

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### DE ONÍS

*ANUNCIO. Aprobación definitiva del Plan Especial Majada de Soñín.*

#### Anuncio

Mediante acuerdo de Pleno de fecha 28 de julio de 2021, se aprobó definitivamente el Plan Especial de la Majada de Soñín, de iniciativa municipal, que no desarrolla el Plan General de Ordenación. Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.1 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 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, el artículo 97 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo —TROTU— y el artículo 285 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, advirtiéndose que, contra el acuerdo referido, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente de la publicación de este edicto en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, o cualquier otro recurso que se estime procedente.

El Plan Especial de publica íntegramente en el siguiente enlace <https://sedeelectronica.onis.es/>

En Benia de Onís, a 25 de agosto de 2021.—El Alcalde.—Cód. 2021-08079.

#### Anexo I

#### ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

##### *Normas urbanísticas*

##### Título I. Disposiciones de carácter general

Artículo 1.—Objeto y naturaleza del Plan Especial

Artículo 2.—Fundamento

Artículo 3.—Ámbito de aplicación

Artículo 4.—Obligatoriedad de su cumplimiento y criterios de interpretación

Artículo 5.—Vigencia del Plan Especial

Artículo 6.—Contenido y documentación

##### Título II. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 7.—Régimen urbanístico del suelo

Artículo 8.—Clasificación y calificación del suelo

##### Título III. Desarrollo, gestión y ejecución del plan

Artículo 9.—Desarrollo y gestión del Plan Especial

Artículo 10.—Instrumentos de ejecución del Plan Especial

Artículo 11.—Proyectos de Urbanización

Artículo 12.—Proyectos de Edificación

Artículo 13.—Proyectos Técnicos de Instalaciones

##### Título IV. Régimen de usos

###### Disposiciones generales

Artículo 14.—Usos principales, compatibles, característicos y prohibidos

###### Clasificación pormenorizada de usos

Artículo 15.—Uso de refugio temporal de pastores y ganado

Artículo 16.—Uso ganadero

Artículo 17.—Uso de industria vinculada al medio rural (queserías)

Artículo 18.—Usos de utilidad pública o interés social

Artículo 19.—Uso de servicios e infraestructuras

Artículo 20.—Uso de aparcamiento

Régimen particular de usos

Título V. Condiciones generales de la edificación

Disposiciones generales

Artículo 21.—Parcela mínima

Artículo 22.—Ocupación máxima

Artículo 23.—Alineaciones

Artículo 24.—Tipología edificatoria

Artículo 25.—Rehabilitación de las edificaciones

Artículo 26.—Ampliación de las edificaciones

Artículo 27.—Retranqueos

Artículo 28.—Altura máxima

Artículo 29.—Cierres

Artículo 30.—Servicios

Condiciones generales de composición y estéticas de las edificaciones

Artículo 31.—Condiciones generales

Artículo 32.—Composición de las fachadas

Artículo 33.—Cubiertas

Artículo 34.—Rótulos

Artículo 35.—Instalaciones

Artículo 36.—Instalaciones de energía solar

Título VI. Condiciones generales para el resto del ámbito

Artículo 37.—Redes de servicio

Artículo 38.—Movimientos de tierras

Artículo 39.—Proyecto de urbanización

Artículo 40.—Pavimentos

Artículo 41.—Cercados de ganado

Artículo 42.—Arbolado

Artículo 43.—Marquesinas y toldos

Artículo 44.—Accesos

Artículo 45.—Materiales de construcción

## DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### *Objeto y naturaleza del Plan Especial:*

El presente Plan Especial tiene por objeto la protección y la ordenación del ámbito de la majada de Soñín, situado en el Concejo de Onís, así como la puesta en valor, estudio y protección del entorno que se delimita, dadas sus características ambientales, de patrimonio cultural, etnográfico y las propias del asentamiento tradicional que se estudia.

En este sentido se trata de un Plan Especial de Protección de los previstos en el artículo 194 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU) y artículo 68 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (TROTU).

### Artículo 194.—*Planes Especiales de Protección.*

1. 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, e incluso extenderse sobre varios términos municipales a fin de abarcar ámbitos de protección completos. 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 (art. 68.1 TROTU).



