** | 16.05-B Llantones, Casa Sánchez | NR1 | 53 |
| **2** | 02.02-A Veriña de Riba, El Monte | NR1 | 2 | **57** | 16.06-A Cagüezo, Llantones y Santecía | NR1 | 53 |
| **3** | 02.02-B Veriña de Riba y Rubín | NR1 | 2 | **58** | 16.06-B Llantones, El Pedrosu | NR1 | 52 - 53 |
| **4** | 04.02-C S. Llorienzo, C.del Rehogado | NR1 | 7 | **59** | 16.07-A Llantones, Los Burullinos | NR2 | 59 |
| **5** | 04.02-I S. Llorienzo, Cuesta La Cuca | NR1 | 7 | **60** | 16.07-B Llantones, Escorial | NR2 | 59 |
| **6** | 04.04 Fuexo, Travesía de Quintueles | NR1 | 8 | **61** | 16.07-C La Pedrera y Arroyo | NR2 | 59 |
| **7** | 05.02 La Reboria y La Melandrera | NR2 | 16 | **62** | 17.01-B Vega de Baxo, El Fugitivo | NR1 | 44 |
| **8** | 08.01 Cimavilla, La Cabaña | NR1 | 9 | **63** | 17.02-D Vega de Riba, Camarranes | NR1 | 33 |
| **9** | 08.02 Cimavilla, Camín La Regata | NR1 | 11 | **64** | 17.03 Vega de Riba, Andrés de Meana | NR1 | 44 |
| **10** | 08.03 Cimavilla, La Rasa | NR1 | 11 | **65** | 17.09 Aroles, El Cotarón | NR1 | 54 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **11** | 08.04-A Cimavilla, Camín del Orbayu | NR1 | 13 - 12 | **66** | 18.05 L'Aldea y Vega de Baxo | NR1 | 34 |
| **12** | 08.05 La Pontica y Cimavilla | NR1 | 13 | **67** | 18.06 La Cuesta | NR3 | 56 |
| **13** | 09.01 La Piñera, El Vallín | NR2 | 25 | **68** | 19.04-B La Olla, Fuente de Aceite | NR1 | 37 |
| **14** | 09.02 El Pasquín, L'Espín | NR2 | 25 | **69** | 19.05-C La Olla, La Posadiella | NR1 | 38 |
| **15** | 09.07-A El Sisiellu, Casa Angela | NR3 | 46 | **70** | 19.06 S.Antonio, Serantes, Fondón y El Pedroco | NR1 | 35 - 36 |
| **16** | 09.07-B El Sisellu, Casa La Cola | NR3 | 46 | **71** | 20.01-A Ruedes, Iglesia | NR3 | 68 |
| **17** | 10.02 La Cerca Riba | NR1 | 18 - 30 | **72** | 20.01-B La Figar y Los Coletos | NR3 | 67 |
| **18** | 10.05 Casares, Buracos | NR1 | 40 | **73** | 20.02 La Figar, Casa L´Monte | NR3 | 67 |
| **19** | 10.06 Casares, Pinzales | NR1 | 40 | **74** | 20.03-A Ruedes, La Quintana | NR3 | 78 |
| **20** | 10.07 Casares, La Veguina | NR1 | 51 - 41 | **75** | 21.02 Cagüezo y Santecia | NR1 | 53 |
| **21** | 11.01 La Fana | NR1 | 19 | **76** | 21.03 Santecía, Llantones y El Monte | NR2 | 53 |
| **22** | 12.02-A Granda Baxo, La Folguera | NR1 | 21 | **77** | 21.04 Villaverde, Colloto | NR2 | 61 |
| **23** | 12.02-B Vaones | NR1 | 21 | **78** | 21.05-A Santecía, La Marquesa | NR2 | 69 |
| **24** | 14.04 Sotiello, Los Caños | NR3 | 29 | **79** | 21.05-B Santecía, La Gola | NR2 | 69 |
| **25** | 14.05-A Sotiello, Casa Puente | NR1 | 29 | **80** | 21.06 El Monte, Fuente García | NR2 | 70 |
| **26** | 14.05-B Sotiello, La Pontica | NR1 | 29 | **81** | 21.07 El Monte, La Gotera | NR3 | 70 |
| **27** | 14.06 Caraveo y Sotiello | NR1 | 29 | **82** | 21.08 Paniceres | NR3 | 61 |
| **28** | 14.07-A Caraveo, El Rixu | NR1 | 40 | **83** | 22.02 Llinares, La Sierra | NR2 | 62 |
| **29** | 14.07-B Caraveo | NR1 | 40 | **84** | 22.03-B Llinares, Los Vallinos | NR1 | 62 |
| **30** | 14.10-A La Robellada, Pinzales | NR1 | 50 | **85** | 16.02-A Mareo de Baxo y Llantones | NR1 | 42 |
| **31** | 14.10-B La Robellada, Piñera | NR1 | 50 | **86** | 16.04 Llantones, La Cabrera | NR1 | 52 |
| **32** | 14.10-C La Robellada, Cartero Piñera | NR2 | 50 | **87** | 16.05-A Llantones, La Ería | NR1 | 53 |
| **33** | 14.13-A Salcedo, El Cantu | NR2 | 49 | **88** | 22.05 Tueya, Iglesia | NR2 | 71 |
| **34** | 14.13-D Salcedo, Autovía AS-I | NR2 | 48 | **89** | 22.06 Llavandera, El Marce | NR2 | 71 |
| **35** | 14.15-A Salcedo y Piñera | NR2 | 49 | **90** | 23.02 Caldones, La Llosa y La Muria | NR2 | 56 – 63 |
| **36** | 14.16-B Piñera, Piñera de Baxo | NR2 | 49 | **91** | 23.03-A Robleo, Les Lloses | NR2 | 63 |
| **37** | 14.16-C Piñera, Piñera de Riba | NR2 | 49 – 57 | **92** | 23.03-B Robleo, La Forniella | NR2 | 63 |
| **38** | 14.17-C Aguda, La Güelga | NR2 | 66 | **93** | 23.03-C L'Aldea, El Viacao | NR1 | 56 |
| **39** | 14.17-E Piñera y Aguda | NR2 | 57 | **94** | 23.04 Caldones, El Fontán | NR2 | 63 |
| **40** | 14.18 Aguda, La Ferrería | NR2 | 58 | **95** | 23.05 Garbelles, El Vallin | NR2 | 74 |
| **41** | 14.19 Aguda y Carbaínos | NR2 | 66 | **96** | 23.06-A San Pelayo, Les Cabañes | NR2 | 74 |
| **42** | 14.22 Carbaínos, Les Chaboles | NR2 | 65 | **97** | 23.07 Rioseco, Escueles | NR3 | 75 |
| **43** | 14.23 Carbaínos, El Pozón | NR2 | 65 | **98** | 24.01 La Cuadra | NR2 | 72 |
