PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Suplemento al B.O.P.A. nº 44 del 22 de febrero de 2007

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

ACUERDO de 20 de octubre de 2006, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Lena y Catálogo Urbanístico (expedientes CUOTA 229/2006 y 230/2006).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 y 99 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de Lena, con el contenido y alcance del acuerdo de aprobación provisional, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 9 de marzo de 2006 y en cuanto al Catálogo Urbanístico, se establece que debe elaborarse con arreglo al procedimiento de los Planes Parciales, conforme a la disposición transitoria sexta del citado texto refundido, y de acuerdo con las prescripciones del informe emitido el día 7 de julio de 2006 por el Servicio de Patrimonio Histórico y Cultural de la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo, debiendo modificarse la normativa de protección y completarse las fichas contenidas en el mismo, así como tramitarse en el plazo de quince meses.

No obstante lo anterior se establecen las siguientes prescripciones u observaciones en cuanto al PGO, a incorporar o subsanar en un texto refundido que el Ayuntamiento ha de elaborar y presentar ante la Comisión.

— En cuanto al Suelo Urbanizable.

Respecto a los suelos urbanizables incluidos por el Sistema de Información de Zonas Inundables del Principado de Asturias en zonas de inundación de diferentes categorías, su aprobación e incorporación en el texto refundido queda condicionada al cumplimiento de las previsiones establecidas en los artículos 24 a 27 del Plan Hidrológico de Cuenca Norte II, a las que se refiere el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Norte. En caso contrario deberá procederse a la reclasificación de los suelos urbanizables como no urbanizables.

Por otra parte, deberá presentarse el estudio de los recursos hídricos necesarios para satisfacer las demandas de los nuevos desarrollos residenciales contenidas en el documento, incorporando en la ficha de los sectores de suelo urbanizable la necesidad de cumplir dicho requisito con carácter previo o simultáneo a la tramitación del instrumento de desarrollo del ámbito.

En las fichas urbanísticas de los sectores urbanizables PP RES 01, PP RES 03 y PP MIXTA 06 se indica que los Planes Parciales "contendrán obligatoriamente la división en sectores, cada uno de ellos de al menos 2,0 has". Debe tenerse en cuenta que el término sector se refiere a un ámbito espacial a ordenar mediante un plan parcial, que debe resolver la ordenación detallada del mismo, sin que este proceso pueda diferirse a otros instrumentos de planeamiento posteriores, salvo la eventual redacción de Estudios de Detalle con las finalidades que para los mismos se establecen en la legislación urbanística.

• Plan Parcial Residencial 01 La Llera.

En los planos en los que se identifica este sector se señala como prioritario, sin que en la ficha se indique esta circunstancia ni el porcentaje de aprovechamiento que se reserva para la implantación de viviendas acogidas a algún régimen de protección. Deberá aclararse en el texto refundido la declaración de este sector como suelo Prioritario, con las determinaciones que al efecto se establecen en el artículo 62 del TROTU, estableciendo el porcentaje de suelo reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

En el supuesto de que el Ayuntamiento opte por no declarar el sector como Prioritario deberán incorporarse en el texto refundido la justificación a la que se refiere el apartado b) del citado artículo 62 del TROTU.

— En cuanto a los Suelos Urbanos.

Respecto a los suelos urbanos incluidos por el Sistema de Información de Zonas Inundables del Principado de Asturias en zonas de inundación de diferentes categorías, la materialización de los aprovechamientos permitidos por el planeamiento quedará igualmente condicionada al cumplimiento de las previsiones de los artículos 24 a 27 del Plan Hidrológico Cuenca Norte II, debiendo obtenerse las autorizaciones correspondientes del organismo de Cuenca.

• Pola de Lena.

Unidad de Actuación: Lena 09. Debe revisarse el número indicativo de viviendas puesto que no parece corresponderse con el que se obtendría a partir de la superficie edificable permitida por las condiciones de edificación de la ordenanza.

Unidad de Actuación Ciego 01. El plano incluido en esta ficha está cambiado con el de la Unidad de Actuación Ciego 02. Debe corregirse en ambos casos.

• Pajares.

Teniendo en cuenta la naturaleza de los terrenos calificados como sistema general, deberán clasificarse como Suelos No Urbanizables, en la categoría que les corresponda, pudiendo desarrollarse las actuaciones vinculadas con la práctica de los deportes de invierno que se consideren necesarias mediante la tramitación, en su caso, de Estudios de Implantación adecuados a cada caso.

En cuanto a los suelos urbanos, se incluirá en el PGO exclusivamente la clasificación de los suelos y la ordenación pormenorizada de los terrenos actualmente edificados, considerando agotada su capacidad edificatoria. En el mismo sentido, se eliminará la denominada UA PAJ 01, calificando su ámbito como espacios libres. En el ámbito de la UA PAJ 02 se considera admisible mantener los usos vinculados con equipamientos asociados a las instalaciones de la Estación Invernal.

— En cuanto al Suelo No Urbanizable.

• Núcleos Rurales.

Se delimitan un total de 79 núcleos rurales en el PGO.

En general, las propuestas de delimitación se consideran correctas, con las siguientes excepciones:

- Núcleo de Muñón Fondero. No delimitado en las NNSS vigentes. En la parte oeste se incorporan numerosas fincas no edificadas. Debe justificarse el cumplimiento del artículo 138 del TROTU.

- Núcleos de Los Campos y el Valle: No delimitados en las NNSS vigentes. En la parte situada entre las dos agrupaciones se incorporan numerosas fincas no edificadas. Debe justificarse el cumplimiento del artículo 138 del TROTU.

— Observaciones al articulado.

Se realizan las siguientes observaciones sobre el articulado de las normas urbanísticas del PGO.

• Artículo 248. Sistema General Ferroviario.

El régimen de usos y las condiciones generales de edificación establecidas en este artículo para las Zonas de Servicio Ferroviario mantendrán su vigencia en tanto se elabore y tramite el proyecto de delimitación y utilización de los espacios ferroviarios al que se alude en el informe emitido por la Delegada de Patrimonio y Urbanismo de Asturias y Galicia del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, aprobado por el Ministerio de Fomento.

• Artículo 355. Agricultura tradicional de huertas.

Los acabados exteriores deberán ser enfoscados y pintados, debiendo señalarse expresamente esta condición para los cerramientos ejecutados con bloques de hormigón. Debe hacerse mención al acuerdo adoptado por la CUOTA el 13 de abril de 2004 relativo a los aspectos urbanísticos de las construcciones prefabricadas.

• Artículo 362. Aprovechamientos madereros.

El punto tercero tiene una redacción confusa en cuanto a los escalones de aprovechamiento y las exigencias de tramitación.

• Artículo 366. Ganadería semiextensiva. Definición.

La equivalencia de otras formas ganaderas con la vacuna no se ha expresado, tal y como se indica en el punto tercero.

• Artículo 380. Canteras.

De acuerdo con lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Promoción y Desarrollo Minero, las explotaciones mineras actualmente existentes en el concejo, cuya implantación se haya autorizado por el órgano competente y cuenten, en su caso, con Declaración de Impacto favorable, tendrán la calificación de suelo de Interés Minero, considerándose dicho uso como autorizable. La implantación de nuevas explotaciones en suelo no urbanizable de Interés tendrá la consideración de uso incompatible, con el correspondiente trámite ambiental.

• Artículo 389. Talleres de automóviles.

Cuando superen la superficie indicada (150 m^2) deberán situarse en suelos urbanos o urbanizables.

• Artículo 390. Pequeña y mediana industria.

Las actividades industriales que no sean susceptibles de encuadrarse en las definiciones de industrias vinculadas al medio rural deben ubicarse en suelos urbanos o urbanizables. En consecuencia, se propone la eliminación de estos artículos.

• Artículo 405. Vertederos de basuras.

Los vertederos de basuras deben considerarse un uso prohibido en el suelo no urbanizable, debiendo resolverse los problemas existentes mediante el establecimiento, en su caso, de puntos de recogida u otros mecanismos.

• Artículo 406. Vertederos de escombros.

La categorización del uso en función de “su envergadura” se considera una definición en extremo ambigua, que debe matizarse.

• Artículo 409. Comercio municipal o supramunicipal.

Se entiende por tal el que supera los 150 m^2 y es inferior a 500 m^2. En estas condiciones sólo tendrá la consideración de autorizable en los núcleos rurales. Superando esta superficie tendrá la consideración de uso incompatible en los NR (a ubicar mediante Estudio de Implantación) y prohibido en el resto de las categorías de suelo.

• Artículo 413. Relación municipal o supramunicipal.

Se entiende por tal el que supera los 150 m^2. En estas condiciones sólo tendrá la consideración de autorizable en los núcleos rurales. Superando esta superficie tendrá la consideración de uso incompatible en los NR (a ubicar mediante Estudio de Implantación) y prohibido en el resto de las categorías de suelo.

• Artículo 415. Condiciones particulares de las instalaciones hoteleras.

Los albergues rurales no están definidos o regulados. Los eventuales cambios de uso de edificaciones preexistentes a instalaciones hoteleras precisarán de autorización previa de la CUOTA siempre que se produzcan fuera de núcleos rurales.

• Artículo 486. Proyecto de Ordenación en Núcleo Rural.

Debe especificarse expresamente que en los ámbitos desarrollados mediante esta figura la superficie mínima de parcela resultante ha de ser igual o superior a 1.250 m^2, cumpliendo las condiciones generales de parcelación.

• Artículo 491. Condiciones particulares de la edificación.

Deben eliminarse los parámetros de edificabilidad incluidos

en el articulo por ser ésta una regulación impropia del suelo no urbanizable, sustituyéndolos por otros más acordes con la naturaleza del suelo (ocupación, superficie máxima edificable).

Por último, deben incorporarse las observaciones al articulado contenidas en los informes emitidos por el Servicio de Programación y Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Carreteras del Principado de Asturias y la Dirección General de Comercio, Autónomos y Economía Social.

— Observaciones a los Planos.

• Planos de clasificación y calificación del suelo urbano.

Debe mejorarse la representación gráfica de estos planos, en los que se detectan tipos de línea que no se incluyen en la leyenda correspondiente. En los planos de clasificación a escala 1:2000 debe resaltarse la línea de clasificación de suelo, de difícil identificación.

Plano VI A1: Se detectan unas denominaciones de calificación de suelo no urbanizable que no identifican con ninguna de las categorías contempladas en la leyenda y normas urbanísticas (señaladas con la letra -U-).

• Planos de calificación del Suelo No Urbanizable.

Debe mejorarse la representación gráfica de las líneas de delimitación de las diferentes calificaciones, difícilmente distinguibles en la representación actual.

• Planos de delimitación de Núcleos Rurales.

Se grafía una línea representada en gris claro cuyo contenido no se describe en la leyenda ni en la normativa, por lo que deberá aclararse o, en su caso, eliminarse.

En cuanto a los informes sectoriales se deben cumplir las determinaciones que se transcriben seguidamente:

- Informe de fecha 7 de abril de 2006 del Comisario de Aguas Adjunto de la Confederación Hidrográfica del Norte:

1. Dado que la propuesta de Plan General no presenta estudios de inundabilidad y pese a que del Sistema de información de zonas inundables y de avenida torrencial del Principado de Asturias del 112, se infiere la delimitación de Sectores y Unidades en zonas de inundación de diferente tipología en cuanto a peligrosidad (zonas de inundación muy frecuente, frecuente, ocasional y excepcional), se deberá dar cumplimiento a las previsiones establecidas específicamente por los artículos 24 a 27 de la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Norte II, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio de 1998 (B.O.E. número 205 de 27 de agosto de 1999).

2. Se deberá reflejar en el Plan General, la definición previa del deslinde del Dominio Público Hidráulico del río Lena, que se adjunta al presente informe.

3. Se deberá reflejar el proyecto de Restauración medioambiental y recuperación de enclaves naturales del río Lena aguas debajo de Pola de Lena, aprobado por ese Ayuntamiento.

4. Se incluirá estudio de recursos hídricos relativo al incremento de la demanda de recursos que compartan las actuaciones planteadas, estimación a la que hace referencia el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de aguas, en la redacción introducida por la Ley 11/2005, de 22 de junio.

5. Se adjuntará estudio relativo a los vertidos que resulten de los nuevos desarrollos urbanísticos, y en su caso, del sistema de depuración a proyectar, al objeto de dar cumplimiento a las condiciones impuestas por los arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el artículo 107 y siguientes de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por el Ley 4/1999, de 13 de enero.

Las Administraciones Públicas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo frente a esta resolución en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias. Dentro de dicho plazo, podrá requerir previamente a esta Consejería para que anule o revoque esta resolución, requerimiento que se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, no es contestado.

Cuando hubiera precedido el requerimiento, el plazo de dos meses para la formulación del recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Todo ello, de conformidad con lo que disponen los artículos 44 y 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Oviedo, a 5 de diciembre de 2006.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—20.013.

Anexo

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LENA
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

INDICE

Título I. NORMAS DE CARACTER COMUN

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. NATURALEZA DEL PLAN GENERAL

Artículo 2. AMBITO TERRITORIAL

Artículo 3. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 4. EFECTOS DE LA APROBACION

Artículo 5. OBJETIVOS DE ORDENACION

Artículo 6. DOCUMENTOS QUEINTEGRAN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Artículo 7. REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Artículo 8. MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Artículo 9. NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Capítulo II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Artículo 10. COMPETENCIA

Artículo 11. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 12. PLANES PARCIALES