2. Se considerarán valores socialmente reconocidos, entre otros, los siguientes:

- a. Elementos aislados cuyo conjunto contribuye a caracterizar un espacio cultural, natural, o el paisaje.
- b. Protección, recuperación y realce de construcciones significativas.
- c. Protección, recuperación y realce del litoral.
- d. Composición y detalle de los emplazamientos significativos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- e. Configuración y protección de áreas de uso público como parques, jardines u otras áreas de esparcimiento y recreo de cierta relevancia cultural o ambiental.
- f. Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en relación con la restricción y uso de terrenos marginales.
- g. Con carácter general, imposición de restricciones de uso de los terrenos, para impedir la desaparición o la alteración de los valores merecedores de protección.

3. El ámbito territorial de los Planes Especiales de Protección puede venir delimitado:

- a. Por los instrumentos de ordenación del territorio.
- b. Por el Plan General de Ordenación.
- c. Por los propios Planes Especiales cuando no estuviesen previstos por el Plan General de Ordenación o por algún instrumento de ordenación del territorio.

La normativa del PGO del Concejo de Onís establece en relación a las majadas:

#### Artículo 5.98.—*Definición*

Las actuaciones que excedan de la mera conservación, reparación puntual, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones y elementos etnográficos existentes, exigirán la previa redacción y aprobación de un Plan Especial que comprenda la totalidad de la majada y su entorno próximo.

En este Plan Especial se tendrán en cuenta aspectos como los accesos rodados, el saneamiento de los vertidos, los nuevos usos a introducir, el tratamiento de paisaje, las nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes, el empleo de materiales de construcción, etc.

#### *Fundamento:*

Estas ordenanzas se redactan de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo y el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).

Para su redacción se ha contemplado el marco jurídico actualmente en vigor: se han tenido en cuenta el Plan General del Concejo de Onís (BOPA, 3 de agosto de 2012), la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural Asturiano, el Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU), la Ley 2/2004 del Principado de Asturias, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda, el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).

#### *Ámbito de aplicación:*

El ámbito de aplicación de este Plan Especial será el descrito en la documentación gráfica integrante del presente documento y el definido en el apartado correspondiente, incluyendo la vegetación digna de protección, el patrimonio y cultural.

El ámbito delimitado por el Plan Especial tiene una superficie de 7,35 ha (73.515,19 m<sup>2</sup>) y forma parte del Monte de Utilidad Pública (MUP) n.º 96, denominado Puerto Alto y que son de titularidad del Concejo de Onís.

Este ámbito abarca los terrenos en los que se asientan los elementos más importantes e interesantes:

- Majada de Soñín de Abajo. Incluida en el catálogo urbanístico del Concejo de Onís con la ficha MAJ-14.
- Parte de los terrenos se encuentran dentro del Parque Nacional de los Picos de Europa que tiene las siguientes protecciones:
  - Lugar de Importancia Comunitaria de Picos de Europa
  - Zona de Especial Protección de Aves de la Montaña de Covadonga
  - Reserva de la Biosfera de Picos de Europa

#### *Obligatoriedad de su cumplimiento y criterios de interpretación:*

Tanto esta normativa, que ha de ser objeto de publicación en el BOPA (tal y como exige el artículo 285 del ROTU) como el resto de los documentos que constituyen el PE, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan.

En los casos de discrepancia entre los distintos documentos de las Normas, y de acuerdo a lo previsto en el Artículo 105 del TROTU, se seguirá, salvo casos evidentes de errata, la siguiente escala de prioridades:



- a. Prioridad de los documentos normativos escritos, en general.
- b. Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas de ordenanza.
- c. Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.
- d. Prioridad de los planos de mayor detalle con respecto a los de menor detalle (P.ej.: Escala 1:1000, frente a Escala 1:5000).
- e. Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema, del plano específico de aquél, cuando exista.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la conservación de los espacios, bienes o elementos protegidos.

En lo no regulado expresamente en la presente normativa serán de aplicación las determinaciones del instrumento general de planeamiento del concejo de Onís, que a su vez, en caso de contradicción, prevalecerán sobre las disposiciones de este Plan Especial.

#### *Vigencia del Plan Especial:*

La fecha de publicación en el BOPA de su Aprobación Definitiva marcará la entrada en vigor del Plan Especial, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las modificaciones puntuales, revisiones parciales o revisiones que pudieran producirse.