| **44** | 14.26 Peñaferruz, La Casería | NR2 | 76 | **99** | 24.02-A Fano, La Tabla | NR2 | 73 – 72 |
| **45** | 14.27 Peñaferruz, La Quintana, Los Fombones | NR2 | 77 | **100** | 24.02-B Fano, El Regatu | NR2 | 73 - 72 |
| **46** | 15.02-B Mareo de Riba, La Pedrera | NR1 | 42 | **101** | 24.03 Carceo | NR2 | 73 |
| **47** | 15.04-A Llantones y Vista Alegre | NR1 | 52 | **102** | 24.04 Zalce, Caleyu | NR2 | 80 |
| **48** | 15.04-B La Pedrera, El Pastón | NR1 | 52 | **103** | 25.01 Salientes, Los Llagos | NR2 | 75 |
| **49** | 15.05-B Fontaciera, La Cuestona | NR2 | 51 | **104** | 25.02 Salientes, Depósito Valdornón | NR2 | 79 |
| **50** | 15.06 Fontaciera y Arroyo | NR2 | 51 | **105** | 25.03 Salientes, Santa Olaya y Tarna | NR2 | 79 |
| **51** | 15.07 Arroyo y El Llanu | NR1 | 51 | **106** | 25.04-A Quintana, Fuente Quintana | NR2 | 73 |
| **52** | 15.08-A Arroyo, La Llosica | NR2 | 59 | **107** | 25.04-B Quintana, Palacio Valdés Fano | NR2 | 73 |
| **53** | 15.08-B Arroyo, La Gola | NR2 | 52 | **108** | 25.05 Tarna y La Mata | NR2 | 79 |
| **54** | 15.08-C Arroyo, El Veguín | NR2 | 52 | **109** | 25.06-A Tarna y Fontellongares | NR3 | 80 |
| **55** | 15.09 Fontaciera, La Esfoyada | NR2 | 58 | **110** | 25.06-B Zalce, Llongares | NR3 | 80 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

# ANEXO III. RELACIÓN DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

## SUELO URBANO CONSOLIDADO: ÁREAS DE ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO 1:2000 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | AAA–CU01 | CALLE JOVELLANOS | 51460 / 52460 / 52467 | 16 y 17 / 01 / 01 | SC2 14-12-16, SC2 14-12-15 |
| 2 | AAA–CU02 | CALLE SAN BERNARDO, ESQUINA EMILIO VILLA | 51487 | 07, 09 | SC2 14-12-15 |
| 3 | AAA–CU03 | CALLE SANTA DORADÍA, ESQUINA DINDURRA | 54420 | 05, 06, 07 | SC2 14-12-16 |
| 4 | AAA–CU04 | CALLE LEÓN, ESQUINA CALLE MUNUZA | 49474 | 01, 02 | SC2 14-12-15 |
| 5 | AAA–036B | AVENIDA DE LA COSTA 38-40 | 51408 | 04, 05, 08, 09 | SC2-14-12-16, SC2 14-12-15 |
| 6 | AAA–EL JARDÍN | DISCOTECA EL JARDÍN | 90410 | 01, 07 | SC2 14-15-16 |
| 7 | AAA–EL BIBIO | CARRETERA DE VILLAVICIOSA, 9 | 65380 | 02 | SC2 14-13-16 |
| 8 | AAA–PERI11 RICK´S | PERI11 RICK´S | 67480 | 84 | SC2 14-13-15 |

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTO

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO SC2 (1:2000) | USO PREDOMINANTE | AP MEDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | APP-"Y" | "Y" | 31347 / 0018 / 0023 / 009 / 010 | 01, 02, 04 / 003, 0004, 9004 / 17, 18, 33, 9011 / 13, 14, 16, 17, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 216, 220, 221, 222, 223, 224, 237, 238, 241 / 65, 66, 67, 68, 69, 313 | SC2-14-10-17, SC2-14-10-18, SC2-14-11-16 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,89 |
| 2 | APP-10 | CALLE GABRIEL Y GALAN | 63330 | 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 48 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,28 |
| 3 | APP-100 | ÁREA DE PLANEAMIENTO PROPUESTO 100 | 6743 / 67480 | 05, 53, 54 / 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 | SC2-14-13-15, SC2-14-13-16 | PRODUCTIVO TERCIARIO | 0,35 |
| 4 | APP-102B | CARRETERA DE LA PROVIDENCIA B | 78507 | 03, 04, 05, 06, 09, 11, 12 | SC2-14-14-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,20 |
| 5 | APP-112 | CUARTEL DE CONTRUECES | 46183 / 47171 | 01 / 40, 41, 43 | SC2-14-12-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,44 |
| 6 | APP-113 | CAMINO DE CALEROS | 42178 / 46183 / 47171 | 47, 48, 54 / 02, 03, 04 / parte 42 | SC2-14-12-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,46 |
| 7 | APP-125 | ANTIGUA ZONA INDUSTRIAL DE JOVE | 05420 | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 | SC2-14-09-16 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,50 |
| 8 | APP-BIC-LABORAL | BIC LABORAL | 85280 / 85240 | 01, 03, 13, 24, 26 / 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 | SC2-14-14-17, SC2-14-14-18, SC2-14-15-17, SC2-14-15-18 | | 0,00 |
| 9 | APP-CAR-01 | CARBONERA 1 | 35170 | 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 | SC2-14-11-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,30 |
| 10 | APP-CAR-02 | CARBONERA 2 | 38193 / 39191 | 01, 02, 03, 04, 05 / 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,92 |
| 11 | APP-CAR-03 | CARBONERA 3 | 38180 | 71, 62 | SC2-14-11-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,23 |
| 12 | APP-CE-13 | ANTIGUA CERÁMICA DEL INFANZÓN | 118 | 44, 70, 73 | SC2-14-16-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,15 |