Artículo 13. PLANES ESPECIALES

Artículo 14. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 15. ESTUDIOS DEIMPLANTACION
Artículo 16. PROYECTOS DE URBANIZACION
Artículo 17. PROYECTOS DE ORDENACION DE NUCLEO RURAL
Artículo 18. NORMAS DE PRESENTACION DE PLANES Y PROYECTOS
Sección I. INFORMACION URBANISTICA
Artículo 19. CONSULTA DIRECTA Y SOLICITUD DE CONDICIONES URBANISTICAS
Artículo 20. INFORMACION URBANISTICA
Artículo 21. CEDULA URBANISTICA
Artículo 22. CERTIFICADOS URBANISTICOS
Artículo 23. INTERPRETACION DEL PLANEAMIENTO
Capítulo III. CONCESION DE LICENCIAS
Artículo 24. ACTOS SUJETOS A LICENCIA
Artículo 25. CONTENIDO DE LA LICENCIA
Sección I. PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE LICENCIAS Y SUS EFECTOS
Artículo 26. PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE LICENCIAS
Artículo 27. SUSPENSION DEL COMPUTO DE PLAZOS
Artículo 28. SILENCIO ADMINISTRATIVO
Artículo 29. PRORROGA Y CADUCIDAD DE LICENCIAS
Artículo 30. ANULACION, SUSPENSION Y REVOCACION DE LICENCIAS
Artículo 31. LICENCIAS DE OBRAS DIFERIDAS
Artículo 32. TRANSMISION Y MODIFICACION DE LA LICENCIA
Artículo 33. PROYECTOS CON DEFICIENCIAS
Artículo 34. REQUISITOS COMUNES A LA SOLICITUD DE LICENCIA
Artículo 35. CONDICIONES PREVIAS A LA LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Sección II. CONTROL DE OBRAS
Artículo 36. CONTROL DE OBRAS
Artículo 37. OTRAS CONDICIONES DE CONTROL
Artículo 38. TIRA DE CUERDAS
Artículo 39. CONDICIONES DE LAS OBRAS EINSPECCION FINAL
Artículo 40. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS
Sección III. TIPOS DE LICENCIA
Artículo 41. TIPOS DE LICENCIA
Subsección A. LICENCIA DE PARCELACION
Artículo 42. LICENCIA DE PARCELACION
Subsección B. LICENCIA DE OBRAS
Artículo 43. LICENCIA DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 44. LICENCIA DE MOVIMIENTOS DE TIERRA
Artículo 45. LICENCIA DE DEMOLICION
Artículo 46. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION
Artículo 47. LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACION
Artículo 48. LICENCIA DE OBRAS MENORES
Subsección C. LICENCIA DE ACTUACIONES
Artículo 49. LICENCIA DE ACTUACIONES
Artículo 50. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS
Sección IV. LICENCIAS DE USO
Artículo 51. LICENCIA DE APERTURA
Artículo 52. LICENCIA DE OCUPACION
Artículo 53. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS
Título II. NORMAS GENERALES
Capítulo I. REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DE LOS USOS
Sección I. DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO
Artículo 54. CLASIFICACION DEL SUELO
Artículo 55. CALIFICACION DEL SUELO
Artículo 56. ORDEN DE DESARROLLO
Artículo 57. AFECCIONES SECTORIALES
Sección II. REGIMEN URBANISTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO
Artículo 58. REGIMEN DEL SUELO URBANO
Artículo 59. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
Artículo 60. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
Sección III. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
Artículo 61. FACULTADES URBANISTICAS DE LA PROPIEDAD
Artículo 62. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO
Artículo 63. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE
Artículo 64. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE EN TRANSFORMACION
Artículo 65. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 66. CESIONES OBLIGATORIAS
Artículo 67. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS
Artículo 68. PLAZOS
Artículo 69. COSTES DE URBANIZACION
Sección IV. DEBERES GENERALES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION
Artículo 70. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS
Artículo 71. EL DEBER DE CONSERVAR
Artículo 72. ORDENES DE EJECUCION
Artículo 73. EJECUCION SUSTITUTORIA
Artículo 74. ORDENES DE EJECUCION PARA LA CONSERVACION POR MOTIVOS DEINTERES ESTETICO O TURISTICO
Artículo 75. ORDENES DE EJECUCION. OBJETO Y EFECTOS
Artículo 76. SUPUESTOS DE RIESGOINMINENTE
Artículo 77. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVAR
Artículo 78. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVAR EN ASPECTOS DE ORNATO
Artículo 79. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVAR Y DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES
Artículo 80. CENSO DE EDIFICIOS CON DEFICIENCIAS DE CONSERVACION
Artículo 81. REHABILITACION DE VIVIENDAS, COLABORACION MUNICIPAL Y REGIMEN DE CONTRIBUCIONES
Sección V. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES,INSTALACIONES Y USOS CON DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION
Artículo 82. DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION
Artículo 83. EFECTOS DE LA DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION
Sección VI. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES
Artículo 84. DECLARACION LEGAL DE RUINA
Artículo 85. DESALOJO DE LOS OCUPANTES
Artículo 86. RESPONSABILIDADES
Artículo 87. SUPUESTOS DE ESTADO RUINOSO
Artículo 88. DAÑOS NO REPARABLE
Artículo 89. OBRAS DE REPARACION
Sección VII. INTERVENCION EN LA REGULACION DEL MERCADO DEL SUELO
Artículo 90. FINES Y COMPETENCIA MUNICIPAL
Artículo 91. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
Artículo 92. AREAS SUJETAS A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO
Sección VIII. ACTUACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
Artículo 93. PARCELACION URBANISTICA
Artículo 94. SEGREGACIONES
Artículo 95. PARCELAS INDIVISIBLES
Capítulo II. EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
Artículo 96. FUNCION LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO
Artículo 97. EJECUCION POR POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION
Artículo 98. ACTUACION MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACION
Artículo 99. ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 100. FICHAS DE ORDENACION Y GESTION
Artículo 101. ESTUDIOS DE DETALLE
Artículo 102. DIVISION DE UNIDADES DE ACTUACION
Artículo 103. REAJUSTE DE LOS LIMITES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION
Sección I. OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES
Artículo 104. OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES
Subsección A. OBTENCION DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES
Artículo 105. DEFINICION DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
Artículo 106. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO DE GESTION
Artículo 107. DOTACIONES LOCALES EN NUCLEO RURAL
Sección II. SERVIDUMBRES LEGALES
Artículo 108. SERVIDUMBRES LEGALES
Artículo 109. SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS
Artículo 110. APERTURA DE HUECOS
Artículo 111. SERVIDUMBRE DE PASO
Capítulo III. REGIMEN GENERAL DE LOS USOS
Sección I. DETERMINACIONES GENERALES
Artículo 112. REGIMEN DE USOS EN EL SUELO URBANO
Artículo 113. REGIMEN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 114. USOS Y ACTIVIDADES
Artículo 115. IMPLANTACION DE USOS
Artículo 116. USOS COMPATIBLES
Artículo 117. USOS PUBLICOS
Artículo 118. INOCUIDAD
Artículo 119. REGULACION DE ACTIVIDADES
Artículo 120. CLASIFICACION DE LOS USOS ADMISIBLES
Sección II. USO RESIDENCIAL
Artículo 121. USO RESIDENCIAL
Artículo 122. LOCALES HABITABLES
Artículo 123. ALOJAMIENTOS TEMPORALES
Artículo 124. CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA
Sección III. USO DE LOCAL ABIERTO AL PUBLICO Y LOCAL DE TRABAJO
Artículo 125. USO DE LOCAL ABIERTO AL PUBLICO Y LOCAL DE TRABAJO
Artículo 126. CONDICIONES PARTICULARES
Sección IV. USO DE INDUSTRIA Y ALMACEN
Artículo 127. INDUSTRIA Y ALMACEN
Artículo 128. LOCALES DE ARTESANIA
Sección V. USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO
Artículo 129. USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO
Artículo 130. RELACION ENTRE REPRESENTACION GRAFICA Y REGULACION
Sección VI. USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS
Artículo 131. USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS
Sección VII. USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO
Artículo 132. USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO
Artículo 133. SUBDIVISION DEL USO DE GARAJE
Artículo 134. DOTACION MINIMA DE APARCAMIENTO
Artículo 135. CONDICIONES DE USO Y ACCESO DE LOS GARAJES
Capítulo IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION
Artículo 136. TIPOS DE OBRAS DE URBANIZACION
Artículo 137. PROYECTOS DE URBANIZACION
Artículo 138. TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
Capítulo V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
Artículo 139. CLASIFICACION Y APLICACION
Sección I. CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS Y DE LOS EDIFICIOS
Artículo 140. PARCELA
Artículo 141. SOLAR
Artículo 142. LINDEROS
Artículo 143. ALINEACION, LINEA DE FACHADA, RETIRO Y RETRANQUEO
Artículo 144. POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO DE LA ALINEACION
Artículo 145. RASANTE Y MOVIMIENTO DE TIERRAS
Artículo 146. FONDO EDIFICABLE
Artículo 147. OCUPACION DE PARCELA
Artículo 148. SUPERFICIES
Artículo 149. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
Artículo 150. PLANTAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACION
Artículo 151. PLANTA BAJA, ENTREPLANTA Y PLANTA DE PISO
Artículo 152. PLANTAS DE SOTANO, SEMISOTANO Y PATIOINGLES
Artículo 153. PLANTA BAJO CUBIERTA
Artículo 154. CUBIERTA Y ELEMENTOS DE CUBIERTA
Artículo 155. ELEMENTOS SALIENTES EN LAS FACHADAS
Artículo 156. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS SALIENTES
Sección II. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y SEGURIDAD
Artículo 157. LOCAL Y LOCAL EXTERIOR
Artículo 158. LOCAL HABITABLE
Artículo 159. VENTILACION EILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES
Artículo 160. PATIOS DE PARCELA
Artículo 161. DIMENSION DE LOS PATIOS DE MANZANA
Artículo 162. PATIOS MANCOMUNADOS
Artículo 163. INSTALACION DE CENTROS DE TRANSFORMACION
Artículo 164. INSTALACION TELEFONICA
Artículo 165. ANTENAS DE RADIO Y TELEVISION
Artículo 166. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES
Artículo 167. EVACUACION DE HUMOS
Artículo 168. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS
Artículo 169. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE
Artículo 170. ASCENSORES
Artículo 171. SEÑALIZACION
Artículo 172. CIRCULACIONINTERIOR
Artículo 173. PROTECCION DEINCENDIOS
Artículo 174. BARANDILLAS Y PETOS
Artículo 175. AISLAMIENTO ACUSTICO DE VIVIENDAS Y LOCALES
Sección III. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION
Artículo 176. ADAPTACION AL ENTORNO
Artículo 177. AFECCIONES ESTETICAS
Artículo 178. PROCEDIMIENTO SINGULAR
Artículo 179. TRATAMIENTO DE FACHADAS
Artículo 180. MODIFICACION DE FACHADAS
Artículo 181. SOPORTALES Y PLANTAS BAJAS PORTICADAS
Artículo 182. INSTALACIONES EN LA FACHADA
Artículo 183. MARQUESINAS
Artículo 184. PORTADAS, ESCAPARATES Y TOLDOS
Artículo 185. ANUNCIOS O ROTULOS COMERCIALES
Artículo 186. BANDERINES
Artículo 187. MEDIANERAS
Artículo 188. CIERRES DE PARCELAS Y SOLARES
Artículo 189. PROTECCION DEL ARBOLADO
Sección IV. TIPOS DE OBRA
Artículo 190. CLASIFICACION DE OBRAS
Artículo 191. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES
Capítulo VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCION AMBIENTAL
Sección I. CONTAMINACION ATMOSFERICA
Artículo 192. MARCO LEGAL
Artículo 193. LIMITES ADMISIBLES
Sección II. AGUAS RESIDUALES
Artículo 194. LIMITES ADMISIBLES

Artículo 195. VERTIDOS INDUSTRIALES A LA RED DE ALCANTARILLADO
Artículo 196. FOSAS SEPTICAS
Sección III. RESIDUOS SOLIDOS
Artículo 197. RESIDUOS SOLIDOS
Sección IV. RUIDOS Y VIBRACIONES
Artículo 198. MARCO LEGAL
Artículo 199. NIVELES SONOROS MAXIMOS ADMISIBLES
Artículo 200. NIVEL DE VIBRACION MAXIMO
Título III. NORMAS URBANISTICAS EN SUELO URBANO
Capítulo I. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO URBANO
Artículo 201. CONTENIDO
Artículo 202. RELACION CON LOS PLANES PARCIALES APROBADOS
Ordenanza II. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES
Artículo 203. DEFINICION
Artículo 204. PARCELA MINIMA
Artículo 205. APROVECHAMIENTO
Artículo 206. POSICION DE LA EDIFICACION
Artículo 207. CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN
Artículo 208. CONDICIONES DE USO
Ordenanza III. EDIFICACION ABIERTA
Artículo 209. DEFINICION
Artículo 210. PARCELA MINIMA
Artículo 211. APROVECHAMIENTO Y ALTURAS
Artículo 212. POSICION DE LA EDIFICACION
Artículo 213. CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN
Artículo 214. ORDENACION DE LA PARCELA
Artículo 215. CONDICIONES DE USO
Ordenanza IV. EDIFICACION UNIFAMILIAR
Artículo 216. DEFINICION
Artículo 217. GRADOS DE EDIFICACION UNIFAMILIAR
Artículo 218. PARCELA MINIMA
Artículo 219. APROVECHAMIENTOS
Artículo 220. POSICION DE LA EDIFICACION
Artículo 221. CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN
Artículo 222. ORDENACION DE LA PARCELA
Artículo 223. CONDICIONES DE USO
Ordenanza V. EDIFICACION TRADICIONAL
Artículo 224. DEFINICION
Artículo 225. PARCELA MINIMA
Artículo 226. CONDICIONES DE ORDENACION Y VOLUMEN
Artículo 227. POSICION DE LA EDIFICACION
Artículo 228. CONDICIONES DE USO
Artículo 229. CONDICIONES PARTICULARES DE COMPOSICION
Ordenanza VI. ZONAINDUSTRIAL
Artículo 230. DEFINICION
Artículo 231. PARCELA MINIMA
Artículo 232. APROVECHAMIENTO URBANISTICO, ALTURA Y OCUPACION
Artículo 233. POSICION DE LA EDIFICACION
Artículo 234. CONDICIONES DE ORDENACION Y VOLUMEN
Artículo 235. CONDICIONES DE USO
Título IV. NORMAS URBANISTICAS DEL SISTEMA GENERAL DE REDES
Capítulo I. EL SISTEMA GENERAL DE REDES
Artículo 236. El SISTEMA GENERAL DE REDES
Capítulo II. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
Sección I. SISTEMA GENERAL VIARIO
Artículo 237. DEFINICION Y CLASIFICACION DE LA RED VIARIA
Sección II. RED VIARIA URBANA
Artículo 238. DETERMINACIONES REFERENTES A LA RED URBANA
Artículo 239. CONDICIONES DE PAVIMENTACION
Artículo 240. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS
Artículo 241. CALLES COMPARTIDAS
Artículo 242. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES
Artículo 243. ACERAS
Artículo 244. VIAS PEATONALES
Artículo 245. PLAZAS DE APARCAMIENTO
Artículo 246. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS
Artículo 247. ARBOLADO
Sección III. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
Artículo 248. AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO
Artículo 249. REGULACION DE USOS
Capítulo III. EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS
Sección I. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
Artículo 250. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
Artículo 251. DOTACION MINIMA DE SUMINISTRO DE AGUA
Artículo 252. ORIGEN DEL SUMINISTRO
Artículo 253. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS CONDUCCIONES
Artículo 254. BOCAS DE RIEGO E INCENDIOS
Artículo 255. CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACION DE AGUAS
Artículo 256. CONDICIONES DE DISEÑO
Artículo 257. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA URBANIZACION
Artículo 258. CONDICIONES DE CALCULO Y DISEÑO
Sección III. REDES DE ENERGIA ELECTRICA
Artículo 259. CLASIFICACION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA
Artículo 260. CONDICIONES DE LA RED EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE
Artículo 261. CONDICIONES DE LA RED EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 262. CENTROS DE TRANSFORMACION
Artículo 263. CANALIZACIONES DE COMPAÑIAS DE SERVICIOS
Sección IV. RED DE ALUMBRADO PUBLICO
Artículo 264. CONDICIONES DE ILUMINACION
Artículo 265. CONDICIONES DE DISEÑO
Artículo 266. RED DE ALUMBRADO PUBLICO
Sección V. OTRAS REDES URBANAS
Artículo 267. REDES DE TELECOMUNICACIONES
Artículo 268. ESTACIONES BASE DE TELEFONIA MOVIL Y ANTENAS
Artículo 269. RED DE SUMINISTRO DE GAS
Capítulo IV. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
Ordenanza VI. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
Artículo 270. DEFINICION Y CONDICIONES PARTICULARES
Artículo 271. TIPOS DE ESPACIOS LIBRES
Artículo 272. JARDINES
Artículo 273. AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS
Artículo 274. AREAS PEATONALES
Artículo 275. CONDICIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACION
Ordenanza VII. ESPACIO LIBRE PRIVADO
Artículo 276. DEFINICION
Artículo 277. CONDICIONES PARTICULARES DEL
Capítulo V. EL SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO
Ordenanza VII. DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO
Artículo 278. DEFINICION DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO
Artículo 279. TIPOS DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO
Artículo 280. CENTROS DOCENTES
Artículo 281. DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES
Artículo 282. ASIGNACION DE USO, CARACTER, SUPERFICIE Y AMBITO

Artículo 283. CAMBIOS DE USO

Artículo 284. APROVECHAMIENTO

Artículo 285. USOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 286. PROYECTOS DE URBANIZACION DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Ordenanza VIII. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DE LA ESTACION INVERNAL DE PAJARES

Artículo 287. ANTECEDENTES

Artículo 288. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DESARROLLO

Artículo 289. DESCRIPCION DEL AMBITO A DESARROLLAR

Artículo 290. DIVISION EN ZONAS Y CATEGORIAS

Artículo 291. GESTION DE LAS DIFERENTES CATEGORIAS

Artículo 292. CARACTERISTICAS DEL NUCLEO RESIDENCIAL DEL BRAÑILLIN (NRB)

Artículo 293. CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROPUESTA

Artículo 294. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA PAJARES 01

Artículo 295. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA PAJARES 02

Artículo 296. CARACTERISTICAS Y DELIMITACION DE LAS AREAS DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS DE LA ESTACION (RIe)

Sección I. AREAS DE ACTUACION PARTICULARIZADA

Artículo 297. INFRAESTRUCTURA GENERAL DE SANEAMIENTO

Artículo 298. INFRAESTRUCTURA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 299. INFRAESTRUCTURA GENERAL DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 300. ACTUACION SOBRE LOS REMONTES

Artículo 301. ACTUACION SOBRE LAS PISTAS

Artículo 302. ACTUACION SOBRE LA NIEVE ARTIFICIAL

Artículo 303. AREAS DE ACTUACION PARTICULARIZADA AISLADAS, AP 3

Sección II. DIRECTRICES DE IMPACTO MEDIO–AMBIENTAL

Artículo 304. REPERCUSIONES SOBRE LA ESTACION DE VALGRANDE–PAJARES

Artículo 305. OBJETIVOS DE LAS DIRECTRICES AMBIENTALES Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 306. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DEL VIARIO, ACCESOS Y PARKING EN EL NRB Y RIe.