#### *Contenido y documentación:*

Conforme a lo dispuesto en los artículos 192 y 193 del ROTU, y sin perjuicio de lo dispuesto en otros preceptos propios de la legislación urbanística, la documentación integrante del presente Plan Especial será:

#### Tomo I – Documentación escrita

- Memoria informativa
- Memoria justificativa
- Normativa
- Memoria de gestión

#### Tomo II – Planos de información

- I-01 Situación
- I-02 Catastro
- I-03 Calificación urbanística
- I-04 Zonas de protección natural
- I-05 Vegetación existente
- I-06 Servicios existentes
- I-07 Edificaciones existentes

#### Tomo III – Planos de ordenación

- O-01 Ordenación propuesta
- O-02 Servicios propuestos

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### *Régimen urbanístico del suelo:*

Será el establecido por el Plan Especial y derivado del nivel de protección que se le asigna al ámbito en estudio.

El suelo incluido dentro del ámbito propuesto está clasificado por el texto refundido del Plan General de Ordenación de Onís que fue publicado en el BOPA el 16 de septiembre de 2006, como Suelo No Urbanizable en las categorías de Especial Protección y de Especial Protección del Parque Nacional.

#### *Clasificación y calificación del suelo:*

El área que forma parte del ámbito de este Plan se clasifica en el PGO del Concejo de Onís como suelo no urbanizable de Especial Protección y de Especial Protección del Parque Nacional.

La normativa del PGO establece para estos suelos:

#### *Artículo 7.4—S. N. U. de Especial Protección (EP). Definición. Delimitación*

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta con las masas arboladas de carácter autóctono, las

formaciones geológicas de interés y el resto de elementos naturales valiosos no incluidos en otras categorías de protección.

Se corresponde con las áreas señaladas en los Planos de Clasificación del Suelo.

*Artículo 7.5—S. N. U. de especial protección de Parque Nacional de los Picos de Europa (EP.PN). Definición. Delimitación*

Corresponde esta zonificación a la parte del territorio municipal incluida en el ámbito del Parque Nacional de los Picos de Europa.

Toda actuación que precise licencia municipal en el ámbito del Parque Nacional necesitará autorización expresa del Patronato del Parque Nacional o en su caso de la Comisión de Gestión del Parque Nacional. Dentro del ámbito del Parque Nacional de los Picos de Europa, el desarrollo de los sectores resultantes de la nueva calificación y los usos admisibles estarán subordinados al cumplimiento de las determinaciones de delimitación y usos definidos en la Ley de declaración del Parque Nacional de los Picos de Europa y en el correspondiente PRUG.

Asimismo toda actuación que precise licencia municipal en el área grafiada dentro de los límites del Parque Nacional como Ámbito de Protección Específica del Medio Fluvial, necesitará además de los requisitos anteriormente mencionados, autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Se corresponde con las áreas señaladas en los Planos de Clasificación del Suelo.

*Artículo 77.—Condiciones de uso*

La tendencia general será la del mantenimiento del estado natural y de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su condición de Especial Protección y adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos:

- a. Conservación y regeneración de la naturaleza.
- b. Actividades agropecuarias tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades construidas actuales. La rehabilitación de cuadras tradicionales estará condicionada a la condición agraria del solicitante, acreditada mediante la presentación del IAE agrario con una antigüedad mínima de 5 años.

2. Usos autorizables:

- a. Aprovechamiento maderero tradicional. En el ámbito del Parque Nacional el aprovechamiento forestal de madera de sierra podrá ser autorizado por la Comisión Mixta de Gestión, a pro-puesta de la administración autonómica competente en materia forestal, con criterios de conservación mantenimiento y regeneración de las masas existentes. No obstante dicho aprovechamiento en montes públicos será exclusivamente para los residentes locales en utilización tradicional. La dirección del parque podrá establecer la necesidad de conservar rodales determinados o árboles singulares en terrenos particulares; en tal caso los propietarios afectados deberán ser indemnizados por el lucro cesante. La recogida de leñas y madera de sierra del interior del Parque queda reservada a los residentes locales y debiendo ser objeto de autorización por parte de la dirección del parque cuando se desarrolle fuera de la zona de asentamientos tradicionales.

Cualquier limitación que por motivos de gestión se pueda establecer a la corta ordenada de madera deberá ser objeto de la correspondiente indemnización.

- b. Actividades cinegéticas. En el ámbito del Parque Nacional la caza y la pesca están prohibidas y donde existe se restringe a habitantes locales y se encuentra en trámites de supresión.
- c. Acondicionamiento y mejoras de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.
- d. La apertura de nuevas pistas, para el uso exclusivo forestal o ganadero, previo estudio de impacto visual.