| 13 | APP-CER-01 | CERILLERO 1 | 18420 | 07, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 | SC2-14-10-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,11 |
| 14 | APP-CER-09 | CERILLERO 9 | 13421 / 14425 / 15415 | 01, 02 / 13, 14, 19, 21 / 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 37, 40,- parte, 41-parte | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,56 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO SC2 (1:2000) | USO PREDOMINANTE | AP MEDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15 | APP-CER-12 | CERILLERO 12 | 10420 | parte 10, 11, 12, 15, 16, parte 17, parte 26, parte 27 | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,58 |
| 16 | APP-CER-15A | CERILLERO 15 | 10420 / 11403 | parte 08, 09, 25, 26 / 01, parte 02, parte 03, partre 06, 14, 15, 16, 17, 18, 19, parte 20 | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,65 |
| 17 | APP-CER-15B | CERILLERO 15b (COCHERAS) | 10420 | parte 17, 18, 19 | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN | 0,83 |
| 18 | APP-CER-17B | CERILLERO 17B | 14425 | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,17 |
| 19 | APP-CMCH-06 | ENSANCHE NOROESTE DE LA CAMOCHA | 54840 | 06 | SC2-29-13-02 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,36 |
| 20 | APP-CMCH-08VP | CAMOCHA 8 | 70 | 84, 260, 271, 10260 | SC2-29-13-02 | RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN | 0,30 |
| 21 | APP-CNT-04 | CONTRUECES 4 | 49220 | 01, 02, 03, 04, 05, 08, 10, 23, 24 | SC2-14-12-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,43 |
| 22 | APP-EL MELÓN | EL MELÓN | 22392 | 01, 02, 05, 06, 08 | SC2-14-10-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,84 |
| 23 | APP-JOV-01 | SUR HOSPITAL DE JOVE | 19540 | 01, 03, 04 | SC2-14-10-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,75 |
| 24 | APP-N09 | RONDA CAMPONES | 10 | 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 64, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 107, 110, 111, 112 | SC2-14-10-17, SC2-14-10-18 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,51 |
| 25 | APP-N12 | CARRETERA DEL OBISPO | 38166 / 41160 | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 / 04 | SC2-14-11-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,50 |
| 26 | APP-N13 | DEPÓSITOS | 43165 / 41160 / 46160 | 01, 02, 03 / 01, 02 / 12, 13, 14, 15, 16 | SC2-14-11-19, SC2-14-12-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,50 |
| 27 | APP-N17 | ARROYO DE TREMAÑES 17 | 060 | 89, 130, 10089 | SC2-14-11-20 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,30 |
| 28 | APP-N27 | CAMÍN DE LOS LAURELES | 84496 | 03 | SC2-14-14-15, SC2-14-15-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,21 |
| 29 | APP-N35 | SERÍN N35 | 026 | parte 295, 297, 298, 299, parte 307, 321 | SC2-14-03-19 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,50 |
| 30 | APP-N36 | PINZALES | 03870 / 02860 | 01, 02 / 01 | SC2-29-09-02 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,30 |
| 31 | APP-N40 | ARROYO DE TREMAÑES 40 | 060 | 91, 92, 137, 10090 | SC2-14-10-20, SC2-14-11-20 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,32 |
| 32 | APP-N41 | SERÍN N41 | 32124 | 01, 02 | SC2-14-03-19, SC2-14-03-20 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,51 |
| 33 | APP-NGE-04 | NUEVO GIJÓN ESTE 4 | 31270 | 02 a 12 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,33 |
| 34 | APP-NGE-08 | NUEVO GIJÓN ESTE 08 | 31293 | 07, 08, 44 a 52 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,53 |
| 35 | APP-NGW-01 | NUEVO GIJÓN OESTE 1 | 27265 | 01, 03, 05 | SC2-14-10-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,54 |
| 36 | APP-NGW-02 | NUEVO GIJÓN OESTE 2 | 31293 | parte 30, 31, 32, 33, 34 | SC2-14-10-17, SC2-14-10-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,12 |
| 37 | APP-NGW-03 | NUEVO GIJÓN OESTE 3 | 31293 / 31270 | parte 09, parte 12, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, parte 42, 43 / 01, parte 02, 21 | SC2-14-10-17, SC2-14-10-18, SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,57 |
| 38 | APP-NGW-04 | NUEVO GIJÓN OESTE 4 | 28291 / 31293 | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 / 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 | SC2-14-10-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,82 |
| 39 | APP-NGW-05 | NUEVO GIJÓN OESTE 5 | 31293 | 01, 09, parte 10, 12, parte 42 | SC2-14-10-17, SC2-14-11-17, SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,50 |