Artículo 307. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LAS ZONAS RESIDENCIALES Y DEPORTIVAS EN EL NRB.

Artículo 308. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DEL LAS ZONAS RECREATIVAS Y ESPACIOS VERDES EN EL NRB

Artículo 309. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL DE SANEAMIENTO (AP 1)

Artículo 310. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 311. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 312. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL AREA ESQUIABLE (AP 2)

Artículo 313. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LA SEÑALIZACION INTEGRAL DE TODA EL AREA (AP 3)

Título V. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 314. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 315. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 316. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS Y CESIONES OBLIGATORIAS

Artículo 317. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 318. AMBITOS DE DESARROLLO

Artículo 319. EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL AMBITO DE LOS SUELOS URBANIZABLES

Capítulo II. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

Artículo 320. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES

Capítulo III. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Artículo 321. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Título VI. NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS DE GESTION

Capítulo I. NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS DE GESTION

Artículo 322. FICHAS DE GESTION

Artículo 323. APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artículo 324. DELIMITACION DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION

Artículo 325. REAJUSTE DE LIMITES

Artículo 326. DIVISION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION Y POLIGONOS

Artículo 327. MODIFICACIONES DE LAS FICHAS DE GESTION

Artículo 328. SISTEMAS DE ACTUACION

Artículo 329. CESIONES OBLIGATORIAS

Artículo 330. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 331. COSTES DE LA URBANIZACION

Capítulo II. FICHAS DE GESTION

Título VII. NORMAS URBANISTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Norma I. NATURALEZA, AMBITO Y DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I. NATURALEZA Y AMBITO

Artículo 332. NATURALEZA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 333. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 334. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

Capítulo II. DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 335. CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 336. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 337. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES

Artículo 338. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 339. NUCLEO RURAL

Capítulo III. PARCELACIONES Y PROCEDIMIENTO

Artículo 340. PARCELACION URBANISTICA

Sección I. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 341. LICENCIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 342. AUTORIZACION DE CONSTRUCCION O IMPLANTACION

Artículo 343. RELACION ENTRE USOS

Norma II. REGIMEN JURIDICO–URBANISTICO DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Capítulo I. REGIMEN DE LOS USOS

Artículo 344. CLASES DE USOS

Artículo 345. USOS PERMITIDOS

Artículo 346. USOS AUTORIZABLES

Artículo 347. USOS INCOMPATIBLES

Artículo 348. ESTUDIOS DE IMPLANTACION

Capítulo II. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 349. CLASIFICACION DE LOS USOS

Capítulo III. ACTIVIDADES AGRARIAS

Artículo 350. CONCEPTO Y CLASIFICACION

Sección I. ACTIVIDADES AGRICOLAS

Artículo 351. CONCEPTO Y CLASIFICACION

Artículo 352. HORREOS Y PANERAS

Artículo 353. AGRICULTURA TRADICIONAL EN ERIAS

Artículo 354. AGRICULTURA FORRAJERA

Artículo 355. AGRICULTURA TRADICIONAL EN HUERTAS

Artículo 356. AGRICULTURA INTENSIVA MODERNA

Sección II. ACTIVIDADES FORESTALES
Artículo 357. ACTIVIDADES FORESTALES
Artículo 358. CONDICION DE MONTE
Artículo 359. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTIVIDADES FORESTALES
Artículo 360. INCENDIOS FORESTALES
Artículo 361. TIPOS DE REFORESTACIONES
Artículo 362. APROVECHAMIENTOS MADEREROS
Sección III. ACTIVIDADES GANADERAS
Artículo 363. CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS GANADEROS
Subsección A. GANADERIA EXTENSIVA Y GANADERIA DE CORRAL Y CALEYA
Artículo 364. CONDICIONES PARTICULARES DE LA GANADERIA EXTENSIVA
Artículo 365. CONDICIONES PARTICULARES DE LA GANADERIA DE CORRAL Y CALEYA
Subsección B. GANADERIA SEMIEXTENSIVA
Artículo 366. DEFINICION
Artículo 367. CONDICIONES PARTICULARES DE LA GANADERIA SEMIEXTENSIVA
Artículo 368. CONDICIONES DE LA OCUPACION
Artículo 369. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION
Subsección C. GANADERIA INTENSIVA
Artículo 370. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 371. CONDICIONES PARTICULARES DE LA GANADERIA INTENSIVA
Artículo 372. CONDICIONES DE LOCALIZACION
Artículo 373. CONDICIONES DE OCUPACION
Artículo 374. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION
Subsección D. ACTIVIDADES ACUICOLAS
Artículo 375. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTIVIDADES ACUICOLAS
Subsección E. OTRAS ACTIVIDADES: CINEGETICAS Y APICULTURA
Artículo 376. ACTIVIDADES CINEGETICAS
Artículo 377. ACTIVIDADES DE APICULTURA
Capítulo IV. ACTIVIDADES DEL SECTOR SECUNDARIO
Artículo 378. CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES
Sección I. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
Artículo 379. DEFINICION Y CLASIFICACION
Subsección B. CANTERAS
Artículo 380. CANTERAS
Subsección C. MINERIA DE MONTAÑA (INTERIOR Y EXTERIOR)
Artículo 381. DEFINICION
Artículo 382. CONDICIONES PARTICULARES
Subsección D. INDUSTRIAS DE APROVECHAMIENTO DE AGUA MINERAL-NATURAL Y EXPLOTACION DE ESTRUCTURAS SUBTERRANEAS
Artículo 383. DEFINICION Y CONDICIONES PARTICULARES
Subsección E. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS CON TRANSFORMACION
Artículo 384. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION
Sección II. USOS INDUSTRIALES
Artículo 385. DEFINICION Y CLASIFICACION
Subsección A. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL
Artículo 386. DEFINICION Y CLASIFICACION
Artículo 387. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION
Artículo 388. TALLERES ARTESANALES
Artículo 389. TALLERES DE AUTOMOVILES O MAQUINARIA AGRICOLA
Subsección B. PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA
Artículo 390. DEFINICION
Artículo 391. CONDICIONES PARTICULARES DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA
Subsección C. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS
Artículo 392. DEFINICION
Artículo 393. CONDICIONES PARTICULARES
Subsección D. OTRAS ACTIVIDADES AFINES
Artículo 394. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE
Artículo 395. CONDICIONES PARTICULARES
Capítulo V. EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
Artículo 396. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 397. CONDICIONES PARTICULARES
Sección I. DOTACIONES
Artículo 398. CATEGORIAS DE DOTACIONES
Artículo 399. DOTACIONES EN EL AMBITO LOCAL
Artículo 400. DOTACIONES MUNICIPALES O SUPRAMUNICIPALES
Artículo 401. DOTACIONES DE OCIO
Sección II. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES
Artículo 402. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES
Artículo 403. CEMENTERIOS
Artículo 404. TIPOS DE VERTEDEROS
Artículo 405. VERTEDEROS DE BASURA DOMESTICAS
Artículo 406. VERTEDEROS DE ESCOMBROS
Sección III. USOS DE COMERCIO
Artículo 407. DEFINICION Y CLASIFICACION
Artículo 408. COMERCIO LOCAL
Artículo 409. COMERCIO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL
Artículo 410. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE COMERCIO
Sección IV. USOS DE RELACION
Artículo 411. CLASIFICACION Y CONDICIONES
Artículo 412. USOS DE RELACION LOCAL
Artículo 413. USOS DE RELACION MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL
Sección V. USOS HOTELEROS
Artículo 414. DEFINICION Y CLASIFICACION
Artículo 415. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS
Artículo 416. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS
Subsección A. CAMPAMENTOS DE TURISMO
Artículo 417. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO
Artículo 418. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO
Artículo 419. CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO
Artículo 420. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS
Artículo 421. CAMPAMENTOS DE TURISMO PARA CARAVANAS
Subsección B. OTRAS MODALIDADES DE ACAMPADA
Artículo 422. ACAMPADA LIBRE
Artículo 423. ACAMPADA EN CASAS RURALES
Sección VI. ACTIVIDADES FORMATIVAS Y DE OCIO EN LA NATURALEZA
Artículo 424. DEFINICION Y CLASIFICACION
Artículo 425. CONDICIONES PARTICULARES
Sección VII. APROVECHAMIENTO DE LAS FUENTES RENOVABLES DE ENERGIA
Artículo 426. APROVECHAMIENTO DE LAS FUENTES RENOVABLES DE ENERGIA
Capítulo VI. VIVIENDA FAMILIAR
Artículo 427. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 428. USOS VINCULADOS A LA VIVIENDA
Artículo 429. CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA
Artículo 430. VIVIENDAS VINCULADAS A EXPLOTACION AGROPECUARIA
Artículo 431. AMPLIACION DE VIVIENDAS EXISTENTES
Artículo 432. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES AUXILIARES

Capítulo VII. USOS EXISTENTES

Artículo 433. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EXISTENTES

Artículo 434. CAMBIOS DE USO

Artículo 435. AMPLIACION DE USOS EXISTENTES

Norma III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Capítulo I. DISPOSICION DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 436. CONDICIONES GENERALES

Artículo 437. MEDIDA DE LA CONSTRUCCION

Artículo 438. RETIROS

Artículo 439. CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 440. CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO Y VERTIDOS

Capítulo II. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 441. COMPOSICION ARQUITECTONICA

Artículo 442. FACHADAS

Artículo 443. CUBIERTAS

Artículo 444. ALTURA TOTAL

Artículo 445. TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION

Artículo 446. RELACION ENTRE LAS EDIFICACIONES

Artículo 447. EDIFICACION TRADICIONAL

Artículo 448. OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 449. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

Artículo 450. CARTELES, VALLAS Y ROTULOS PUBLICITARIOS

Artículo 451. EMPLAZAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 452. GENERALIDAD DE LAS CONDICIONES ESTETICAS

Capítulo III. TRATAMIENTO DE LA PARCELA

Artículo 453. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Artículo 454. CIERRE DE FINCAS

Artículo 455. EDIFICACIONES AUXILIARES

Norma IV. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 456. DEFINICION

Artículo 457. CLASIFICACION

Artículo 458. NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL

Artículo 459. REGIMEN DE USOS

Artículo 460. ECOSISTEMAS NATURALES DE GRAN VALOR ECOLOGICO

Artículo 461. MASAS FORESTALES

Artículo 462. PAISAJES NATURALES Y SINGULARIDADES PAISAJISTICAS

Artículo 463. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FAUNISTICA

Artículo 464. CAUCES PUBLICOS

Artículo 465. EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo II. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES

Artículo 466. DEFINICION

Artículo 467. NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL

Artículo 468. REGIMEN PARTICULAR DE USOS

Capítulo III. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 469. DEFINICION

Artículo 470. CLASIFICACION

Artículo 471. VIAS DE COMUNICACION

Artículo 472. CLASIFICACION DE LA RED VIARIA

Artículo 473. AREA DE INFLUENCIA DE LAS CARRETERAS

Artículo 474. RED FERROVIARIA

Artículo 475. REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 476. REDES DE TELECOMUNICACIONES

Artículo 477. ESTACIONES BASE DE TELEFONIA MOVIL, ANTENAS Y REPETIDORES DE TELEVISION

Artículo 478. CONDUCCIONES DE AGUA, DE SANEAMIENTO Y DE SUMINISTRO DE GAS

Capítulo IV. NUCLEO RURAL

Artículo 479. DEFINICION DE NUCLEO RURAL

Artículo 480. OBJETO GENERAL DE LOS NUCLEOS RURALES

Artículo 481. CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE LOS NUCLEOS RURALES

Artículo 482. LISTADO DE LOS NUCLEOS RURALES

Sección I. CONDICIONES DE ORDENACION EN LOS NUCLEOS RURALES

Artículo 483. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Artículo 484. PARCELA MINIMA EDIFICABLE

Artículo 485. PARCELA MINIMA A EFECTOS DE PARCELACION

Artículo 486. PROYECTO DE ORDENACION DE NUCLEO RURAL

Artículo 487. VIVIENDAS AGRUPADAS

Sección II. CONDICIONES PARTICULARES DE USO EN LOS NUCLEOS RURALES

Artículo 488. REGIMEN PARTICULAR DE USOS

Artículo 489. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 490. ADQUISICION DE TERRENOS PARA NUEVOS ESPACIOS PUBLICOS O DE EQUIPAMIENTOS

Sección III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN LOS NUCLEOS RURALES

Artículo 491. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

Artículo 492. POSICION DE LA EDIFICACION

Artículo 493. ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 494. CUBIERTAS

Artículo 495. EDIFICACIONES AUXILIARES

Sección IV. CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS EN LOS NUCLEOS RURALES

Artículo 496. CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS. MATERIALES

Artículo 497. TRATAMIENTO DE PARCELA Y CIERRES

Título VIII. PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PARQUE RURAL DEL HUERNA

Capítulo I. PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PARQUE RURAL DEL HUERNA

Artículo 498. DEFINICION ESTRATEGICA

Artículo 499. JUSTIFICACION

Artículo 500. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 501. CRITERIO DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 502. EJES ESTRATEGICOS

Artículo 503. LINEAS ESTRATEGICAS

TITULO I.
NORMAS DE CARACTER COMUN

CAPITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.—*NATURALEZA DEL PLAN GENERAL.*

Este Plan General de Ordenación del Concejo de Lena (en adelante, PGOL) es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal. En consecuencia, todos los planes que lo desarrollen y cualquier actuación que se realice sobre su territorio deberán observar y ajustarse a sus prescripciones.

Artículo 2.—*AMBITO TERRITORIAL.*

El ámbito territorial de aplicación de este PGOL esta constituido por todo el término municipal de Lena, incluida cualquier área del municipio que pudiera estar sometida a otras legislaciones sectoriales.

Artículo 3.—*VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.*

1. Este PGOL tiene una vigencia indefinida, según el artículo 98 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 (en adelante TR 2004 PA) y sin perjuicio de las posibles modificaciones de planeamiento o de una nueva revisión que, de conformidad con la legislación urbanística, pudieran acordarse.