En el ámbito del Parque Nacional no podrá realizarse la apertura de nuevas pistas, salvo en zonas de asentamientos tradicionales. Fuera de esta zona sólo podrán abrirse nuevas pistas por motivos claramente justificados relacionados con la conservación del medio o con el desarrollo de actividades tradicionales, debiendo ser expresamente autorizadas por la Comisión Mixta de Gestión previo informe favorable del patronato y siempre que no sea incompatible con la conservación y no haya otra alternativa. Cualquier actuación de restauración y mantenimiento de pistas deberá ser igualmente objeto de autorización por la comisión mixta de gestión.

- e. Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no. En el ámbito del Parque Nacional únicamente se permitirá el trazado de nuevos tendidos para la conducción de energía eléctrica o para el servicio telefónico cuando tengan por objetivo dar servicio a los núcleos de población del interior del parque. En este caso los nuevos tendidos discurrirán por las zonas de servidumbre de las carreteras y en general por las zonas de asentamientos tradicionales y de uso espacial. En el expediente correspondiente deberá incorporarse la perceptiva autorización de la Comisión Mixta de Gestión previo informe del patronato.
- f. Recreo extensivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos. Las instalaciones deportivas sin edificación. En el interior del ámbito del parque Nacional en la llamada Zona de Reserva no es autorizable ninguna actividad de uso público. El acceso por pista al parque queda regulado y restringido en el Plan Rector de Uso y Gestión a propietarios de predios, ganaderos, etc. o a actividades de interpretación ambiental con guías autorizados.

- g. Exclusivamente en el SNU.EP, el cambio de uso a terciario y dotacional de las edificaciones tradicionales en los que se acredite el interés arquitectónico de las preexistencias, que favorecerá el mantenimiento de estos conjuntos edificados. El valor arquitectónico de los mismos se someterá a informe de CUOTA, de cara a establecer la posibilidad de esta ampliación.
- h. En el interior del ámbito del Parque Nacional solo se podrán realizar, previa autorización de la Dirección del Parque, obras de conservación, rehabilitación interior y restauración de las cabañas ganaderas. Estas no podrán incluir cambios estructurales, modificaciones de Planta, de la tipología tradicional o del aspecto general de sus fachadas. Su uso será exclusivamente el tradicional ligado al aprovechamiento agroganadero.

Excepcionalmente, previo informe favorable del Ayuntamiento se podrá autorizar usos no ganaderos inherentes a las cabañas siempre y cuando estos nuevos usos estén relacionados con usos de utilidad pública e interés social, quedando expresamente prohibido el uso turístico.

- i. En el interior del ámbito del Parque Nacional serán autorizables estructuras que sean necesarias para garantizar la conservación del mismo, o posean una clara utilidad pública o interés social. En cualquier caso la autoridad urbanística incorporará en el expediente el correspondiente informe favorable de la administración del Parque.

#### 3. Usos prohibidos:

- a. Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.
- b. Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.
- c. Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión y los Parques Eólicos

#### 4. Resto de usos:

Exclusivamente en el SNU.EP, las edificaciones existentes no quedan en situación de fuera de ordenación, permitiéndose solamente, previa solicitud a la Dirección del Parque Nacional y sin que ello implique en ningún caso incremento de la superficie construida, obras de mantenimiento y conservación en las existentes y que no hayan derivado en ruina. En el caso de cabañas utilizadas por los pastores con actividad verificada de elaboración de queso en el puerto podrán autorizarse, previa idéntica solicitud, regularización de la concesión de ocupación en Monte de Utilidad Pública y solo en caso de que, de existir en la majada cabañas ya adaptadas de titularidad municipal, las mismas estén ocupadas por queseros en activo, actuaciones de mejora y rehabilitación de las mismas, que podrán contemplar la dotación de servicios de abastecimiento de agua y fosa séptica vinculados estrictamente al período de mantenimiento de dicha actividad, previo informe favorable del patronato y concesión de agua por la CHC. Del mismo modo, previa declaración de utilidad pública o interés social, regularización de la concesión de ocupación en Monte de Utilidad Pública y que, de existir queserías ya adaptadas en la respectiva majada, estas tengan todas sus plazas ocupadas, podrá autorizarse por la Comisión de Gestión del Parque Nacional la instalación de queserías artesanales que deberán cumplir en todo caso con la normativa sanitaria de aplicación y sin que ello implique aumento de la superficie edificada. La dotación de agua a estas queserías contará con los siguientes trámites previos al informe del Patronato y concesión por la CHC, siendo requisito indispensable, por otra parte, el que se presente y autorice en Plan de Gestión de Sueros.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### *Desarrollo y gestión del Plan Especial:*

La dirección de la gestión y ejecución de este Plan corresponde al Ayuntamiento de Onís, sin perjuicio de la posibilidad de subrogación de los órganos competentes de la Administración del Principado de Asturias. La Administración Autónoma realizará las obras e instalaciones de servicios que sean de su competencia y prestará ayuda técnica y financiera.