| 40 | APP-NGW-06 | NUEVO GIJÓN OESTE "LA TORRE" | 009 | 197, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 249 | SC2-14-10-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN | 0,56 |
| 41 | APP-PCTG | PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO LA PECUARIA | 80309 / 82317 / 84330 / 85280 / 86298 | 01 a 41 / 01 a 27 / 10-parte / 01, 03-parte, 20, 27, 28, 29 / 01 y 02 | SC2-14-14-17, SC2-14-15-17 | PRODUCTIVO CIENTIFICO TECNOLÓGICO | 0,32 |
| 42 | APP-PE-21 | PERI NUESTRA SEÑORA DE COVADONGA | | | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN | 1,11 |
| 43 | APP-PE-32 | PERI CALLE MARRUECOS | 12301 | 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 33 | SC2-14-09-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN | 1,24 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO SC2 (1:2000) | USO PREDOMINANTE | AP MEDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 44 | APP-PE-33 | DOROTEA TRUECO | 25307 / 25323 / 52024 | 01, 04-33 / 19, 26 / 23-36, 207-210, 213-219, 9000, 9014 | SC2-14-10-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,29 |
| 45 | APP-PE-34 | A-8/LOS CAMPONES | 10 | 65, 87, 88, 89, 96, 97, 99 | SC2-14-10-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,29 |
| 46 | APP-PE-35 | LA IGLESIA | 35181 / 36198 | 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 / 06 | SC2-14-11-18, SC2-14-11-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,84 |
| 47 | APP-PE-37 | EL PRADÓN | | | SC2-14-13-18, SC2-14-13-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,16 |
| 48 | APP-PE-CMCH | MINA LA CAMOCHA | 44840 / 47830/ 068 | 01, 02 / 01/ 183, 210, 211, 304, 10210 | SC2-29-12-02 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,35 |
| 49 | APP-PE-GF-01 | GIJÓN FABRIL | | | SC2-14-10-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,31 |
| 50 | APP-PE-LT-01 | LA TELLERA | | | SC2-14-17-20, SC2-14-17-21 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,11 |
| 51 | APP-PE-NG | PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR NAVAL GIJÓN | 36460 | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 | SC2-14-11-15, SC2-14-11-16 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,76 |
| 52 | APP-PE-PRA | AVDA. PRÍNCIPE DE ASTURIAS | | | SC2-14-10-16, SC2-14-11-16, SC2-14-11-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,49 |
| 53 | APP-PERI-02B | PERI 2B | 29470 | 04 | SC2-14-10-15, SC2-14-10-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,00 |
| 54 | APP-PERI-03 | PERI 3 | 32470 / 31474 / 32474 /33446 / 33475 / 33477 | 01, 02, 03, 04, 05, 06 / 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 / 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 / 01 / 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 / 01 | SC2-14-11-15, SC2-14-11-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,87 |
| 55 | APP-PERI-04 | NATAHOYO 4 | 34464 / 34452 / 36451 | COMPLETO / 02 a 08 / 01 a 05, 14 a 19 | SC2-14-11-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,27 |
| 56 | APP-RC-06 | COVADONGA | 35234 | 01, 02 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,76 |
| 57 | APP-RC-08 | AJUSTADORES | 36225 / 38207 | parte 03, 04, 05,06, 07, 08, 09 / 02, 03 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,62 |
| 58 | APP-RS-01 | RESIDENCIA SANITARIA CABUEÑES NORTE | 94221 / 92294 | 03, 04 / 01, 02 | SC2-14-15-17, SC2-14-15-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,23 |
| 59 | APP-RS-02 | RESIDENCIA SANITARIA CABUEÑES 2 | 52024 / 85280 | 43, 44, 46, 47, 240, 241 / 11 | SC2-14-15-17, SC2-14-15-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,25 |
| 60 | APP-SG-ROE | RONDA OESTE | | | SC2-14-09-15, SC2-14-09-16, SC2-14-10-15 | DOTACIONAL VÍAS PÚBLICAS | 0,00 |
| 61 | APP-TRS-06 | TREMAÑES SUR 06 | 22340 | 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 19 | SC2-14-10-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,89 |
| 62 | APP-VIE-02 | VIESQUES 2 | 56260 | 09, parte 10, parte 11, 47, 52 | SC2-14-13-17, SC2-14-13-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,39 |
| 63 | APP-VIE-03 | VIESQUES 03 | 56260 / 58297 / 58383 | 10, 11, 12 / 01 / 02 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,49 |
| 64 | APP-VIE-06 | VIESQUES 6 | 57300 | 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 33 | SC2-14-12-17, SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,23 |