2. Este PGOL entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (en adelante, CUOTA) y de este texto de Normas Urbanísticas en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias (en adelante, BOPA) (artículo 97 TR 2004 PA).

Artículo 4.—*EFECTOS DE LA APROBACION.*

1. La entrada en vigor del presente PGOL le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad (artículos 103 y ss. del TR 2004 PA).

2. La publicidad implica el derecho de todo los ciudadanos a poder consultar e informarse de la totalidad de la documentación que integra este PGOL. A este efecto, se habilitará un local y un horario de consulta en las dependencias municipales en el que se dispondrá de un ejemplar completo, debidamente diligenciado, a disposición del público.

3. La ejecutividad entraña la implícita declaración de utilidad pública de las obras en él contempladas y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para su ejecución (artículo 103 y 104 del TR 2004 PA). Este PGOL será inmediatamente ejecutivo una vez publicado.

4. La obligatoriedad implica el deber del cumplimiento de todas las determinaciones de este PGOL, tanto a los particulares como al Ayuntamiento y a los distintos Organismos Públicos, en cualquiera de sus actividades (artículo 105 del TR 2004 PA).

Artículo 5.—*OBJETIVOS DE ORDENACION.*

El presente PGOL tiene los siguientes objetivos de ordenación (elaborados en la fase de Avance):

- Integración del Concejo en los contextos comarcal, regional y estatal.
- Desarrollo de las potencialidades y recursos endógenos.
- Defensa de la gestión tradicional del territorio de base ganadera.
- Fortalecimiento de la calidad residencial del Concejo.
- Mantenimiento de la estructura básica del poblamiento.
- Revalorización y rehabilitación del patrimonio cultural.
- Diversificación de la estructura productiva.

Artículo 6.—*DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION.*

1. El presente PGOL está integrada por los siguientes documentos:

- Memoria y Estudios complementarios. Integrada por la Memoria de Información (incluyendo la Memoria de Participación y la Memoria del Medio Físico), la Memoria de Ordenación y la Memoria de Gestión.
- Normas Urbanísticas, integradas entre otras, por las Ordenanzas de zona del Suelo Urbano, las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable y el Catálogo Urbanístico de Protección. Constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del territorio municipal y prevalece sobre cualquier otro documento en los aspectos regulados, salvo lo dispuesto en el ordenamiento jurídico del Estado o del Principado de Asturias.
- Planos de Información y Planos de Ordenación. Constituyen la plasmación cartográfica, en sus escalas correspondientes, de las determinaciones de este PGOL.

2. Formarán parte de la Memoria de Información, con carácter complementario, los documentos de las Normas Subsidiarias que ahora se revisan, y los de los Planes Parciales y Estudios de detalle definitivamente aprobados. Cuando se necesiten criterios exclusivamente interpretativos que en este PGOL se hubiesen obviado y que en los anteriores documentos estuviesen desarrollados, se podrán considerar como parte integrante de este documento, siempre que tal interpretación sea clara, indudable y no admita otras lecturas.

Artículo 7.—*REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.*

1. Se entenderá por revisión de este PGOL la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del término municipal o de la clasificación del suelo, si modificasen el modelo territorial definido en este documento.

2. Este PGOL se revisará transcurridos quince años desde su aprobación definitiva, o cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- La incompatibilidad de sus determinaciones con un instrumento de ordenación de rango superior (Directrices Regionales de Ordenación del Territorio, en adelante DROT, aprobadas por Decreto 11/1991 de 24 de enero del Principado de Asturias, o bien Directrices Subregionales de Ordenación cuando las hubiera).
- La modificación de los Objetivos de Ordenación a que se hace referencia en el artículo 5, por aprobación de unas Directrices Subregionales de Ordenación o Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, según se definen en el artículo 30 y ss. del TR 2004 PA.
- La modificación no coyuntural de la demanda previsible de edificación residencial.
- El desarrollo del Suelo Urbanizable Prioritario en una proporción superior a las tres cuartas partes de su superficie.
- Otro cualquiera de los que siguen:
  - Cambio de las previsiones de crecimiento recogidas en la Memoria de Información de los índices básicos (crecimiento de población o empleo, de la capacidad económica, etc.) que invaliden la propuesta de este PGOL.
  - Aparición de factores o nuevas determinaciones que, necesariamente, deban incluirse en este PGOL por su incidencia en la estructura general.
  - Evolución en los valores sociales cuando hagan insuficientes las previsiones de espacios públicos u otros equipamientos.
  - En el supuesto previsto en el artículo 84.4 del TR 2004 PA.

3. No tendrán la consideración de revisión de planeamiento los siguientes supuestos:

- El cambio de calificación de un determinado equipamiento a otra calificación de equipamiento distinta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 101 del TR 2004 PA con relación a la modificación de las zonas verdes.
- La modificación de los límites de las unidades de actuación y de los Planes Parciales (en los casos no previstos en las correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión), realizado con vistas a facilitar su desarrollo y sin que haya modificación en la cuantía y distribución de los aprovechamientos.
- El cambio en la delimitación del Suelo Urbano, cuando no suponga un aumento mayor del 5% en el caso de Pola de Lena y del 10%, en el caso de Villallana, Campomanes y Vega del Ciego.

Artículo 8.—*MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.*

1. La tramitación de cualquier modificación de este PGOL estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 84 y ss. del TR 2004 PA.

2. No tendrán la consideración de modificación de planeamiento los siguientes supuestos:

- En Suelo Urbano, las modificaciones de la red viaria o peatonal con respecto a la grafíada en las Planos de Ordenación que se realicen sin afectar a la zonificación o a las alineaciones de los edificios.
- La sustitución de un equipamiento indefinido por cualquier otro tipo de equipamiento realizada de acuerdo con lo previsto en este PGOL.
- La subdivisión de las unidades de actuación, siempre que se hagan sin alterar los aprovechamientos, las condiciones de desarrollo y se garantice el cumplimiento de los objetivos y el reparto de las cargas y beneficios.

3. La documentación del expediente de modificación de planeamiento deberá tener el grado de definición necesario, y en particular, deberá contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en este PGOL y una justificación sobre la imposibilidad de realizarse sin dicha modificación de planeamiento.

Artículo 9.—*NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.*

1. Los documentos que integran este PGOL se deberán interpretar de acuerdo con los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria de Ordenación.

2. Las representaciones en planos de viarios y zonificaciones son vinculantes y de aplicación directa en Suelo Urbano, con independencia de que en ciertos casos deba mediar un procedimiento de gestión o la aprobación de un Estudio de Detalle.

3. Las representaciones parcelarias recogidas en este PGOL tienen carácter aproximado, debido tanto a la escala utilizada como a tratarse de un aspecto meramente informativo sacado de otras fuentes. De cualquier modo, cuando las delimitaciones de la zonificación coincidan con los límites parcelarios representados en los planos se pretende intencionadamente abarcar parcelas completas y el posible reajuste real del estado de propiedades no supondrá, en esos casos, una discontinuidad de calificación para el conjunto de la parcela.

4. Las dudas interpretativas se resolverán del siguiente modo:

- En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo casos evidentes de errata o error, se estará a lo siguiente:
  - Prioridad de los documentos normativos sobre los planos.
  - Prioridad de las representaciones grafiadas de delimitaciones de áreas de planeamiento y de los edificios catalogados respecto a sus descripciones escritas.
  - Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
  - Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala (prioridad del 1000 sobre el 2000 o 5000).
  - En planos de igual escala, prevalecerá el plano especifico del tema que se trate.
  - Prioridad de la delimitación de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable en los Planos de Clasificación y Planos de Calificación del suelo urbano sobre los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- En caso de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará la siguiente solución:

- A la más favorable a los menores aprovechamientos y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.
- A la de menor coste, tanto si la sufraga el Ayuntamiento como si se realiza mediante Contribuciones Especiales.

Capítulo II.
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Artículo 10.—*COMPETENCIA.*

1. El desarrollo y la ejecución del PGOL corresponden al Ayuntamiento de Lena, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

2. Son competencia del Ayuntamiento de Lena la aprobación inicial y provisional de este PGOL, de los Planes Especiales que no desarrollen el mismo y del Catálogo Urbanístico de Protección, y la aprobación inicial, provisional y definitiva, de los Planes Parciales y Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación, Estudios de Detalle, Estudios de Implantación, así como cualquier otra competencia urbanística que le atribuya la legislación vigente. Sección 3ª, Tramitación de los instrumentos de ordenación, del Capitulo 4º, del Titulo III del TR 2004 PA).

Artículo 11.—*INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.*

1. Este PGOL se desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

- Planes Parciales en los Sectores de Suelo Urbanizable.
- Planes Especiales en toda clase de suelo. Sin perjuicio que se puedan redactar conforme a la legislación urbanística vigente, se desarrollará mediante este instrumento la protección del Valle del Huerna:
  - Plan Especial de Protección del Parque Rural del Huerna.

2. Asimismo, y en desarrollo de este PGOL, se podrán formular:

- Estudios de Detalle, con los fines que les atribuye la legislación vigente.
- Planes Especiales para la ejecución de los Sistemas Generales y las Dotaciones de Equipamiento.
- Proyectos de Ordenación de Núcleo Rural.
- Ordenanzas Sectoriales, destinadas a desarrollar y aclarar aspectos de este PGOL, o a regular materias complementarías del planeamiento. No se considera conveniente, por operatividad y flexibilidad, incluir en este PGOL una serie de Ordenanzas detalladas que afectan a diferentes usos y actividades relacionadas con la construcción. Estas Ordenanzas se desarrollarán con posterioridad y deberán contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos: toldos, vallas publicitarias, vados, chimeneas de ventilación, rótulos comerciales y medidas de protección durante la construcción.
- Proyectos de parcelación, con los fines y contenido que más adelante se señalarán.

Artículo 12.—*PLANES PARCIALES.*

1. Los Planes Parciales desarrollarán las directrices de este PGOL mediante la ordenación detallada y completa de los Sectores de Suelo Urbanizable, sin que puedan modificar las determinaciones fundamentales fijadas en este PGOL, sin perjuicio de que procedan a las adaptaciones de detalle que pudieran ser necesarias como consecuencia del aumento del grado de detalle. Dichas determinaciones se detallan en las correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión.

2. Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones y la documentación contenidos en el artículo 66 del TR 2004 PA.

3. Las tipologías de edificación y la regulación de los usos que se determinen en los Planes Parciales se ajustarán a las existentes en las presentes Normas Urbanísticas. La aprobación de nuevos tipos requerirá la justificación detallada de la imposibilidad de encuadre en alguno de los previstos en estas Normas Urbanísticas. Si se justificase tal necesidad, las nuevas Ordenanzas de Zona, al menos, contendrán:

- A. Régimen de los usos. Se analizarán solo los usos no contemplados en este PGOL.
- B. Condiciones generales de la edificación. Se analizarán solo las de las tipologías no contemplados en este PGOL, analizando al menos, los siguientes aspectos: alineaciones y líneas de fachada, parcelación, cierres de parcela. Asimismo se podrán completar con condiciones particulares las Condiciones generales de higienes y seguridad y las Condiciones generales de composición de este PGOL.
- C. Normas Urbanísticas de las nuevas tipologías.

4. Los Planes Parciales contendrán los siguientes servicios urbanos mínimos:

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de evacuación de aguas residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

5. Las Dotaciones de Equipamiento mínimas de los Planes Parciales serán las determinadas en el artículo en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (en adelante RP).

Artículo 13.—*PLANES ESPECIALES.*

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el artículo 67 del TR 2004 PA.

2. En ningún caso los Planes Especiales podrán modificar las directrices fundamentales ni la estructura general del territorio previstas en este PGOL.

3. Los Planes Especiales deberán contener, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su realización, con especial análisis de su encuadre en el PGOL.
- Estudios complementarios que pudieran ser necesarios.
- Planos de Información y Planos de Ordenación, a escala adecuada.
- Ordenanzas, en los casos que proceda.
- Estudio económico de sus propuestas e incidencia.

4. La finalidad de cada uno de los Planes Especiales contemplados en este PGOL, se detallan en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes.

Artículo 14.—*ESTUDIOS DE DETALLE.*

1. Los Estudios de Detalle se formularán para:

- Establecer, reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes en el Suelo Urbano o las señaladas en los Planes Parciales o Planes Especiales.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con lo establecido en este PGOL o en futuros Planes Parciales y completar, si procede, la red viaria con las vías interiores necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el Estudio de Detalle.
- Ordenar las áreas señaladas en los Planos de Gestión, según las condiciones de desarrollo establecidas en este PGOL.

2. En ningún caso se podrán utilizar Estudios de Detalle para:

- Aumentar los aprovechamientos asignados por este PGOL o Planes Parciales.
- Disminuir las superficies de suelo libre o equipamiento o aumentar la ocupación en planta.
- Aumentar la altura máxima asignada o cambiar la tipología por otra diferente a la asignada en este PGOL o por los Planes Parciales o Planes Especiales.
- No se podrá establecer nueva red viaria en zonas de edificación unifamiliar.

3. Se deberá justificar de forma explícita el carácter beneficioso para el interés público si en los Estudios de Detalle se altera alguna de las siguientes determinaciones:

- Aumentar la altura media de la zona a ordenar asignada en este PGOL.
- Aumentar las superficies destinadas a aparcamientos.
- Aumentar la utilización del subsuelo.
- Disminuir las distancias de la edificación a linderos.

4. Los Estudios de Detalle se ajustarán a lo establecido en el artículo 70 TR 2004 PA.

Artículo 15.—*ESTUDIOS DE IMPLANTACION.*

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en este PGOL en el Suelo No Urbanizable para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones que tengan la consideración de interés público o social (artículo 71 del TR 2004 PA).

2. Los Estudios de Implantación contendrán los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Comprenderán los siguientes documentos:

- A. Memoria justificativa de la implantación y de la condición, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en el epígrafe anterior.
- B. En la memoria se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre éstos, podrán contemplarse:
  - Justificación de la necesidad o del emplazamiento.
  - Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.
  - Estudio de impacto visual sobre el medio físico.

- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.
- Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.
- Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos.
- Estudio y gestión de las obras proyectadas.

• C. Planos de Información y Planos de Ordenación a escala 1:500 y, en su caso, proyecto de la actuación.

• D. Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación y de las obras que sean precisas para ello.

3. El Estudio de Implantación irá acompañado de un Plan Especial en los siguientes casos:

• Cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso supere las necesidades de la población local o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.

• Cuando sea precisa la apertura de viarios interiores o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que no coincidan con los establecidos por este PGOP.

• Cuando la actividad no pueda ser considerada como de interés público o social.

Artículo 16.—*PROYECTOS DE URBANIZACION.*

1. Los Proyectos de Urbanización son PROYECTOS DE OBRA cuya finalidad es llevar a la práctica:

• En Suelo Urbano, las determinaciones de este PGOL o de los Planes Parciales o Planes Especiales que lo desarrollen.

• En Suelo Urbano, las determinaciones de los Planes Parciales.

• La ejecución de obras comprendidas en Planes Especiales de ejecución de los Sistemas Generales.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo 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. Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización serán como mínimo:

• Pavimentación de calzadas, aceras y aparcamiento, redes peatonales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas.

• Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

• Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

• Red de alumbrado público.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán, como mínimo, los documentos siguientes:

• Copia oficial de los documentos del planeamiento aprobado que lleva a la práctica.

• Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el proyecto de urbanización. En este plano se reflejarán también la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines motivo de cesión al Ayuntamiento y los que queden de propiedad privada.

• Memoria descriptiva de las características de las obras.