### *Instrumentos de ejecución del Plan Especial:*

Para el desarrollo de este Plan Especial se redactarán los Proyectos de Urbanización, de Edificación y Técnicos de Instalaciones que fueren precisos.

La Majada de Soñín es un bien integrante del Patrimonio Cultural, por lo que cualquier actuación deberá ser autorizada previamente por la Consejería de Educación y Cultura.

### *Proyectos de Urbanización:*

Los Proyectos de Urbanización, de acuerdo con los art. 67 y sig. del Reglamento de Planeamiento, constituyen los documentos para la definición técnica de las obras de urbanización previstas en el PE, refiriéndose conjunta o separadamente a los siguientes aspectos, en caso de existir:

1. Excavación y movimientos de tierra
2. Pavimentación de viarios y aparcamientos
3. Red General de Saneamiento
4. Red General de Abastecimiento de agua
5. Red de distribución de energía eléctrica
6. Canalizaciones de telecomunicación

7. Acondicionamiento y mejora de Espacios libres y zonas verdes
8. Alumbrado Público
9. Señalizaciones

Los Proyectos de urbanización comprenderán por lo menos los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento, con el grado de precisión y documentación complementaria requerida para la realización coherente de las obras previstas.

#### *Proyectos de Edificación:*

Los Proyectos de edificación comprenderán la documentación exigida por la reglamentación técnica aplicable en cada caso. Se ajustarán a la normativa general del PGO de Onís y a la establecida en este Plan Especial.

#### *Proyectos Técnicos de Instalaciones:*

Se consideran Proyectos Técnicos de Instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir los elementos mecánicos, la maquinaria, las instalaciones técnicas, los movimientos de tierras, las escolleras y cuantos elementos sean necesarios para el desarrollo de la actividad prevista.

Se ajustarán a lo exigido en cada caso por las reglamentaciones técnicas aplicables, por la normativa de este Plan Especial y, en lo no dispuesto por él, por la normativa general de las vigentes normas.

## RÉGIMEN DE USOS

#### *Disposiciones Generales:*

Usos principales, compatibles, característicos y prohibidos

1. Son Usos Principales los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.
2. Son Usos Compatibles los que resultan admisibles en el ámbito considerado, por no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquél, y que nunca tendrán una proporción superior al Uso Principal.
3. Son Usos Prohibidos los que no son compatibles con los Usos Principales en el ámbito considerado. Tendrán la consideración de Usos Prohibidos, los no expresamente contemplados en cada una de las zonas o áreas en las que se ordena el ámbito de este Plan Especial.
4. Conforme a lo dispuesto en el Plan General objeto de desarrollo, el uso principal del ámbito será el ganadero, entendiéndose las condiciones de este uso según los términos que dicta la normativa del Plan General.
5. Los cambios de uso de las edificaciones existentes en la majada deberán contar con la autorización por parte del órgano competente en materia forestal.
6. El uso al que se destinará cualquier cabaña que se reforme, rehabilite o reconstruya será exclusivamente el vinculado a la actividad ganadera, que el interesado deberá justificar mediante su inclusión en los correspondientes padrones de acceso de pastos en el MUP n.º 96 "Puerto Alto". En todo caso deberá regularizarse la ocupación en Monte Público.

#### *Clasificación pormenorizada de usos:*

Uso de refugio temporal de pastores y ganado:

1. Comprende los edificios destinados al uso tradicional de refugio temporal de los pastores y ganado.
2. A los efectos del presente Plan Especial se le aplica el uso de refugio a todas las edificaciones tradicionales existentes y se permitirá obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación, siempre que se acredite la condición ganadera del solicitante.

Uso ganadero:

1. A los efectos del presente Plan Especial se considera como tales las actividades ganaderas tradicionales.  
Se entiende que la ganadería más tradicional y más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna, la ovina y la caprina, en las que se aprovechan los pastos a diente y no se aplica la estabulación permanente o semipermanente del ganado.
2. Se permitirá el uso de las cabañas existentes para la estabulación de la ganadería.
3. Se podrán ejecutar pequeñas instalaciones de apoyo en campo (abrevaderos, cercas, portillos, encerraderos, tomas de agua) ligadas a la actividad tradicional.