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁREAS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO SC2 (1:2000) | USO PREDOMINANTE | AP MEDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | AUA-002 | CORDELERÍA VARAS | 14456 | 01 | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,00 |
| 2 | AUA-011A | CALLE NICARAGUA A | 20457 | 09, 10, 11, 24 | SC2-14-10-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 2,38 |
| 3 | AUA-011B | CALLE NICARAGUA B | 20457 | 11, 12, 13, 14, 22, 23 | SC2-14-10-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 2,30 |
| 4 | AUA-022B | MANZANA DE PUIG B | 35443 | 01 | SC2-14-11-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 2,39 |
| 5 | AUA-029 | ESTACIÓN DE ALSA | 46431 | 03 | SC2-14-12-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 3,96 |
| 6 | AUA-036A | AVDA. LA COSTA | 51408 | 02, 03, 10, 11 | SC2-14-12-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 7,90 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 124313721601443720 51 en www.gijon.es/cev

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO SC2 (1:2000) | USO PREDOMINANTE | AP MEDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | AUA-043 | CALLE EZCURDIA | 66390 | 05, 06, 07, 08, 09 | SC2-14-13-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,43 |
| 8 | AUA-050 | EL COTO 50 | 58378 | 05 a 10 | SC2-14-13-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,47 |
| 9 | AUA-051 | EL COTO 51 | 57373 | 02, 03, 04, 05, 06 | SC2-14-13-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,40 |
| 10 | AUA-055B | EL COTO 55B | 60382 | 09, 10, 11, 12, 13, 14 | SC2-14-13-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,28 |
| 11 | AUA-057 | UNIDAD DE ACTUACION UA-057 SEVERO OCHOA | 38306 | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 321, 32 | SC2-14-11-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,50 |
| 12 | AUA-081 | EL COTO 81 | 57362 | 04, 05, 06, 07, 08, 09 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,50 |
| 13 | AUA-082 | EL COTO 82 | 57341 | 12, 13, 14, 15 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,37 |
| 14 | AUA-084 | EL COTO 84 | 57331 | 06, 07, 10, 11, 12 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,38 |
| 15 | AUA-085 | EL COTO 85 | 57334 | 03, 04, 05, 06, 07, 08 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,42 |
| 16 | AUA-094A | EL COTO 94A | 58320 | 01, 02, 03, 04, 05, 06 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,32 |
| 17 | AUA-094B | TEJERONA B | 57326 | 63, 64, 66, 67 | SC2-14-12-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,00 |
| 18 | AUA-094D | TEJERONA D | 57236 | 28, 29 | SC2-14-12-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,60 |
| 19 | AUA-095B | SAN PAULINO | 64360 | 11, 12, 13, 14, 15 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,63 |
| 20 | AUA-095F | CALLE ESCULTOR NAVASCUÉS | 67360 | 19 | SC2-14-13-16, SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,59 |
| 21 | AUA-098E | UNIDAD DE GESTION DEL PERI 5 E | 63367 | 02, 03, 04. 05 | SC2-14-13-16, SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,10 |
| 22 | AUA-098G | UNIDAD DE GESTIÓN DEL PERI 5 F | 63367 | 06, 07, 08 | SC2-14-13-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,98 |
| 23 | AUA-104A | TORCUATO FERNÁNDEZ MIRANDA 1 | 70380 | 01, 03, 04 | SC2-14-13-16, SC2-14-14-16 | PRODUCTIVO TERCIARIO | 1,00 |
| 24 | AUA-104B | TORCUATO FERNÁNDEZ MIRANDA | 69383 | 05, 06, 07, 08, 09 | SC2-14-13-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,86 |
| 25 | AUA-106 | FINCA BAHUER - VILLA CONCEPCIÓN | 92350 | 03 | SC2-14-15-16, SC2-14-15-17 | PRODUCTIVO TERCIARIO | 0,12 |
| 26 | AUA-120A1 | SEVERO OCHOA A1 | 37260 | 01 | SC2-14-11-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,49 |
| 27 | AUA-120A2 | SEVERO OCHOA A2 | 37290 | 12 | SC2-14-11-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,95 |
| 28 | AUA-123 | CALLE CARLOS PRIETO | 19510 | 09 | SC2-14-10-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,20 |
| 29 | AUA-127 | CIUDAD DEL CAMIONERO | 05395 / 07389 / 08399 | 03, 04, 05, 06, 07, 10, 11 / 02 / 01, 02 | SC2-14-09-16 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,32 |
| 30 | AUA-129 | INDUSTRIAL AS-II (2) | 17019 | 10, 11, 12, 13, 14 | SC2-14-10-20 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,48 |
| 31 | AUA-207A | BANKUNIÓN 2A | 03340 / 09350 | 28, 29 / 04 | SC2-14-09-17 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,45 |
| 32 | AUA-212 | POLÍGONO DE ROCES NORTE | 32150 | 01 | SC2-14-11-19 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,45 |