• Plano de situación, de proyecto y de detalle.

• Pliego de Condiciones Técnicas y Pliego de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y servicios, en el que deberán figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para su ejecución.

• Presupuesto de ejecución, con las mediciones de obra y los Cuadro de Precios correspondientes.

5. Los Proyectos de Urbanización se adaptarán a las condiciones de diseño señaladas en estas Normas Urbanísticas relativas a las obras de urbanización y normas sobre vertido de gases, humos y vibraciones.

Artículo 17.—*PROYECTOS DE ORDENACION DE NUCLEO RURAL.*

1. El objeto de los Proyectos de Ordenación de Núcleo Rural es ordenar la implantación de las nuevas edificaciones en los Núcleos Rurales, con las limitaciones establecidas en este PGOL para garantizar la correcta inserción en el paisaje y en el tejido edificado.

2. Los Proyectos de Ordenación en Núcleo Rural deberán contener, al menos, las siguientes determinaciones:

• Delimitación del área de actuación, con relación de las parcelas afectadas.

• Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el área planeada.

• Señalamiento de reservas de terreno para las dotaciones exigidas.

• Obras de urbanización: vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y otras análogas, y su evaluación económica.

3. Los Proyectos de Ordenación de Núcleo Rural constarán, como mínimo, de los siguientes documentos:

• Memoria, que deberá de analizar los siguientes aspectos:
  - Conveniencia y la oportunidad de la formulación del Proyecto.
  - Información urbanística: Análisis morfológico y paisajístico del Núcleo, características naturales del terreno (geológicas, geotécnicas, topográficas y otras), estructura de la propiedad del suelo.
  - Objetivos de ordenación en función de los criterios proyectuales y los estudios realizados.
  - Justificación de la solución propuesta, con hincapié en su adecuación ambiental a las condiciones del Núcleo Rural, la topografía y la inserción en su tejido construido.
  - Justificación del cumplimiento de la normativa correspondiente al Núcleo Rural.
  - Cuadro de superficies de cada uno de los usos pormenorizados.

• Planos de Información. En ellos se recogerán gráficamente los resultados de la información urbanística de la memoria. Se incluirán los siguientes planos:
  - Plano de Emplazamiento de la actuación en el contexto del Núcleo, a escala mínima 1:2000.
  - Plano de la actuación, a escala mínima 1/500.
  - Plano topográfico, a escala mínima 1/200, con curvas de nivel cada medio metro.
  - Plano catastral, con expresión de las superficies de cada una de las parcelas y de la total.
  - Plano De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

• Planos de Ordenación. Describirán gráficamente la solución propuesta e ilustrarán la memoria justificativa. Se incluirán los siguientes planos:
  - Plano de conjunto, con expresión de la relación de la propuesta con el tejido existente. Escala mínima, 1/2000.
  - Plano de Zonificación, con asignación de usos pormenorizados y reservas de suelo, a escala mínima 1/200.
  - Plano de la Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles transversales y longitudinales y su conexión con la red existente.
  - Plano de las obras de urbanización referidas en la MEMORIA.
  - Las perspectivas que se estimen necesarias para ilustrar la inserción armónica de la propuesta en el paisaje y en el Núcleo.

• Pliego de Condiciones Técnicas y Pliego de Condiciones Económico–Administrativas de las obras de urbanización.

• Mediciones y presupuesto.

Artículo 18.—*NORMAS DE PRESENTACION DE PLANES Y PROYECTOS.*

1. La ejecución material de las determinaciones de este PGOL y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Planes y Proyectos, los cuáles, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

• De urbanización.

• De edificación.

• Otras actuaciones urbanísticas.

• De actividades e instalaciones.

2. Los Planes y Proyectos necesarios para la obtención de licencia de obras o de instalaciones deberán venir suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, con relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor. La documentación a presentar será, como mínimo, la establecida en la legislación vigente y suficiente para permitir su interpretación y la dirección y ejecución de las obras por facultativo distinto del autor.

3. Cada Plan o Proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En con-

secuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado a fijados en las condiciones particulares de la licencia.

4. En la memoria se pondrá de manifiesto el cumplimiento del presente PGOL —o instrumento de desarrollo, cuando lo hubiera—, de las Ordenanzas de Zona y demás disposiciones de aplicación. También se justificará suficientemente la adaptación, respeto e integración en el entorno de los futuros edificios o actuaciones, de acuerdo con las disposiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas. La no justificación o el incumplimiento dará lugar a la denegación motivada de la licencia.

5. En los Proyectos de Edificación se incluirá Plano de Situación —sobre cartografía de los Planos de Ordenación del PGOL a E 1:2 000 en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y E 1:5000 en el Suelo No Urbanizable— y plano de parcela —a escala mínima 1:500— con situación del edificio.

6. En las actuaciones sobre edificios o elementos a conservar o situados en zonas declaradas de interés histórico, arquitectónico o urbano, se presentará un Estudio Documental —gráfico y literario— de las condiciones arquitectónicas, tipológicas e históricas del edificio y de su entorno, sin prejuicio de las competencias del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias. Estos aspectos se desarrollan más ampliamente en el Capítulo II, de la Norma II, Título II, sobre Intervención en edificios o elementos a conservar.

Sección I. INFORMACION URBANISTICA.

Artículo 19.—*CONSULTA DIRECTA Y SOLICITUD DE CONDICIONES URBANISTICAS.*

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de este PGOL y de los instrumento de desarrollo del mismo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de reproducciones de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de reproducciones íntegras y auténticas de toda la documentación del PGOL y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados de las delimitaciones de unidades de actuación, de los proyectos y licencias de parcelación urbanística, aprobados o concedidos y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados a en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 20.—*INFORMACION URBANISTICA.*

1. Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esa información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene naturaleza de decisión administrativa definitiva.

2. Cualquier persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Solar o Unidad de Actuación, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por los servicios técnicos municipales. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

Artículo 21.—*CEDULA URBANISTICA.*

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio, en todo lo que respecta al planeamiento que le es de aplicación, y al estado de su ejecución y gestión.

2. Su contenido será el prescrito por el artículo 24 del TR 2004 PA y entre sus datos necesariamente se incluirán:

- Los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
- La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.
- Si el terreno tiene condición de solar o qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.
- Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones (en adelante LS 98).

3. La propuesta de cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por la Alcaldía y expedida por el Secretario. El plazo máximo de expedición será de un mes.

4. La aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento incluirá la inmediata revisión de la cédula urbanística de los terrenos afectados.

Artículo 22.—*CERTIFICADOS URBANISTICOS.*

1. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (articulo 24 del TR 2004 PA). El Ayuntamiento, en el caso de que existan cédulas urbanísticas actualizadas, le remitirá correspondiente cédula. En caso contrario, expedirá un certificado con el contenido que más adelante se señalará, emitido en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de régimen local.

2. Los certificados se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:

- Si el suelo es Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo No Urbanizable.
- El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.
- Si es Solar o no y, si procede, los servicios que faltan para serlo.
- El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, con expresión de la Unidad de Actuación o Polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.
- Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
- Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
- Si se está tramitando alguna revisión o modificación del planeamiento que la pueda afectar.
- Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la LS 98.

3. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información contenida en el certificado o, en su caso, la cédula remitida, dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, el Ayuntamiento deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se haya producido una modificación de planeamiento. La denegación de la licencia podrá dar lugar a responsabilidad patrimonial en los términos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

4. En ningún caso el certificado o la cédula podrán condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de licencias urbanísticas.

Artículo 23.—*INTERPRETACION DEL PLANEAMIENTO.*

Cuando las consultas entrañen la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, la emisión del informe requerirá pronunciamiento previo de la Comisión Municipal de Urbanismo, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

Capítulo III.
CONCESION DE LICENCIAS

Artículo 24.—*ACTOS SUJETOS A LICENCIA.*

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, según lo previsto en el artículo 242.1 del texto refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 (TRLS 92), los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a las que se refiere el artículo 106 del TR 2004 PA.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones de terreno, incluidas las urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o Proyecto de Edificación

aprobado o autorizado, en cuyo caso deberán adecuarse exactamente a lo previsto en ellos.

- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a los que se refiere el artículo 106 del TR 2004 PA.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones.
- La demolición de las construcciones, salvo en casos declarados de ruina inminente.
- Las actividades subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso del subsuelo.
- La tala, quema o destrucción de árboles integrados en masa arbórea.
- La colocación de rótulos o carteles publicitarios, estén o no vinculados a edificaciones.
- La construcción de cierres de fincas exceptuados los vegetales.
- Las obras de instalaciones de servicios públicos, incluidos transformadores y líneas generales de energía eléctrica.
- La instalación de depósitos de materiales, incluidos los depósitos de automóviles.
- Edificaciones y construcciones prefabricadas.
- Demolición o traslado de hórreos y paneras.
- Explotaciones extractivas.
- Apertura de travesías, calles y aparcamientos.
- Vertido de aguas residuales.
- Y, en general, aquellos actos que se señalen en este PGOL.

2. La sujeción a licencia municipal rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas distintas del Ayuntamiento de Lena, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Artículo 25.—*CONTENIDO DE LA LICENCIA.*

1. En el acto de concesión de la licencia municipal ha de entenderse implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de este planeamiento y legislación urbanística vigente. El propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración de las condiciones de la misma.

2. La licencia municipal contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que deba sujetarse, que serán decididos libremente por la Alcaldía en atención a los intereses públicos de todo orden que pudieran verse afectados, respetando siempre las determinaciones de este PGOL y de la restante normativa de aplicación.

3. En la licencia municipal se explicitará la correspondiente cláusula de caducidad.

4. La licencia municipal irá acompañada, como expresión de su contenido, de un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente sellado por el Ayuntamiento. Este ejemplar, así como la licencia municipal o una copia de la misma deberá de conservarse en la propia obra a disposición de los servicios técnicos municipales.

Sección I. PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE LICENCIAS Y SUS EFECTOS.

Artículo 26.—*PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE LICENCIAS.*

1. Las solicitudes de licencia municipal se resolverán con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 9 del Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955 y al y artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPA).

2. La licencia municipal habrá de concederse o denegarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento, con las únicas excepciones de la licencia para el ejercicio de actividades profesionales, de la licencia de parcelación urbanística, de la licencia de obras menores y de la licencia de apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de solo un mes computado de idéntico modo.

Artículo 27.—*SUSPENSION DEL COMPUTO DE PLAZOS.*

El cómputo de los plazos para conceder licencia quedará suspendido cuando se produzca alguno de los motivos siguientes:

- Cuando la solicitud presente deficiencias subsanables, durante el periodo que transcurra desde que se produzca el requerimiento para su subsanación hasta que el interesado lo haga. Este periodo será de diez días (artículo 71 de la LPA) y en él se indicará que si no lo hiciera se tendrá por desistido de su petición y se archivará el expediente.
- Durante el periodo de días que tarde el interesado en atender cualquier requerimiento que el Ayuntamiento le haga para que complete datos o aporte documentos, que deberán ser solicitados en un acto único, no pudiendo pedir ninguna otra información complementaria.
- Durante el periodo que medie entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan y su efectiva constitución por el interesado.
- Durante el periodo que transcurra desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por licencia, con carácter de depósito previo y su pago por el interesado.

Artículo 28.—*SILENCIO ADMINISTRATIVO.*

1. Si transcurriesen los plazos señalados en el artículo anterior —con las suspensiones de plazos si las hubiera— sin que se notificase resolución expresa, el peticionario podrá acudir a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias y si en el plazo de un mes no se le notificará acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

2. Se exceptúan del caso anterior, los siguientes supuestos:

- Licencias referentes a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales en que, si no se notifica resolución expresa, se entenderán denegada.
- Licencias referentes a obras menores y aperturas de toda clase de establecimientos en las que si no se notifica resolución expresa, se entenderá concedida la licencia.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultad alguna en contra de las prescripciones de este PGOL, de las Ordenanzas, Planes y Proyectos que lo desarrollen o de la legislación urbanística.

Artículo 29.—*PRORROGA Y CADUCIDAD DE LICENCIAS.*

1. Podrán acordarse las siguientes prórrogas del plazo de las licencias:

- Un nuevo plazo de seis meses, si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento —o desde la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas— por causa justificada, y por una sola vez.
- Una única prórroga de tres meses, si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas por causa justificada durante más de tres meses
- Una prórroga definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses, de no haberse prorrogado con anterioridad y habiéndose alcanzado la última fase de las obras.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

3. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos en los siguientes casos:

- Si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, salvo causa debidamente justificada, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
- Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas.

4. La caducidad de una licencia se acordará de forma individual tras audiencia del interesado, y siguiendo el trámite previsto en el artículo 92 de la LPA.

5. No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en el cumplimiento de los trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución (esta inactividad no tendrá más consecuencia que la pérdida del derecho a dicho trámite).

6. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

Artículo 30.—*ANULACION, SUSPENSION Y REVOCACION DE LICENCIAS.*

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística o estén otorgadas erróneamente deberán ser revisadas de siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 102 y ss. de la LPA.

2. Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y en tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los efectos observados.

3. La licencia de obras podrá ser anulada, de acuerdo al artículo 103 de la LPA, cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, si desaparecen las circunstancias que motivaron su concesión, o si sobreviniesen otras razones que,

de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia, previa declaración de lesividad para el interés público y acordando la impugnación ante el Orden jurisdiccional Contencioso–Administrativo.

4. Podrán ser revocadas las licencias no declarativas de derechos y los actos de gravamen y rectificar en cualquier momento, a instancia del interesado o de oficio, los errores materiales de acuerdo al artículo 105 de la LPA.

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

Artículo 31.—*LICENCIAS DE OBRAS DIFERIDAS.*

1. Las licencias podrán concederse sobre la base de un Proyecto Básico de edificación, pero su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de 6 meses, caducando a todos los efectos si en dicho tiempo no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 32.—*TRANSMISION Y MODIFICACION DE LA LICENCIA.*

1. La licencia podrá transmitiese dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 33.—*PROYECTOS CON DEFICIENCIAS.*

1. Si el Proyecto en base al cual se solicita la licencia tuviera deficiencias no subsanables se denegará la misma. Se consideran como tales:

- Representar erróneamente la calificación del suelo que corresponda, la dimensión y forma de la parcela, los datos numéricos, etc., de forma que influyan en las condiciones urbanísticas del proyecto.
- Incumplir de manera sustancial las determinaciones del PGOL, bien aplicando un aprovechamiento superior al previsto o distribuyéndolo en forma que contravenga sus condiciones.

2. Si el Proyecto presentara deficiencias, que a juicio de los servicios técnicos municipales pudieran ser subsanadas, se optará por:

- Si bastase con la comparecencia del promotor y del autor del proyecto, se les requerirá por escrito para que lo hagan en un plazo no superior a 10 días, en cuyo acto harán las modificaciones o aclaraciones precisas, que serán autentificadas con sus firmas y recogidas en el documento correspondiente.
- Si la modificación fuera de tan escasa importancia e incidencia que bastase en opinión de los servicios técnicos municipales la imposición de algún tipo de condición a la licencia se obrará así sin necesidad de la comparecencia anteriormente indicada.
- En todos los demás casos se requerirá al peticionario para que un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos (artículo 71 de la LPA).

Artículo 34.—*REQUISITOS COMUNES A LA SOLICITUD DE LICENCIA.*

1. La solicitud de licencia se formulará en los impresos oficiales correspondientes a cada caso particular, correctamente cumplimentados y suscritos por el interesado o persona que legalmente le represente.