Uso de industria vinculada al medio rural (queserías):

A los efectos del presente Plan Especial se considera como industria vinculada al medio rural, la elaboración de queso Gamonéu en su variedad del puerto. Este uso se permitirá en todas las edificaciones existentes en las majadas permitiéndose obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación, siempre que se acredite la actividad verificada de elaboración de quesos.

## Usos de utilidad pública o interés social:

1. Este uso será podrá ser aplicado en los terrenos del presente Plan Especial que se encuentran exclusivamente en Suelo No Urbanizable de Especial Protección (EP), en este caso en la Majada de Soñín de Arriba y solo en las edificaciones existentes, no siendo aplicable en la Majada de Soñín de Abajo que se encuentra en terrenos calificados como SNU de Especial Protección de Parque Nacional.
2. Se podrán autorizar en las edificaciones existentes, la instalación de actividades, equipamientos o dotaciones de utilidad pública o interés social, de titularidad pública, cuando por sus características permitan la potenciación, mejora, difusión, de los usos, patrimonio y actividades tradicionales de la majada.

## Uso de servicios e infraestructuras:

A los efectos del presente Plan Especial se considera como tales 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, energía eléctrica.

## Uso de aparcamiento:

El uso de aparcamiento se concibe, a los efectos del presente Plan Especial, como actividad de carácter temporal aneja a las actividades tradicionales desarrolladas en las majadas. En el plano de ordenación se delimita la zona en la que este uso estará permitido. Solo se permitirá el acceso de vehículos de manera temporal y restringida, a las cabañas de la majada de Soñín de Arriba, siempre que se justifique que es por motivos relacionados con la actividad ganadera y quesera.

El aparcamiento temporal solo se permitirá en la zona delimitada en el plano de ordenación, colindante con el entronque con la pista principal.

## RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

Atendiendo al art. 68.2 del TROTU, en el que se establece que los Planes Especiales de Protección, "podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano o no urbanizable que no resulten contradictorias con la normativa específica de protección y guarden relación con la finalidad del PE", se ha redactado el régimen particular de usos, para el ámbito de actuación del presente PE.

Se tendrán en cuenta, como condición general, la protección de la edificación tradicional y el ambiente rural.

### 1. Usos permitidos

Los establecidos en el apartado 1 del artículo 7.7 Condiciones de uso, de la normativa del PGO. Tendrá cabida el uso de Refugio de personas, con mejoras adecuadas a este fin que procedan, sin llegar a desvirtuar "la naturaleza desnuda y las estructuras rudimentarias" de las cabañas y cuadras existentes.

### 2. Usos autorizables

Los establecidos en el apartado 2 del artículo 7.7 Condiciones de uso, de la normativa del PGO.

### 3. Usos prohibidos

Los establecidos en el apartado 3 del artículo 7.7 Condiciones de uso, de la normativa del PGO. Se especifican, además, los usos residencial y turístico como expresamente prohibidos.

## CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### Disposiciones Generales:

- Parcela mínima: No se establece. No se permite la segregación de parcelas.
- Ocupación máxima: La actual.
- Alineaciones:  
Son las propias de los edificios existentes.

La base planimétrica que se representa en las fichas del presente plan, levantada mediante un trabajo de campo, representa de manera aproximada la geometría de la planta baja de las edificaciones, reflejando todos los entrantes de dicha edificación respecto a lo que sería la "teórica" alineación con el espacio abierto. En este sentido debe entenderse que "las alineaciones" del edificio protegido es la geometría de apoyo de la planta baja del edificio con la cota de suelo.

Se tomarán las medidas reales, aun cuando puedan no coincidir exactamente con las medidas de las fichas.

- Tipología edificatoria: Edificación aislada.
- Rehabilitación de las edificaciones:

Solo podrán rehabilitarse aquellas cabañas en las que, aun habiéndose hundido total o parcialmente la techumbre, no se haya producido derrumbe parcial o total de algún muro lateral. En el resto de casos se considerará arruinada y en consecuencia con lo estipulado en el PGO, no podrá actuarse sobre las mismas.