| 33 | AUA-23A | LOS CAMPONES 23A | 23364 | 08, 09, 10, 11, 12, 13 | SC2-14-10-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 2,75 |
| 34 | AUA-23B | LOS CAMPONES 23B | 23364 | 06, 14, 15, 16 | SC2-14-10-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 2,68 |
| 35 | AUA-23C | LOS CAMPONES 23C | 23364 | 01, 02, 03, 04, 17 | SC2-14-10-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 2,99 |
| 36 | AUA-302 | AUA-302 | 10420 | 01, 02, 03, 04, 05 | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,78 |
| 37 | AUA-303 | AUA-303 | 14474 | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,04 |
| 38 | AUA-304 | CALLE TORRE | 13448 | 01, 02, 03 | SC2-14-09-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,27 |
| 39 | AUA-308 | LA ESTRELLA | 28466 | 05, 06 | SC2-14-10-16 | PRODUCTIVO TERCIARIO | 1,01 |
| 40 | AUA-309 | PROMOSA | 26350 | 02, 07, 08 | SC2-14-10-17 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,45 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: **12431372160144372051** en www.gijon.es/cev

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO SC2 (1:2000) | USO PREDOMINANTE | AP MEDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 41 | AUA-310 | LA ISLA | 105 | 165 | SC2-14-15-18 | PRODUCTIVO TERCIARIO | 0,18 |
| 42 | AUA-311 | ARROYO DE TREMAÑES 311 | 33091 | 15, 35, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 | SC2-14-11-20 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,33 |
| 43 | AUA-313 | ROCES-ALCAMPO 2 | 24160 | 02 | SC2-14-10-1 | PRODUCTIVO TERCIARIO | 1,00 |
| 44 | AUA-316 | COVADONGA | 69350 | 03, 08 | SC2-14-14-16, SC2-14-14-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,30 |
| 45 | AUA-317 | LEALTAD 1 | 34440 | 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 | SC2-14-11-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 3,18 |
| 46 | AUA-318 | CAMINO DEL MELÓN | 22392 / 18390 | 03, 06, 04, 05 / 07, 10, 11 | SC2-14-10-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,00 |
| 47 | AUA-BKU II | BANKUINION II A | 06330 | 24 | | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,73 |
| 48 | AUA-CEA-06 | CEARES 6 | 54280 | 19, 27, 29 | SC2-14-12-17, SC2-14-12-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,81 |
| 49 | AUA-CEA-07 | CEARES 7 | 55235 | 04 | SC2-14-12-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,50 |
| 50 | AUA-CER-04B | CERILLERO 04 | 15415 / 18420 | 35 / 12, 28, 30, 32 | SC2-14-10-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,14 |
| 51 | AUA-CER-05 | CERILLERO 05 | 18420 | 02, 28, 29 | SC2-14-10-16 | DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS | 0,39 |
| 52 | AUA-CMCH-05 | CAMOCHA 05 | 58868 | 07 | SC2-29-13-02 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,67 |
| 53 | AUA-CNT-05 | CONTRUECES 5 | 49220 | 06, 14, 15 | SC2-14-12-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,03 |
| 54 | AUA-CNT-08 | CONTRUECES 08 | 49220 | 11, 12, 13, 22, 26 | SC2-14-12-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,41 |
| 55 | AUA-CNT-12 | CONTRUECES 12 | 51225 | 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 19 | SC2-14-12-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,66 |
| 56 | AUA-CNT-14 | CERÁMICA RUBIERA | 51172 | 04, 05 | SC2-14-12-18, SC2-14-12-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,11 |
| 57 | AUA-CNT-15 | GLORIETA ENLACE ROCES | 100 | 91, 92 | SC2-14-12-18, SC2-14-12-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,50 |
| 58 | AUA-CRI-05 | ESTACIONES CENTRALES | 40420 / 40424 / 39424 | | SC2-14-11-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN | 6,24 |
| 59 | AUA-CRI-06AB | CRISTALERÍA 06 AB | 41135 | 01,02,03,04,05,06,07,08 | SC2-14-11-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 4,50 |
| 60 | AUA-CRI-06CD | CRISTALERÍA 06 CD | 41137 | 02,03,04 | SC2-14-11-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 4,50 |
| 61 | AUA-EZCU-01 | EZCURDIA 73 | 62410 | 07 | SC2-14-13-16 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 5,19 |
| 62 | AUA-LAU-01 | LA JIRAFA | 12458 | 23, 24, 25, 26, 27, 42 | | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,92 |
| 63 | AUA–MUS-01 | UNIDAD DE ACTUACIÓN EL MUSELÍN | 16677 | 30 y 32 | SC2-14-09-13 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,35 |
| 64 | AUA-N01 | JOVE-N01 | 15530 | 32 | SC2-14-09-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,25 |