2. Si no existiese dicho impreso se formulará instancia dirigida al Alcalde–Presidente en la que, de acuerdo al artículo 70 de la LPA, figuren los siguientes datos:

- Nombre y apellidos del interesado o de la persona que lo represente así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- Razón social y datos de la inscripción registral cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- Lugar y fecha.
- Firma del solicitante o acreditación de su voluntad expresa.
- Las demás circunstancias, que según el tipo de licencia solicitada, sean pertinentes y que se detallarán más adelante.

Artículo 35.—*CONDICIONES PREVIAS A LA LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.*

1. Como norma general, no podrá otorgarse licencia de edificación si previamente no se han ejecutado por el promotor, y de acuerdo con las normas contenidas en este PGOL las obras de urbanización necesarias para dotar al terreno de la condición de solar.

2. En ámbitos incluidos en Unidades de Actuación no podrán otorgarse licencias de obra nueva hasta tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle correspondiente, si fuera necesario.
- Firmeza en vía administrativa o judicial del Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Compensación. Si, de acuerdo con la legislación urbanística, alguno de ellos no fuera necesario, si lo será en todo caso, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que correspondan a la Unidad de Actuación, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Ejecución completa de las obras de urbanización.

3. En ámbitos incluidos en Polígonos o Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable no podrán otorgarse licencias de obra nueva en tanto no se cumplan los requisitos enunciados en el epígrafe anterior, sustituyéndose el Estudio de Detalle por el correspondiente Plan Parcial.

4. La firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación será condición para la concesión de la licencia, tal como se establece en el artículo 181 del TR 2004 PA. El procedimiento, reglas y efectos se ajustarán a lo establecido en los artículos 191 y ss. del TR 2004 PA.

5. En el caso de Unidades de Actuación a desarrollar por el Sistema de Compensación, se actuará mediante un Proyecto de Compensación, de acuerdo con el artículo 172 del TR 2004 PA.

Sección II. CONTROL DE OBRAS.

Artículo 36.—*CONTROL DE OBRAS.*

1. Los solicitantes de una licencia de obra de nueva edificación deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de 15 días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones oficiales. El acta de replanteo de conformidad con el técnico municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán, igualmente, a los servicios municipales con antelación mínima de diez días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo. Se entenderá que la Alcaldía desiste de efectuar el control si no lo realizara en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará, en ningún caso, a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico–facultativa exigida para el resultado de la inspección.

Artículo 37.—*OTRAS CONDICIONES DE CONTROL.*

Las licencias de obra se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

- Se instalarán y se mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección a las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
- Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, faroles y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.
- La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o técnico municipal.
- El libro de órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o técnicos municipales.
- Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de licencia municipal.
- En el caso de actuaciones sobre edificios representativos o de especial relieve en la Villa, el cartel de identificación a que se refiere el párrafo anterior contendrá una descripción gráfica expresiva de las obras a realizar de modo que éstas alcancen la publicidad suficiente que requiere su naturaleza.

Artículo 38.—*TIRA DE CUERDAS.*

1. Cualquier propietario podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de cualquier solar.

2. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por la Alcaldía. Asistirán el técnico municipal encargado, el solicitante y el técnico por él designado.

3. El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos en el terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

Artículo 39.—*CONDICIONES DE LAS OBRAS E INSPECCION FINAL.*

1. Cuando finalice cualquier obra sus responsables deberán:

- Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
- Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluido la colocación de los bordillos.
- Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- Colocar la placa indicadora del número de la finca.

2. No se concederá la cédula de habitabilidad o de primera ocupación de un edificio sin que los servicios técnicos municipales hayan comprobado el cumplimiento de los anteriores extremos.

3. Acabadas todas las obras o instalaciones, los servicios municipales realizarán su inspección final emplazando con la antelación necesaria al promotor, empresario o técnico director de la obra el día y la hora en que ésta se vaya a realizar. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general y de su resultado se levantará el acta correspondiente.

Artículo 40.—*OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS.*

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiera características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancie el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

2. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

3. En los supuestos de obras abusivas, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en la legislación actual.

4. El interesado tendrá un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución. En el caso de que dicha licencia fuera concedida abonará los gastos o perjuicios que ocasionara y las sanciones legales a que hubiera lugar.

5. Transcurrido el plazo de dos meses sin que hubiera tomado las medidas correctoras adecuadas se ordenará la inmediata demolición de todo lo hecho en un plazo que no excederá de un mes.

Sección III. TIPOS DE LICENCIA.

Artículo 41.—*TIPOS DE LICENCIA.*

1. A efectos de las condiciones establecidas en este PGOL, y dependiendo de la naturaleza de las obras, se consideran los siguientes tipos de licencias:

- Licencia de parcelación.
- Licencia de obras. Incluye la licencia de edificación en Suelo no Urbanizable, la licencia de movimiento de tierras, la licencia de demolición y la licencia de urbanización.
- Licencia de actividades e instalaciones.
- Licencia de uso. Incluye la licencia de apertura, la licencia de ocupación y la licencia de cambio de uso.

2. Atendiendo a la tramitación, los tipos de licencia de obras serán los siguientes:

- Licencia de obras menores. Es la referidas a acciones de poca entidad en los edificios, que no comportan actuación sobre sus elementos estructurales, instalaciones generales y composición o aspecto exterior, ni tengan lugar sobre edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico de Protección.
- Licencia de obras medias. Es la licencia de obras referida a:
  - Obras menores en edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico de Protección.
  - Obras de mantenimiento y consolidación, obras de restauración y obras de reestructuración—tal como se definen en estas Normas Urbanísticas— que no impliquen acción sobre elementos estructurales e instalaciones generales en edificios no catalogados.
  - Obras de reforma y/o nueva instalación en bajos comerciales de edificios no catalogados.
- Licencia de obras mayores. Son las obras no incluidas en los apartados anteriores.

Subsección A. LICENCIA DE PARCELACION.

Artículo 42.—*LICENCIA DE PARCELACION.*

1. Estarán sujetas a licencia de parcelación urbanística todas las parcelaciones, es decir, divisiones simultáneas o sucesivas de un terreno en dos o más lotes, incluidas las parcelaciones urbanísticas que se hagan en el Municipio.

2. Las licencia de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto de parcelación con el siguiente contenido

- Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de este PGOL. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que la Norma les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- Planos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el Plano Parcelario del Catastro de Rústica o de Urbana, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos; se reflejará claramente la situación de los linderos.
- Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por esta Norma.
- Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
- Certificación catastral con indicación del número(s) de polígono o manzana(s), número(s) de parcela(s) y superficie(s) de la(s) misma(s).

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Compensación o Proyecto de Normalización, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten al la configuración de las parcelas.

4. Requerirá licencia de parcelación urbanística expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión a agregación de parcelas en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en las secciones anteriores, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

5. La licencia de parcelación urbanística autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación urbanística o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

6. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencia de parcelación urbanística y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán reproducciones autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Subsección B. LICENCIA DE OBRAS.

Artículo 43.—*LICENCIA DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.*

1. La concesión de licencias en el suelo no urbanizable requiere la autorización previa —autorización previa que compete a la CUOTA, sin perjuicio de su delegación— de acuerdo al artículo 132 del TR 2004 PA.

2. El procedimiento de esta autorización previa será anterior e independiente del propio de la concesión de licencia y se desarrollará del siguiente modo:

- La petición del interesado será presentada en el Ayuntamiento, que la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la CUOTA.
- Será preceptivo someter a información pública, durante un periodo de quince días, y mediante su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren, sin embargo,

expresamente contempladas por el planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que competa la concesión de la autorización.

- Cuando la facultad de autorizar competa al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Artículo 44.—*LICENCIA DE MOVIMIENTOS DE TIERRA.*

1. La solicitud de licencia de movimientos de tierra no extractivos irá acompañada por:

- Plano de situación, a E 1:1.000 en Suelo Urbano y E 1:5.000 en Suelo No Urbanizable, indicando su afección por el PGOL.
- Plano acotado a E 1:500 en el que se sitúen los linderos, se represente la altimetría con una equidistancia mínima de 5,00 m, se marquen las edificaciones y arbolado existentes así como los elementos protegibles según el Catálogo Urbanístico de Protección y la disposición de las fincas vecinas que pudieran resultar afectadas por desmontes o terraplenes.
- Planos de perfiles necesarios para apreciar las características de la obra a ejecutar.
- Medidas de precaución, tanto para la obra como para las personas o bienes.
- Memoria justificativa, así como características de la obra y programa.

2. La solicitud de licencia de movimientos extractivos, además de los documentos anteriores, incluirá:

- Título de propiedad o autorización del propietario de los terrenos.
- Descripción de las operaciones de extracción y definición de la clase y volumen de áridos a extraer, uso de los mismos y área de comercialización e instalaciones.
- Proyecto de Explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- Estudio Geológico del terreno objeto de explotación, con especial atención al comportamiento hidrológico y de las corrientes de agua.
- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

Artículo 45.—*LICENCIA DE DEMOLICION.*

1. En Suelo Urbano, la solicitud de licencia de demolición deberá acompañarse de la correspondiente solicitud de obra nueva del nuevo edificio, debiendo ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

2. Se presentará un Proyecto de Demolición suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Figurarán como mínimo, los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento sobre cartografía del PGOL.
- Planos de plantas, alzados y sección de la edificación a derribar, a E 1:100.
- Memoria técnica, incluyendo las precauciones a tomar en relación con la seguridad de la obra, personas, vías públicas y construcciones y predios vecinos.
- Fotografías que permitan apreciar el carácter de la edificación a derribar.

Artículo 46.—*LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION.*

1. Requerirán licencia de obras de urbanización todas aquellas obras de urbanización contenidas en el artículo, tipos de obras de urbanización, de estas Normas Urbanísticas.

2. La licencia de obras de urbanización se entenderá autorizada con el acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes, sin perjuicio de que pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

3. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las obras de mera conservación y mantenimiento se tramitarán como las licencia de obras.

4. Una vez autorizado el comienzo de las obras por la Alcaldía, el promotor notificará, con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas y se fijará día para la firma del Acta de replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará desde el día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de acuerdo a su importancia.

Artículo 47.—*LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACION.*

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas en este PGOL y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cesiones de la Unidad de Actuación a las que, en su caso, pertenezca la parcela.
- Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, cuando sea admisible conforme al presente PGOL.
- Obtención, si la requiere el uso propuesto, de la licencia de actividad, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- Cuantos otras de índole específica fueran exigibles a tenor del presente PGOL y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 48.—*LICENCIA DE OBRAS MENORES.*

1. Tendrán consideración de obras menores las que, en virtud de su naturaleza o su escasa transcendencia urbanística, apreciada por servicios técnicos municipales, puedan ser aprobadas mediante trámite abreviado de concesión de licencia, independientemente de que en algunas de ellas sea preceptivo oficio de dirección de técnico de grado medio, proyecto de técnico superior, o cualquier otro documento semejante.

2. El procedimiento de concesión de licencia de obras menores será el siguiente:

- Solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado.
- Informe de los servicios técnicos municipales.
- Liquidación de Derechos Municipales.
- Conformidad del Presidente de la Comisión Municipal de Urbanismo.
- Visto Bueno del Secretario y Alcalde en la licencia.

3. Tendrán la consideración de obras menores:

- A. En locales con licencia de apertura (o viviendas con licencia de ocupación) y sin cambio de uso, las siguientes obras:
  - Proyectos de decoración (dentro de las limitaciones que la propia Ley les impone).
  - Modificaciones de distribución de aseos (con planos).
  - Derribos de tabiquería interior con planos (que no supongan ampliación de superficie del local a vivienda).
  - Colocación de mamparas (con planos).
  - Instalación de rótulos, banderas, toldos, etc. vinculados al propio establecimiento.
  - Construcción de marquesinas (con proyecto de técnico competente).
  - Reparación de elementos estructurales (con proyecto de técnico competente).
  - Sustituciones de cubierta, sin modificar estado anterior.
  - Modificaciones de fachada; huecos, escaparates, balcones, repisas y otros elementos (con proyecto de técnico competente).
  - Rejas de seguridad, persianas, etc…
- B. Reparaciones y restituciones en general:
  - De instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción, etc…
  - De solados, alicatados, falsos techos de escayola, pintura y revestimientos en general (con aparejador sí necesita andamios en vía pública).
  - De falso techo de escayola.
  - De carpintería interior o exterior, incluyendo vidriería.
  - De retejado de cubiertas (con aparejador).
  - De elementos deteriorados o alterados.
  - De elementos de fábrica (no modificación de los elementos existentes).
- C. Obras que afecten a zonas públicas o abiertas.
  - Construcción de rebajes de acera, previo permiso de vado.

- Ocupación provisional de vía pública por contenedores, puestos ambulantes, etc..
- Construcciones provisionales en vía pública (stands, terrazas, quioscos, etc.).
- Pozos y fosas sépticas que no afecten a lugares públicos, (con dirección de obras competentes en cada caso).
- Muros, vallas, cierres de solares edificables, etc. (con dirección de técnico competente).
- Cierres de finca tipo vegetal a mallazo, (que no precisen cesión de viales a que ya la tengan establecida).
- Grúas de obra (con los requisitos correspondientes).
- Instalación de vallas publicitarias u otro tipo de publicidad (con los requisitos correspondientes).
- Formación de jardines en parcelas abiertas, aceras, etc., (con dirección técnica, sí hubiera lugar).
- Obras de tipo provisional en zona rural o en Suelo No Urbanizable (con plano de emplazamiento y parcela).
- Casetas para aperos (con limitación de tamaño a 6,00 m^2).
- La instalación de hórreos, silos, etc., que no requieran instalaciones de saneamiento u otras, debe de ser presentada con un informe de facultativo superior que avale y se responsabilice de las condiciones de seguridad y ornato, así como del cumplimiento de lo determinado al respecto en el presente PGOL.
- Tendejones abiertos, de elementos ligeros o desmontables (con limitación de tamaño 4,0x5,0 m^2).

4. No necesitarán licencia de obras las pequeñas reposiciones y arreglos con materiales iguales a los existentes (material, color y funcionamiento) como retejos, sustitución de canalones, pintura interior, solados y alicatados, reposición de aparatos sanitarios, de cocina o calefacción (si no varían sus tomas y forma de funcionamiento).

Subsección C. LICENCIA DE ACTUACIONES.

Artículo 49.—*LICENCIA DE ACTUACIONES.*

1. Se entiende por actuaciones aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas en los que requieren licencia de obra, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

- Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de Proyectos de Urbanización o de Proyectos de Edificación.
- Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, las actuaciones siguientes:
  - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - La urbanización de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - Los cerramientos exteriores de terrenos.
  - Implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.
  - Instalaciones ligeras como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - Soportes publicitarios exteriores.
- Actuaciones Provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, las siguientes:
  - Vallados de obras y solares.
  - Sondeos de terrenos.
  - Apertura de zanjas y catas.
  - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - Ocupación de terrenos.

Artículo 50.—*CONDICIONES DE LOS PROYECTOS.*

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrán una Memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, plano de las instalaciones y un presupuesto.

Sección IV. LICENCIAS DE USO.

Artículo 51.—*LICENCIA DE APERTURA.*

1. Requerirán de licencia de apertura la nueva implantación, ampliación o modificación de cualquier actividad o instalación, así como su cambio de titularidad.

2. La concesión de licencia de apertura estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en este PGOL y su planeamiento de desarrollo, así como de la reglamentación técnica que les sea de aplicación.

3. Se podrán conceder licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación; en este caso, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia, debiendo de notificarse según el procedimiento señalado.

4. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de sus características técnicas, de su factor de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.