- Ampliación de las edificaciones: No se permite la ampliación de las edificaciones existentes.
- Retranqueos: No se establece.
- Altura máxima: La que tenga la edificación existente. En la rehabilitación y reconstrucción de los edificios existentes, a la hora de afrontar la sustitución de cubierta, se deberá desmontar interiormente la parte del muro que se precise para ejecutar los elementos lineales de atado de la cubierta.
- Cierres:  
Se preservarán y rehabilitarán los cierres de piedra existentes.  
Los nuevos cerramientos serán ligeros y de escaso impacto visual, similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.  
Se permitirá la reutilización de las cabañas en ruinas como nuevos cercados.  
Se consideran materiales autorizados, en todo tipo de suelo, exclusivamente los siguientes:
  - Cerramiento vegetal de especies autóctonas.
  - "Muria" tradicional de mampostería de piedra del lugar.Se prohíben expresamente algunos elementos existentes en el área como somieres de camas, rejas de fundición, etc. totalmente ajenos al entorno natural.
- Servicios: Las cabañas no podrán dotarse de ningún servicio del que carezcan en el momento presente, con las siguientes excepciones:
  - Para el caso de ganaderos en activo y que cumplan los requisitos anteriores, podrán autorizarse, en adecuadas condiciones estéticas y/o de camuflaje, pequeñas instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica o eólica.
  - Para el caso en el que, de acuerdo con lo estipulado en el PGO, se trate de ganaderos en activo que además justifiquen por los medios procedentes (IAE, certificación del respectivo Consejo Regulador de D.O., etc.) la actividad de elaboradores de Queso Gamoneu del Puertu, podrán dotarse además de acometida de agua y de instalación de fosa séptica, previa las preceptivas autorizaciones que recoge dicho Plan y la aceptación del Condicionado de gestión de residuos que se establezca. Dicha dotación de servicios queda condicionada al desarrollo de la referida actividad, cesando al cesar la misma, sin que haya derechos de subrogación o transmisión si no continúa vigente la actividad.
  - El singular caso descrito en el PGO para establecimiento de nuevas queserías artesanales de producción de Queso Gamoneu del Puertu, en las condiciones establecidas en dicho documento.
  - En base a lo anterior, la conducción de agua a la majada, de ejecutarse, deberá serlo solo hasta un punto, a determinar, desde el que, oportunamente y si procede, pueda hacerse la conexión a las cabañas que puedan cumplir los requisitos indicados. El sistema permitirá la fácil inspección y, en su caso, cancelación de las conexiones existentes.

## CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

### *Condiciones generales:*

Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe dentro del ámbito delimitado a los efectos del presente Plan Especial y abundan sobre las contenidas en el PGO que, con carácter general, serán de aplicación.

### *Composición de las fachadas:*

Los paramentos exteriores deberán tratarse con suficiente nivel de calidad y ornato. Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento. Se utilizarán por tanto materiales tradicionales.

- La mampostería de piedra del lugar, con despieces tradicionales y lógica constructiva, con espesor mínimo 30 cm, colocada a junta seca, no permitiéndose el rejunteo de la cara exterior. Se permite el rejunteo interior, para evitar filtraciones, humedades, entrada de aire, etc. siempre que no se manifieste al exterior.
- Los huecos habrán de ajustar sus dimensiones para lograr la composición vertical o de proporciones cuadradas de los mismos.
- No se permitirá el recercado de los vanos. Será autorizable la disposición de piezas de cantería en la formación de dinteles, jambas y alféizares.
- Las carpinterías serán de madera, pintada o barnizada, con barniz de impregnación. No son autorizadas las particiones ficticias en los vidrios, ni las carpinterías de PVC o aluminio.
- En los elementos de madera situados en fachada, no serán admisibles los barnices brillantes.
- El único material permitido en las puertas de acceso es la madera.
- No se autorizarán acabados imitando las vetas de la madera.
- Las ripias serán de madera
- Para el tejado se utilizará teja árabe



Se prohíbe cualquier otro material o sistema constructivo. De manera concreta se eliminará el rejunteo con espuma de poliuretano existente en la cabaña 11, en Soñín de Abajo.

#### *Cubiertas:*

1. Las cubiertas del inmueble serán inclinadas una o dos aguas, según soluciones tradicionales con mínimo alero y con faldones de inclinación igual a la preexistente
2. La cobertura será exclusivamente de teja cerámica árabe roja, no estando permitida la teja mixta.
3. Se prohíbe la sustitución de la teja histórica por teja nueva, debiendo mantenerse todas aquellas piezas en buen estado como coberteras, introduciendo piezas nuevas únicamente en las canales, en la medida en que exista disponibilidad.
4. Será autorizable, previa justificación de su necesidad, la instalación de chimeneas que salgan a la cubierta debiendo ser lo más discretos posibles, pudiendo ejecutarse en tubos de cobre o zinc o mínimos elementos de fábrica revestidos con piedras. Las chimeneas deberán discurrir hasta la cubierta por el interior de las fábricas, no permitiéndose la existencia de conductos vistos adosados a los planos de fachada

#### *Rótulos:*

No se admiten rótulos en las fachadas.