| 65 | AUA-N02 | PORTUARIOS-N02 | 17587 | 01, 03, 04, 05, 06, 07 | SC2-14-09-14, SC2-14-10-14 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,25 |
| 66 | AUA-N03 | PORTUARIOS-N03 | 16598 | 02, 03, 06, 19 | SC2-14-09-14 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,28 |
| 67 | AUA-N04 | PA-N04 | 19570 | 28, 37 | SC2-14-09-14, SC2-14-10-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,25 |
| 68 | AUA-N11A | CARRETERA DEL OBISPO OESTE | 31173 | 01 | SC2-14-11-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,41 |
| 69 | AUA-N11B | CARRETERA DEL OBISPO SUR | 32150 | 06 | SC2-14-11-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,35 |
| 70 | AUA-N16 | CTRA. CONTRUECES | 51172 / 51176 / 49161 | 01, 02, 03 / 01 / 05, 06 | SC2-14-12-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,43 |
| 71 | AUA-N20 | LOS LAURELES - AUTOVÍA MINERA | 61160 | 34, 35, 42 | SC2-14-13-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,16 |
| 72 | AUA-N21 | LA GAYOLA - AUTOVÍA MINERA | 66168 / 63154 | 05, 06 / 01, 02 | SC2-14-13-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,17 |
| 73 | AUA-N37 | BARRIO BAJO | 102 | 43, 44, 110, 124 | SC2-14-13-18, SC2-14-14-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,23 |
| 74 | AUA-NGE-02 | NUEVO GIJÓN ESTE 2 | 31270 | 18 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,93 |
| 75 | AUA-NGE-03 | NUEVO GIJÓN ESTE 3 | 31270 | 18 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,70 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO SC2 (1:2000) | USO PREDOMINANTE | AP MEDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 76 | AUA-PERI-01 | SANTA OLAYA-ARBEYAL | 25480 / 26483 / 27482 | 02,03, 04 / 04 a 23 / 02, 03, 05, 07 | SC2-14-10-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,16 |
| 77 | AUA-PERI11A | UNIDAD DE ACTUACIÓN PILES-SANATORIO MARÍTIMO 11A | 67480 | 31, 46, 47, 48, 56, 57, 58, 59, 60, 61,62, 63, 64, 81, 82, 83, 85 y 86 | SC2-14-13-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,28 |
| 78 | AUA-PERI11B | UNIDAD DE ACTUACIÓN PILES-SANATORIO MARÍTIMO 11B | 67480 | 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33 y 93 | SC2-14-13-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,56 |
| 79 | AUA-PRV01 | PROVIDENCIA 1 | 119 | 58 | SC2-14-14-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,15 |
| 80 | AUA-PRV02 | PROVIDENCIA 2 | 117 | 77, 81 | SC2-14-14-15, SC2-14-15-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,15 |
| 81 | AUA-PRV03 | PROVIDENCIA 3 | 116 | 54, 114, 121 | SC2-14-15-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,15 |
| 82 | AUA-PRV04 | PROVIDENCIA 4 | 116 | 05 | SC2-14-15-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,15 |
| 83 | AUA-RC-03 | CAMINO DE LOS CALEROS | 34246 | 01, 02 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,95 |
| 84 | AUA-RC-04 | ROCES OESTE 4 | 34246 | 19, 20 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,01 |
| 85 | AUA-ROCES | ROCES ESTE | 100 | 101, 10035 | SC2-14-12-19 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,15 |
| 86 | AUA-ROE-05 | BETTY FRIEDAN | 20497 | 04, 06 | SC2-14-10-15 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,25 |
| 87 | AUA-R-PEC-01 | UNIDAD DE ACTUACIÓN LA PECUARIA | 84330 | 10-parte | SC2-14-14-17, SC2-14-15-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,20 |
| 88 | AUA-SN | SAN NICOLÁS | 402268 | 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 | SC2-14-11-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 1,35 |
| 89 | AUA-UNIV-03 | CAMPUS UNIVERSITARIO 3 | 75197 | 01 | SC2-14-14-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,19 |
| 90 | AUA-VIE-07B | VIESQUES 7B | 52280 | 01, 02, 03, 04, 05 | SC2-14-12-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 2,00 |

## SUELO URBANIZABLE: ÁREAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTO

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POLÍGONO | PARCELAS | PLANO SC2 (1:2000) | USO PREDOMINANTE | AP MEDIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | APP-CE-10 | LA OLLA | 109 / 18127 / 24063 / 22064 | 171 / 02 / 01 / 01 | SC2-14-17-19, SC2-14-17-20, SC2-14-18-19, SC2-14-18-20 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,15 |
| 2 | APP-CE-11 | CAMPO DE GOLF DE LLOREDA | 0007 / 18127 / 22132 | 0001 / 01 / 02 | SC5 14-7-8 / SC2 14-17-18/19 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,07 |
| 3 | APP-S-P-CBÑ 1 | CABUEÑES TECNOLÓGICO | | | SC2-14-15-17, SC2-14-15-18, SC2-14-16-18 | PRODUCTIVO CIENTÍFICO TECNOLÓGICO | 0,35 |