5. Los proyectos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las condiciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (en adelante, RAMINP), en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que le sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Artículo 52.—*LICENCIA DE OCUPACION.*

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la licencia de obras o de usos, y de que están debidamente terminados y son aptos según las condiciones de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y obras de reestructuración total, y la de aquellos locales que resulten de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a los que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La concesión de licencia de ocupación requerirá la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Certificación Final de Obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- Cédula de habitabilidad, u otro instrumento calificador que proceda, en edificios de Uso Residencial.
- Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones por otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará a la Alcaldía por los promotores o propietarios y el plazo para la concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazas de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaron contrarias al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuera preceptiva constituye una infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieron la ulterior legalización; y ello sin perjuicio, de que se puedan acordar las órdenes precisas para el restablecimiento del orden urbanístico, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados, de acuerdo al procedimiento previsto en la legislación urbanística

Artículo 53.—*CONDICIONES DE LOS PROYECTOS.*

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que le sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, una Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TITULO II.
NORMAS GENERALES

Capítulo I.
REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DE LOS USOS

Sección I. DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

Artículo 54.—*CLASIFICACION DEL SUELO.*

1. La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión de todos los terrenos.

2. En este PGOL se clasifica el suelo de todo el término municipal de Lena en las siguientes clases de suelo (artículo 112 del TR 2004 PA):

- Suelo Urbano. Comprende los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica áreas urbanas ya transformadas por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidados por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie (artículo 113 del TR 2004 PA). Todos las terrenos que cumplen estas condiciones se encuentren delimitados en los Planos de Ordenación. En este PGOL se clasifican áreas de Suelo Urbano en los núcleos de población de Pola de Lena, Campomanes y Villallana.
- Suelo No Urbanizable. Constituido por los terrenos que este PGOL considera necesario preservar o establecer en ellos un régimen de protección por ser incompatibles con su transformación urbanística. Esta protección deriva de la existencia de valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales; de la concurrencia de riesgos naturales; o de la sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (artículo 115 del TR 2004 PA).

  Comprende las siguientes categorías (artículo 122 del TR 2004 PA):

  - Suelo No Urbanizable de Especial Protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier genero les hagan merecedores de un alto grado de protección.
  - Suelo No Urbanizable de Interés, compuesto por aquellos terrenos que 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, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Se clasificarán también como Suelo No Urbanizable de Interés los terrenos situados alrededor de los Núcleos Rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin necesidad de que dichos terrenos sean objeto, en el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal o ganadero.
  - Suelo No Urbanizable de Infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.
  - Núcleo Rural, como categoría de Suelo No Urbanizable objeto de ocupación residencial.
- C. Suelo Urbanizable. Son los terrenos que en este PGOL no se clasifican ni como Suelo Urbano ni como Suelo No Urbanizable, y que podrán ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la legislación urbanística (artículo 116 del TR 2004 PA) y en este planeamiento.

  En este PGOL no se delimita ningún Sector de Suelo Urbanizable Prioritario al entender que las necesidades de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios están suficientemente cubiertas.

  Se convertirá en Suelo Urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 55—*CALIFICACION DEL SUELO.*

1. La calificación del suelo determina la asignación por zonas de los usos urbanísticos y regula su régimen, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para aquellas áreas de Suelo Urbano no sujetas a la aprobación de planeamiento de desarrollo.

2. En dichas áreas los particulares, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y, en especial, en el presente PGOL, llevarán a cabo en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 56.—*ORDEN DE DESARROLLO.*

1. La ejecución de este PGOL se atendrá a los plazos aquí previstos y a los plazos contenidos en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Estarán obligados a respetar dichos plazos tanto el Ayuntamiento y las Administraciones Públicas como los particulares. En defecto de estos plazos, se entenderán de aplicación los previstos en la legislación urbanística.

2. El incumplimiento de los plazos previstos por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento, previa audiencia y declaración formal del incumplimiento, para formular el planeamiento, modificar los ámbitos de actuación, cambiar los Sistemas de Actuación previstos y expropiar, en su caso, los terrenos.

3. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, que podrá reducir los plazos de ejecución cuando el interés público aconseje el cambio del proceso urbanizador.

Artículo 57.—*AFECCIONES SECTORIALES.*

1. En el Concejo de Lena son de aplicación algunas legislaciones sectoriales que contienen determinaciones que afectan a los terrenos y a los usos que en ellos se puedan desarrollar. Estas determinaciones son de aplicación directa, con independencia de que se recojan o no en el planeamiento, y el único fin al reunirlas aquí es facilitar la posterior gestión urbanística, que de esta forma recopila en un único documento la totalidad de limitaciones que son de aplicación a la implantación de usos en el territorio.

2. Las principales afecciones y determinaciones se derivan de la siguiente legislación:

- Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Directrices Regionales de Ordenación del Territorio (Decreto 11/91 de 24 de enero del Principado de Asturias); Ley 6/1990 del Principado de Asturias, de 20 de diciembre, sobre edificación y usos en el medio rural de 20 de diciembre de 1990 y su modificación de 23 de abril de 2002; Ley 2/1991 del Principado de Asturias, de 11 de marzo, sobre reserva del suelo y actuaciones urbanísticas prioritarias; Ley 3/1987 del Principado de Asturias, de 8 de abril, Reguladora de la Disciplina Urbanística.
- Ley de Carreteras (Ley 25/1988 de julio) y Reglamento de Carreteras (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre); Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Ley 16/1987 de 30 de julio) y su Reglamento (Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre); Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (Ley 13/1986 de 28 de noviembre).
- Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, de 17 de noviembre de 2003 y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario.
- Texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio de 2001 del MMA), y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986).
- Ley 41/2003, de 21 de noviembre, de Montes y Ley 4/1989 de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias.
- Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985 de 25 de junio) y Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural (Ley 1/2001).
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, Ley 10/1966, de 18 de marzo de 1966, sobre Expropiación y Servidumbre de Paso para Instalaciones Eléctricas, Reglamento de expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas (Decreto de 20 de octubre de 1966) y Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968 (Decreto 3151/1968).
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Ley 22/1973 de Minas.

3. Deberá de respetarse la siguiente legislación medioambiental y de protección de la naturaleza de carácter general:

- Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (Ley 4/1989 de 27 de marzo) y Ley de Protección de los Espacios Naturales (Ley 5/91 de 5 de abril del Principado de Asturias).
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 23 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental;
- Plan de Ordenacion de los Recursos Naturales del Principado de Asturias (Decreto 38/1994 de 19 de mayo).

- Directiva relativa a la Conservación de los Habitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre (Doce L. 206, de 22 de julio de 1992).
- Directiva Aves, del Consejo 79/409/Ce.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los habitats naturales de la Fauna y Flora Silvestres (B.O.E. de 28 diciembre de 1995) y su modificación Real Decreto 1193/1998 (B.O.E. de 25 de junio 1998).

Además, con carácter particular en materia de conservación de especies, se deberá de respetar la siguiente:

A. Flora Protegida:

- Decreto 144/2001, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de manejo del Alcornoque (Quercus Suber) (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias 18 de enero de 2002).
- Decreto 145/2001, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de manejo del Tejo (Taxus Baccatta) (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias 18 de enero de 2002).
- Decreto 146/2001, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de manejo de las Encinas (Quercus Ilex L. Y Q. Rotundifolia Lam.) (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias 18 de enero de 2002).
- Decreto 147/2001, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de manejo del Acebo (Ilex Aquifolium) (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias 18 de enero de 2002).

B. Fauna Protegida:

- Decreto 134/2001, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de manejo del Paiño común (Hydrobates Pelagicus) (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 21 de diciembre de 2001).
- Decreto 135/2001, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Mando del Alimoche común (Neophron Percnopterus) (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 21 de diciembre de 2001).
- Decreto 136/2001, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de manejo del Cormoran Moñudo (Phalacrocorax Aristotelis) (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 21 de diciembre de 2001).
- Decreto 137/2001, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Conservación del Aguila Real (Aquila Chrysaetos) (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 21 de diciembre de 2001).
- Decreto 9/2002, de 24 de enero, por el que se revisa el Plan de Recuperación del Oso Pardo (Ursus Arctos) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 4 de febrero de 2002).
- Decreto 101/2002, de 25 de julio, por el que se aprueba el Plan de Conservación de la Rana de San Anton (Hyla Arborea) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 19 de agosto de 2002).
- Decreto 102/2002, de 25 de julio, por el que se aprueba el Plan de Conservación de la Rana Verde (Rana Perezi Seoane) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 19 de agosto de 2002).
- Decreto 103/2002, de 25 de julio, por el que se aprueba el Plan de Conservación del Zarapito Real (Numenius Arquata) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 19 de agosto de 2002).
- Decreto 104/2002, de 25 de julio, por el que se aprueba el Plan de Conservación del Habitat del Pico Mediano (Dendrocopus Medius) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 19 de agosto de 2002).
- Decreto 149/2002, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Manejo del Azor (Accipiter Gentilis) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 26 de diciembre de 2002).
- Decreto 150/2002. de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Manejo del Halcon Peregrino (Falco Peregrinus) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 26 de diciembre de 2002).
- Decreto 151/2002, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Conservación del Habitat del Murcielago Ratonero grande (Myotis Myotis) y del Murcielago Ratonero medio (Myotis Blythii) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 26 de diciembre de 2002).
- Decreto 155/2002, de 5 de diciembre por el que se aprueba el Plan de Gestión del Lobo en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 30 de diciembre de 2002).
- Decreto 36/2003, de 14 de mayo por el que se aprueba el Plan de Conservación del Habitat del Urogallo (Tetrao Urogallus) en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 30 de Mayo de 2003).

4. En este PGOL dichas afecciones se recogen en distintos apartados dependiendo de la naturaleza de la afección: así, las servidumbres de las carreteras y ferrocarriles se representan gráficamente en los Planos de Ordenación y se recogen en la parte normativa; las afecciones que afectan a la protección del patrimonio se articulan en el Catálogo Urbanístico de Protección; y, el resto, en distintos apartados de estas Normas Urbanísticas.

Sección II. REGIMEN URBANISTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Artículo 58.—*REGIMEN DEL SUELO URBANO.*

A efectos de régimen urbanístico del suelo, el Suelo Urbano se divide, conforme el artículo 114 del TR 2004 PA en dos tipos:

- Suelo Urbano Consolidado. Constituido por los terrenos que reúnen la condición de solar así como por aquellos que, careciendo de alguno de los requisitos para ser considerados como tales o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia.
- Suelo Urbano No Consolidado. Constituido por el resto de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y que a efectos de su consolidación se agruparán en Polígonos o Unidades de Actuación. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior o obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Artículo 59.—*REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.*

Los terrenos incluidos en áreas de Suelo Urbanizable estarán sometidos a los mecanismos previstos en la legislación vigente para su desarrollo, a saber: elaboración de un Plan Parcial de acuerdo con la Fichas de Ordenación y Gestión que para cada una de los Sectores de Suelo Urbanizable se establece; cumplimiento de las obligaciones de reserva y urbanización de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, y cesión del aprovechamiento urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 139 y ss. del TR 2004 PA.

Artículo 60.—*REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.*

1. 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 (artículo 15 del TRLS 92).

2. Las facultades de utilización de uso urbanístico dentro de Suelo No Urbanizable se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el Título Tercero, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser utilizado (artículos 8, 15 y 16 de la LS).

3. La aplicación de este PGOL sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule para algunas zonas la prohibición absoluta de construir (artículo 2 de la LS 98).

Sección III. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 61.—*FACULTADES URBANISTICAS DE LA PROPIEDAD.*

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por este PGOL con arreglo a la clasificación urbanística de los predios (artículo 2.1 de la LS 98 y 117 del TR 2004 PA).

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en este PGOL no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes (artículo 2.2 de la LS 98 y 117 del TR 2004 PA). Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística (artículo 117 del TR 2004 PA).

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este PGOL, planeamiento de desarrollo o de la legislación urbanística (artículo 229 del TR 2004 PA).

Artículo 62.—*DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.*

1. Los propietarios de Suelo Urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística, este PGOL o planeamiento de desarrollo (artículo 13 de la LS 98).

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado deberán solicitar la licencia de edificación en el plazo que señale este PGOL (o, en su defecto, la normativa urbanística), completar, en su caso, la urbanización, y edificar los terrenos en las condiciones y plazo establecidas en la licencia (artículo 14.1 de la LS 98 y 118 del TR 2004 PA).

3. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano No Consolidado deberán asumir los siguientes deberes (artículo 14.2 de la LS 98 y 119 del TR 2004 PA):

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en que sus terrenos resulten incluidos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que este PGOL o planeamiento de desarrollo incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca este PGOL o planeamiento de desarrollo.

Artículo 63.—*DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como Suelo Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística (artículo 15 de la LS 98 y 139.1 del TR 2004 PA).

2. En el Suelo Urbanizable Prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por este PGOL, 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 (artículo 139.2 del TR 2004 PA).

3. En el Suelo Urbanizable No Prioritario podrán autorizarse, antes de la aprobación del Plan Parcial, los usos previstos para el Suelo No Urbanizable. En particular, el planeamiento podrá autorizar la construcción de edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el planeamiento acerca de la parcela mínima y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que este PGOL establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá un informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio DEL Principado de Asturias. Estas construcciones no podrán ser autorizadas en aquellas áreas del Suelo Urbanizable No Prioritario que el planeamiento reserve por considerarlas necesarias para la expansión urbana.

Artículo 64.—*DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE EN TRANSFORMACION.*

1. Una vez aprobado el Plan Parcial, la transformación del suelo clasificado como Suelo Urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes (artículo 18 de la LS 98 y 140 del TR 2004 PA):

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos resulten incluidos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que este PGOL incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación, y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en este PGOL.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución del mismo.
- Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca este PGOL o planeamiento de desarrollo.

2. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el 10% de aprovechamiento de cesión, costes que deberán ser asumidos por los propietarios. El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos previstos en el artículo 119 del TR 2004 PA.

Artículo 65.—*DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.*

1. Los propietarios de Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que establezcan las leyes y este PGOL (artículo 20.1 de la LS 98).

2. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamiento de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza (artículo 20.2 de la LS 98).

Artículo 66.—*CESIONES OBLIGATORIAS.*

1. Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la legislación urbanística vigente para cada uno de las clases y categorías de suelo en los términos que resulten de este PGOL y de los instrumento de planeamiento que lo desarrollen.

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en Suelo Urbano se harán en favor del Municipio y serán las siguientes (artículo 14.2 de la LS 98):

- Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que en este PGOL se incluyan en dicho ámbito.
- El suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

3. En Suelo Urbanizable las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio o, en su caso, de la entidad urbanística actuante, y serán las siguientes:

- La superficie total de los viales y dotaciones públicas y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- En los sectores que en virtud de lo establecido en este PGOL tengan un aprovechamiento superior al aprovechamiento tipo establecido para el Suelo Urbanizable, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúa la diferencia entre ambos aprovechamientos.

En este PGOL no hay sectores con aprovechamiento superior al aprovechamiento tipo.

Artículo 67.—*APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS.*

1. Los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a los propietarios de los terrenos —previo el cumplimiento de los deberes legales establecidos—, son los siguientes:

- En Suelo Urbanizable, el 90% del aprovechamiento medio del sector.
- En Suelo Urbano incluido en Unidad de Actuación el 90% del aprovechamiento medio resultante en dicha Unidad de Actuación.
- En Suelo Urbano no incluido en Unidad de Actuación el permitido por este PGOL.