#### *Instalaciones:*

Con carácter general se prohíben las instalaciones urbanas eléctricas, telefónicas y cuales quiera otras, de carácter exterior, tanto aéreas como adosadas a las fachadas, que se canalizarán soterradas.

#### *Instalaciones de energía solar:*

Se estará a lo dispuesto en el artículo 71 (elementos superpuestos de instalaciones de energía solar, de) la normativa del Catálogo Urbanístico del Concejo de Onís.

### CONDICIONES GENERALES PARA EL RESTO DEL ÁMBITO

#### *Redes de servicio:*

Las redes generales de servicios previstos en este plan (fosas sépticas, agua y electricidad) y aquellos que se precisarán con posterioridad, se instalarán subterráneas.

Su trazado se someterá a un proceso de racionalización en el que deberá tenerse en cuenta la incidencia visual de sus elementos.

#### *Movimientos de tierras:*

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

En ningún caso un desmote o terraplén podrá modificar la rasante original de terreno en una altura igual o superior a 1 m. En caso de requerir un sistema de contención sólo se aceptarán muros de mampostería seca, ejecutados a la manera tradicional.

Se prohíben los movimientos de tierra en caso de existir arbolado de interés, prestando especial atención a la prohibición de enterrar el tronco de este arbolado como consecuencia de esos movimientos, puesto que se podría ocasionar la muerte del árbol.

#### *Proyecto de urbanización:*

En atención al carácter tradicional de los edificios incluidos en este plan, las obras de urbanización deberán mantener el carácter etnográfico del ámbito, prohibiéndose la utilización de formas y materiales propios de ambientes urbanos contemporáneos no adecuados.

Se prohíben las pavimentaciones con lajas irregulares de piedra a modo de falsos empedrados. Se mantendrá el arbolado existente.

#### *Pavimentos:*

En el presente Plan Especial se propone la mejora del vial existente de acceso a la majada de Soñín de Arriba y una pequeña zona para el aparcamiento temporal restringido de vehículos junto al Camino del Cantón.

Para estas actuaciones se podrán utilizar los siguientes materiales: pavimentos mixtos con hierba, tierra compactada, zahorras, etc. En ningún caso se permitirá el asfaltado u hormigonado de los firmes.

#### *Cercados de ganado:*

Los cercados de ganado se ubicarán en un radio de 17,5 m de cada cabaña.

En el caso de que haya varias cabañas muy próximas entre ellas y se solapen los radios de implantación del ganado deberán dejarse pasos entre los cercados, salvo que no exista paso entre las propias cabañas.

Se respetará el arbolado existente.



Se consideran materiales autorizados, exclusivamente los siguientes:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas.
- “Muria” tradicional de mampostería de piedra del lugar.

*Arbolado:*

El arbolado existente deberá ser protegido y conservado, en especial las especies protegidas, como son el acebo y el fresno, tal y como establece el Decreto 65/1995, de 27 de abril por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias y se dictan normas para su protección.

En el caso de los acebos existentes, uno en cada majada, se estará a lo dispuesto en el Decreto 147/2001, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de manejo del acebo.

La rehabilitación de cada cabaña vendrá acompañada con la plantación de tres nuevos fresnos en el mismo radio de acción establecido para los cercados de ganado, salvo que puedan resultar contradictorios con los propios cercados, en cuyo caso se situarán en su proximidad.

Las posibles nuevas plantaciones que puedan plantearse deberán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona.

*Marquesinas y toldos:*

Quedan prohibidas las marquesinas y los toldos en el ámbito de este Plan Especial.

*Accesos:*

No podrán establecerse accesos nuevos rodados, salvo tramitación conforme a criterios del PORNA y del Plan Director de la Red de Parques Nacionales

*Materiales de construcción*

1. Las zonas de acopios de materiales deberán ser restauradas una vez finalicen los trabajos.
2. Los RCD's generados, así como cualquier otro tipo de residuo deberán ser entregados a gestor autorizado situado fuera del Parque Nacional. Excepcionalmente, los residuos de tierra y/o piedra no contaminados podrán verse en situ en el lugar que indique la Guardería del Parque Nacional. En cualquier momento durante el plazo de seis meses desde la finalización de las obras podrá solicitarse al interesado el que justifique documentalmente el destino dado a los referidos residuos.