

## CONDICIONES URBANÍSTICAS

Para conocer la situación urbanística del inmueble se ha consultado el planeamiento urbanístico del municipio de Mieres, más en concreto la normativa urbanística del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE MIERES, vigente en la actualidad, aprobado definitivamente el 14 de Junio de 1995 y publicado en el B.O.P.A. nº 11 de 15 de Enero de 1996.

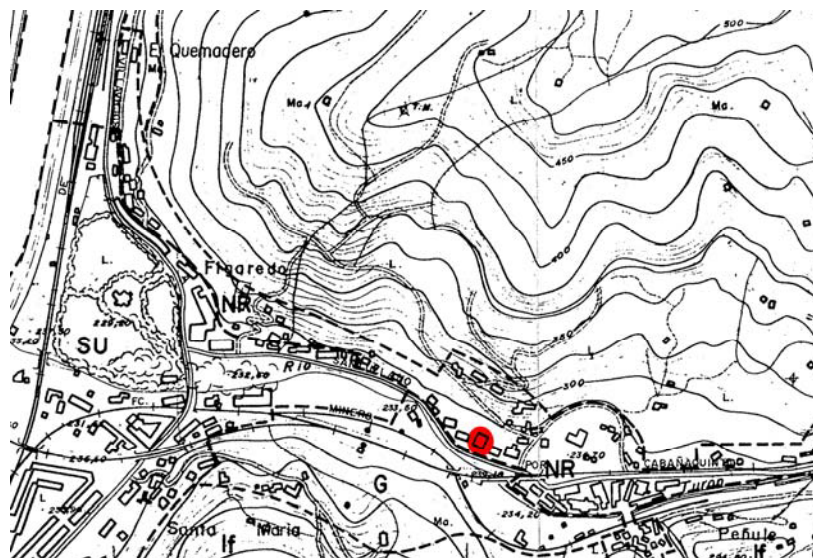
La parcela tiene la categoría de **Suelo no urbanizable** categoría de **NUCLEO RURAL**

“ NÚCLEO RURAL”:

- 1- Son núcleos rurales los asentamientos de población en suelo no urbanizable que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.
- 2- A los efectos de esta normativa, se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, definida como agrupación de población existente, formado por un mínimo de 5 a 10 viviendas, según la tipología de núcleos a la que se adscriba, con una densidad normalmente inferior a 9 viviendas por hectárea, adecuada a la estructura tradicional asturiana.
- 3- Se identifican como NR y están señalados y delimitados en los planos a escala 1:5.000 de calificación de suelo no urbanizable.

TIPOS DE NÚCLEO RURAL:

Todos los núcleos rurales del municipio se tipifican como DENSOS dentro de las categorías que se interpretan de la Normativa Urbanística de Asturias, donde se definen como agrupaciones de un mínimo de 10 viviendas, con una densidad de población superior a las seis viviendas por hectárea y con una distancia entre edificaciones de hasta 50 metros, correspondiéndose a la accidentada topografía del municipio y a su carácter minero y dedicación ganadera con escasas áreas de cultivo, y que consolida la tradicional ocupación del suelo rural en consonancia con la linealidad de los núcleos en media ladera y con el desarrollo de la edificación a lo largo del viario de camino públicos existentes.”



SITUACIÓN DE FIGAREDO EN EL PLANO 1:5000

En cuanto a las condiciones de edificación de las parcelas en Núcleo Rural el citado plan permite los siguientes usos e intensidades del suelo:

*" SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE":*

*Se podrá autorizar la construcción sobre cualquier finca existente, no segregada, cuyas dimensiones permitan que el edificio respeta las condiciones generales y particulares de edificación.*

*PARCELACIONES:*

*En los núcleos rurales podrán efectuarse parcelaciones y edificaciones de residencial unifamiliar, si bien, la segregación máxima, que es de seis parcelas por cada finca matriz, que deberán tener una superficie mínima edificable de 600 m<sup>2</sup>, y cumplir el resto de condiciones señaladas en este planeamiento para su edificación. En las parcelaciones debe tener cada parcela resultante frente a viario existente.*

*TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN:*

- 1- *En el interior de la delimitación del núcleo podrá edificarse con las siguientes tipologías, de acuerdo con los modelos tradicionales, en relación con otras edificaciones.*
  - *Exenta, manteniendo retranqueos mínimos de 3 m, con todas las fincas adyacentes, si no se da alguna de las condiciones previas que permita las tipologías anteriores.*
- 2- *En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías vistas*
- 3- *Dado el carácter de vivienda familiar y la condición de aislada que corresponde con esta clase de Suelo No Urbanizable ( art. 85 R.D.L. 1/1992 y 36 R.P.) se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque. Sólo excepcionalmente se permitirá siempre que estas se desarrollen en vertical, prohibiéndose expresamente la división de las mismas en plantas horizontales independientes.*

*ALTURAS DE EDIFICACIÓN:*

- 1- *La altura máxima de las edificaciones será la correspondiente a los edificios tradicionales que configuran el núcleo rural.*
- 2- *Se consideran autorizables, en cualquier caso, las edificaciones que no sobrepasen 2 plantas y 7 m de altura, permitiéndose el semisótano allí donde la topografía del terreno haya hecho de esta circunstancia una solución tradicional.*
- 3- *En edificaciones entre medianerías, además de las limitaciones de los puntos anteriores, en las zonas de pendiente, la línea de cornisa del nuevo edificio no podrá sobrepasar la altura media de las cornisas de los edificios medianeros.*
- 4- *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 uniforme y estará comprendida entre el 30% y el 75%. En cualquier caso la línea de cumbrera no sobrepasará los 4,5 metros sobre cualquier cornisa de la edificación*
  - b. *Con una longitud máxima del 25% de cada fachada, se pueden realizar ventanas en el plano de las mismas.*
  - c. *Los planos verticales de ventanas abuhardilladas, tendrán una longitud máxima de 3 metros, con separación entre cada 2 cuerpos salientes de 2,5 m, separación que será de plano de cubierta. Se recomienda que el número de casetones sea impar y coincidiendo sus ejes con los ejes de los huecos de fachada.*
- 5- *Cualquier otra alternativa formal que mantenga los criterios básicos de volumetría podrá ser aprobada por la CUOTA con tramitación expresa ante la misma.*

*VIVIENDA EXENTA:*

*La que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de la que pudiera haber en propiedades adyacentes.*

*Podrá edificarse un máximo de 380 m<sup>2</sup>*

### RETRANQUE A VÍAS PÚBLICAS

*Las edificaciones que se levanten en el interior de un Núcleo Rural, mantendrán un retranqueo de 10 m a la arista exterior de la calzada en las Carreteras Regionales y Comarcales, de 8 m al eje en las Carreteras Locales, y a los caminos la mayor de las distancias siguientes: 4 m al eje o 1 al borde."*

### RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

*Se consideran Usos Permitidos, según su propia categoría, dentro de los Núcleos Rurales los siguientes:*

- *Actividades Agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo*
- *Actividades al servicio de las Obras Públicas. En todas sus posibilidades*
- *Industria. Las vinculadas al medio rural, bien sea Almacenamiento o Industria de Transformaciones o Talleres artesanales, siempre y cuando unas u otras sean compatibles en proximidad con la vivienda*
- *Equipamiento y Servicio. Dotaciones, Equipamientos Especiales, Comercio y Relación a nivel local y Hotelero en su nivel 1.*

**Del planeamiento se deduce que la edificación, al no estar fuera de ordenación sino de alineación, puede mantenerse tal y como está al tener una edificación máxima y podrá rehabilitarse para su adecuación tanto como a VIVIENDA, actividades agrarias y ganaderas vinculadas a la vivienda, servicio público, industria rural, COMERCIOS y LOCALES DE RELACIÓN (sólo de ámbito local) así como HOTEL con una capacidad inferior o igual a 60 camas distribuidas en no más de 30 habitaciones. Las edificaciones con carácter de Equipamiento no podrán superar el 40% de la superficie de la parcela.**

**Todas estas actividades has de realizarse sin incrementar la superficie construida del edificio.**

**En un futuro caso compraventa, en el solar resultante de un derribo SÓLO SE PODRÍA CONSTRUIR UNA EDIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS LAS DESCRITAS PARA VIVIENDA EXENTA, respetando en todo momento las características, altura, edificabilidad, etc... sin perjuicio de que la actividad a realizar sea uno de los usos compatibles arriba descritos. El planeamiento PROHÍBE LAS EDIFICACIONES EN BLOQUE salvo excepciones muy concretas. Al ser una parcela de 764,40 m<sup>2</sup> no se permite la segregación y sólo se permitiría la construcción de una edificación ( 1 edificio cada 600 m<sup>2</sup>)**