| 4 | APP-S-P-PEÑONA | PEÑONA | 03340 / 64-78 / 06330 | 41, 42, 43, 44, 45 / 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 / 23, 24 | SC2-14-08-17, SC2-14-09-17, SC2-14-09-18 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,35 |
| 5 | APP-S-P-ROCES | ROCES INDUSTRIAL | 60 | 86, 87, 131, 135, 10088 | SC2-14-11-20 | PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 0,30 |
| 6 | APP-S-R-CBÑ 2 | CABUEÑES RESIDENCIAL | | | SC2-14-15-18, SC2-14-16-18, SC2-14-16-19 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,20 |
| 7 | APP-S-R-INFANZÓN | INFANZÓN | | | SC2-14-16-15, SC2-14-15-16, SC2-14-16-16, SC2-14-16-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,12 |
| 8 | APP-S-R-PEÑAFR | PEÑAFRANCIA | 105 / 116 | 102, 111, 112, 141, 143, 149-151, 156, 157, 242 / 09 | SC2-14-15-18 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 0,14 |
| 9 | APP-S-R-RS | RESIDENCIA SANITARIA CABUEÑES NORTE | 111 | 35, 36, 37, 175 | SC2-14-15-17, SC2-14-16-17 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA | 0,21 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁREAS PENDIENTES DE URBANIZACIÓN

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | PLANO | S. BRUTA | USO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | APU-1A | PERI PARA LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL | SC2-14-11-16, | 46.764,00 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 2 | APU-008 | APU-008 | SC2-14-12-16 | 8.150,53 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 3 | APU-022E | APU-022E | SC2-14-09-16 | 2.413,43 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 4 | APU-114-N14 | APU-114-N14 | SC2-14-11-16 | 21.765,97 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 5 | APU-117 B | APU-117 B | SC2-14-12-19 | 4.650,37 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 6 | APU-121 | APU-121 | SC2-14-10-14 | 18.614,09 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 7 | APU-187 | APU-187 | SC2-14-09-14, | 21.807,97 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 8 | APU-204B | APU-204B | SC2-14-09-15 | 4.680,00 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 9 | APU-315 | APU-315 | SC2-14-14-16 | 11.814,75 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 10 | APU-CEA-02 | APU-CEA-02 | SC2-14-10-17 | 6.251,68 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 11 | APU-CER-21 | APU-CER-21 | SC2-14-09-14, | 27.591,42 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 12 | APU-CMCH-03 | APU-CMCH-03 | SC2-14-09-15 | 12.064,50 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 13 | APU-CMCH-04 | APU-CMCH-04 | SC2-14-12-18, | 42.956,85 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 14 | APU-CNT-11-13 | APU-CNT-11-13 | SC2-14-13-18 | 4.554,44 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 15 | APU-GF-01 | APU-GF-01 | SC2-14-09-16 | 5.691,00 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 16 | APU-N10 | APU-N10 | SC2-29-13-02 | 67.289,00 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 17 | APU-N-15 | APU-N-15 | SC2-29-12-02, | 21.692,00 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 18 | APU-NGE-07 | APU-NGE-07 | SC2-29-12-03 | 11.904,52 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 19 | APU-NGN-03 | APU-NGN-03 | SC2-14-12-18 | 33.615,80 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 20 | APU-PIL-01 | APU-PIL-01 | SC2-14-10-16 | 1.664,50 | RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA |
| 21 | APU-UNIV-05A | APU-UNIV-05A | SC2-14-10-18, | 92.051,59 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR |

## SUELO NO URBANIZABLE: ÁREAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTO

| Nº | CÓDIGO | DENOMINACIÓN | POL | PARCELAS | PLANO 1:2000 | USO PREDOMINANTE | S.BRUTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | APP-PE-CASARES | CASARES | 14 | 156, 163, 165 | SC5-29-4-1 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 20.555,00 |
| 2 | APP-PE-MR-01 | MAREO DE RIBA NR 15.01 | 59 | 137, 150, 163 | SC5-29-4-1 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 11.529,00 |
| 3 | APP-PE-MR-02 | MAREO DE RIBA NR1 15.02 | 62 | 136, 146, 147 | SC5-14-5-8, SC5-29-5-1 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 34.147,00 |
| 4 | APP-PE-ZARRACINA | ZARRACINA | 106 | 102, 142, 143, 144 | SC5-14-6-8 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR | 12.809,00 |

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 12431372160144372051 en www.gijon.es/cev