2. La asignación de aprovechamientos se hará del siguiente modo:

- En Suelo Urbano no incluido en Unidad de Actuación se hace mediante reglas generales escritas —referidas siempre a parcelas netas— y representación gráfica (Planos de Ordenación). Esta asignación podrá resultar desigual para las diferentes parcelas sin que ello sea causa de reparcelación, ya que en Suelo Urbano no se establece derecho a reparto de aprovechamientos entre las diferentes parcelas.
- En Suelo Urbano incluido en Unidad de Actuación la asignación de aprovechamiento se refiere a las parcelas brutas —superficie original previa a las cesiones derivadas del planeamiento que se ejecute. La representación gráfica de la ordenación tiene por objeto señalar la pertenencia de las parcelas (o de sus diferentes partes) a un área concreta de la calificación, pero no tiene el valor de asignación de diferente aprovechamiento; éste se concreta en los siguientes extremos:

- Los Planos de Ordenación determinan la pertenencia de los terrenos a una determinada calificación.
- Los Planos de Gestión o Fichas de Ordenación y Gestión determinan la pertenencia de los terrenos a cada una de las Unidades de Actuación, que pueden tener diferentes cesiones obligatorias y gratuitas.
- Las Ordenanzas de Zona atribuyen un aprovechamiento a las parcelas resultantes de la ordenación.
- La asignación de aprovechamiento es uniforme para todos los terrenos situados en la misma Unidad de Actuación, y se obtiene repartiendo el aprovechamiento total correspondiente a las parcelas netas entre la superficie total bruta situada en la Unidad de Actuación.
- No se establece expresamente derecho a reparto de aprovechamiento entre diferentes Unidades de Actuación.

Artículo 68.—*PLAZOS.*

1. La asignación de aprovechamientos tiene el carácter expreso de sujeta a plazo, de acuerdo al artículo 154 del TR 76.

2. El plazo para la conversión de parcelas de Suelo Urbano en solares será el fijado en la vigente legislación urbanística (artículo 154 del TR 76).

3. El Ayuntamiento podrá, mediante acuerdo expreso, prorrogar los plazos de edificación de los solares si así lo aconsejan las circunstancias económicas generales o las específicas del sector de la construcción.

Artículo 69.—*COSTES DE URBANIZACION.*

1. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se incluyen los siguientes aspectos (artículo 58 del RGU):

- El coste de las obras de vialidad (incluyendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban de construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios), saneamiento (que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación), suministro de agua (incluyendo las obras de captación, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios) y suministro de energía eléctrica (incluidas conducción y distribución), alumbrado público, arbolado y jardinería en parques, jardines y vías públicas, que estén previstas en este PGOL y en los Proyectos de Urbanización y sean de interés para la Unidad de Actuación.
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de lo dispuesto en este PGOL.
- El coste de los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Proyectos de Urbanización y gastos originados por los procedimientos de compensación o reparcelación.

2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificabas en la proporción que se estime suficiente pare compensarlos. Estos terrenos integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo.

3. En Unidades de Actuación a desarrollar por el Sistema de Compensación, se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo su pago en todo caso, a esta última. No obstante, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

4. En Unidades de Actuación a desarrollar por el Sistema de Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los primeras. Los gastos de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficies de sus respectivos terrenos.

5. Los gastos de urbanización correspondientes a Proyectos de Ordenación de Núcleo Rural correrán a cargo de los propietarios de los terrenos, en proporción a su superficie.

Sección IV. DEBERES GENERALES DE USO, Conservación Y REHABILITACION.

Artículo 70.—*OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con este PGOL, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos (artículo 142 del TR 2004 PA).

2. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de protección de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, y de las normas sobre rehabilitación urbana.

3. Cuanto se establece en la presente Sección respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia y, particularmente, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, en adelante LAU).

Artículo 71.—*EL DEBER DE CONSERVAR.*

1. La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponden al Ayuntamiento, que tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancias de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento. El alcance del deber de conservar —en los aspectos de aspectos de seguridad, salubridad, y ornato— será el determinado en la legislación urbanística y en estas Normas Urbanísticas.

3. Formulada la denuncia de incumplimiento del deber de conservar, los servicios técnicos municipales correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

- Descripción de los daños denunciados y cuántos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las posibles causas de los mismos.
- Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- Determinación del carácter de urgencia de la ejecución de las obras, si así lo estiman, y sino, del plazo para su comienzo.

Artículo 72.—*ORDENES DE EJECUCION.*

1. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera pertinente, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en dicho informe, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en casos de urgencia y peligro.

2. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado se ejecutará a su costa por los servicios municipales o empresa a la que se adjudique, en ejercicio de la acción sustitutoria y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 96 y 98 de la LPA.

3. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la LAU.

Artículo 73.—*EJECUCION SUSTITUTORIA.*

1. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia al artículo anterior, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los servicios técnicos municipales emitirán un nuevo informe y redactarán un Proyecto con indicación del Presupuesto de las obras ordenadas.

2. En caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

3. A la vista del informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución sustitutoria. En caso de urgencia se procederá a la adopción de medidas inmediatas, apeos y protecciones, que garanticen la estabilidad provisional del inmueble, o de sus partes en mal estado.

4. Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 de la LPA, que se considerara efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

5. Este decreto se notificará al interesado señalando los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en periodo voluntario, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio (artículo 96 de la LPA).

6. Se procederá asimismo a la incoación de un expediente sancionador por infracción urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 252, del TR 2004 PA.

Artículo 74.—*ORDENES DE EJECUCION PARA LA Conservación POR MOTIVOS DE INTERES ESTETICO O TURISTICO.*

1. El Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico podrá ordenar la ejecución de obras de mantenimiento y consolidación y obras de rehabilitación y reforma en los casos siguientes:

- Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del epígrafe primero de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, u ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservar que les corresponde a supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente, y con cargo al Ayuntamiento, cuando lo superen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 75.—*ORDENES DE EJECUCION. OBJETO Y EFECTOS.*

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento del deber de conservar en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en todo lo no que exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos ante la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las ordenes de suspensión implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Artículo 76.—*SUPUESTOS DE RIESGO INMINENTE.*

1. Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exigiera, a cuyo efecto la Alcaldía–Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución sustitutoria.

2. En casos de urgencia, debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la propiedad en el plazo señalado designando el técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuya dirección se llevará por el técnico designado por la propiedad; o por el Ayuntamiento, si la ejecución fuese sustitutoria.

Artículo 77.—*CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVAR.*

1. Se entenderán incluidos en el deber de conservar los siguientes aspectos:

- Urbanizaciones. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

  Las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a entidades urbanísticas de conservación, se equipararán a las de iniciativa particular. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento la conservación, mantenimiento y puesta en funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora.

- Construcciones. Contempla dos situaciones:

  - El mantenimiento de las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato públicos, incluyendo aquellas obras necesarias para garantizar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

  - Las obras que —sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se establecerá, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio (artículo 143 del TR 2004 PA)— repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones originales de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de las condiciones básicas de uso, e igualmente, aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas definidas en este PGOL.

- Carteles, vallas publicitarias e instalaciones provisionales de cualquier naturaleza. Deberán mantenerse en condiciones de seguridad y ornato semejantes a las construcciones.

2. El deber de conservar se extiende a:

- Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso de agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que cumplan su misión resistente, defendiéndolas de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que lesionen las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimientos de fachadas, cerramientos y cobertura, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como los espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. También conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- Condiciones de ornato. Se desarrollan en el artículo siguiente.

Artículo 78.—*CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVAR EN ASPECTOS DE ORNATO.*

1. Obras de carácter ordinario. Comprenderán las obras que se encuentren incluidas en los límites del deber de conservar que corresponde a la propiedad (artículo 143 del TR 2004 PA). Se considerarán específicamente como obras de carácter ordinario en fachadas a espacios públicos, medianeras, fachadas a patios, portales y escaleras —contengan o no elementos de interés y se trate o no de edificios catalogados—, las siguientes:

- Revocos enfoscados y pinturas en paramentos verticales.

- Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos, como cornisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

- Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de locales comerciales, siempre que estuvieran adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio; y las referentes a portales y escaleras, aún cuando se trate de elementos catalogados.

- Eliminación de elementos disonantes, en locales comerciales o plantas altas, cuando son condicionamiento de las obras de reforma.

2. Obras de carácter extraordinario. Incluirán las obras cuya ejecución exceda de los límites del deber de conservar y que afecten a elementos arquitectónicos o decorativos catalogados. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario en fachadas a espacios públicos, medianeras, fachadas a patios, portales o escaleras que contengan elementos de interés, las siguientes

- Revocos de características especiales u otros tratamientos de acabados especiales en paramentos verticales.

- Obras de restauración o reposición de elementos decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro.

- Obras de restitución de la composición originaria de fachadas motivadas, bien por órdenes de ejecución tendentes a recuperar la apariencia de zonas o elementos individuales, bien por estar incluidas en proyectos de obra que a juicio del Ayuntamiento tengan carácter de obras de rehabilitación.

- En edificios catalogados, las obras encaminadas a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores de la edificación distintos de los portales y escaleras.

3. El Ayuntamiento, con medios propios o solicitando la ayuda de otras Administraciones, sufragará la diferencia de coste entre las obras de carácter ordinario y las de carácter extraordinario.

4. Las obras incluidas en el deber de conservar del ornato público estarán sujetas a la obtención de licencia municipal de obras, pero exentas del pago de tasas.

Artículo 79.—*CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVAR Y DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES.*

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

- Vallado: Todo solar deberá cerrado mediante una valla de las determinadas en este PGOL.

- Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea a cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

2. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación.

• De descanso y estancia de personas.

• De recreo para la infancia.

• De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

4. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el primer párrafo de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión así señalados, se podrán situar quioscos de bebida, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

5. La dedicación del solar a estos usos de carácter provisional no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

6. Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el párrafo segundo del artículo anterior.

Artículo 80.—*CENSO DE EDIFICIOS CON DEFICIENCIAS DE Conservación.*

1. El Ayuntamiento elaborará, con carácter preventivo, un Censo de edificios con deficiencias de conservación y mantendrá un seguimiento de su estado con el fin de ordenar la realización de las obras correspondientes antes de que el deterioro dé lugar a que se alcance el estado ruinoso.

2. El Censo de edificios se iniciará de oficio, realizando los estudios y fichas correspondientes, primero, a los edificios que se consideren en mal estado —mediante una inspección ocular general— y a continuación a los que se encuentren en estado regular. Todos los edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico de Protección deberán ser inspeccionados, y reseñado su estado de conservación.

3. El Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente (artículo 143.1 del TR 2004 PA).

Artículo 81.—*REHABILITACION DE VIVIENDAS, COLABORACION MUNICIPAL Y REGIMEN DE CONTRIBUCIONES.*

1. Cuando las obras a realizar para la conservación de los edificios se encuadren en los supuestos de rehabilitación del Real Decreto 2329/1983, podrán acogerse a los beneficios de financiación y fiscales previstos en esa normativa.

2. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del límite legal del deber de conservar, éste podrá exigir al mismo que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste de las obras impuestas (artículo 143 del TR 2004 PA).

3. El Ayuntamiento podrán bonificar las tasas por expedición de licencia de obras que tengan por objeto la conservación o rehabilitación de edificaciones deterioradas (artículo 144 del TR 2004 PA).

Sección V. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS CON DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION.

Artículo 82.—*DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION.*

1. La declaración de fuera de ordenación (artículo 107 del TR 2004 PA) no se aplicará a los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este PGOL, salvo si comprometen la ejecución de este planeamiento.

2. Serán causas que motiven la declaración de fuera de ordenación:

• Ocupar suelo calificado como viario, espacio libre público, dotación de equipamiento, salvo que este PGOL o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo a en parte, con la nueva ordenación.

• Encontrarse situados en áreas de Suelo Urbano sujetas a reforma interior, salvo que de este PGOL se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes.

• Estar destinados a usos que resulten incompatibles, según este PGOL, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por este PGOL o sus instrumentos de desarrollo.

• Albergar o constituir usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por el presente PGOL, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

• Que lo determinen expresamente este PGOL.

3. No será motivo de declaración de fuera de ordenación no ajustarse a las determinaciones establecidas para las obras de nueva planta, relativas a alturas totales e interiores, a retiros y retranqueos a linderos, a aprovechamiento edificable, al cumplimiento de las Condiciones generales de higiene y seguridad o a cualquier otra cuyo objeto sea la regulación de nuevas construcciones.

4. En la declaración de fuera de ordenación quedará prevista la gestión y programación necesarias para la desaparición del elemento de que se trate, evaluando las consecuencias de tal desaparición. En este PGOL se representan gráficamente tales declaraciones de fuera de ordenación

5. La declaración de fuera de ordenación, en relación con los usos, podrá ser de carácter general o particularizada a unas instalaciones concretas. Deberá diferenciarse el que un uso no pueda autorizarse en instalaciones nuevas y que el mismo quede declarado de fuera de ordenación, ya que esta declaración deberá ser expresa y contener plazos razonables que permitan el cese, desaparición, o traslado de la actividad.

6. La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo Urbanístico de Protección o en los instrumentos de desarrollo, salvo causas debida y expresamente justificadas.

Artículo 83.—*EFECTOS DE LA DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION.*

1. La declaración de fuera de ordenación supondrá que no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble (artículo 107 del TR 2004 PA). Tendrán esta consideración las siguientes obras:

• Las obras de conservación y las pequeñas obras de reforma exterior, de carácter menor.

• Las obras que se encaminen a eliminar las causas de la declaración de fuera de ordenación, cuando sean subsanables.

• Las obras de mantenimiento y consolidación, de carácter parcial y cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en un plazo de 15 años. Esta excepción no es aplicable a los usos con declaración de fuera de ordenación.

2. Cuando la disconformidad con este PGOL no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con arreglo a las mismas. En este supuesto, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos dispuestos en la Disposición Adicional Cuarta del TRLS 92.

Sección VI. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 84.—*DECLARACION LEGAL DE RUINA.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia de los propietarios y moradores, salvo inminente peligro que lo desaconsejase.

2. El procedimiento de declaración de estado ruinoso de una edificación se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 234 y 235 del TR 2004 PA. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde–Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

• Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará la procedente respecto al desalojo de ocupantes.

• Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de esa parte.

• Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público, y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

3. La declaración de estado ruinoso de una edificación o de parte de la misma supone para el propietario la obligación de demoler, parcial o totalmente, la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

4. Los bienes incluidos en el Catalogo Urbanístico de Protección, los declarados Monumento Histórico–artístico —y los que estén en trámite de tal declaración— no podrán ser declarados en estado ruinoso y los edificios deberán ser rehabilitados (artículo 234 del TR 2004 PA).

Artículo 85.—*DESALOJO DE LOS OCUPANTES.*

1. Cuando la amenaza de una ruina física inminente ponga en peligro la seguridad pública (o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado), la necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que se proceda a la declaración de estado ruinoso no impedirá, si existiera urgencia y peligro en la demora, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños a las personas o en los bienes públicos.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevan implícita la declaración de estado ruinoso.

Artículo 86.—*RESPONSABILIDADES.*

1. La declaración de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de su conservación que les corresponden.

2. Los límites del deber de conservación marcan el alcance del costo que los propietarios de los inmuebles deben afrontar para conservar los edificios, pudiendo recabar para asumir los restantes la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla expresamente en las condiciones.

La Administración deberá prestarla preferentemente en el caso de elementos incluidos en el en el Catalogo Urbanístico de Protección.

3. La aportación económica de la Administración para hacer frente a los costos que superen esos límites no implica, en modo alguno, que se desplacen a la Administración las responsabilidades inherentes a la propiedad y sus efectos sobre terceros (al deber de conservar sucede el de derribar, y siempre con las necesarias garantías de seguridad).

Artículo 87.—*SUPUESTOS DE ESTADO RUINOSO.*

1. Procederá la declaración de estado ruinoso de las edificaciones —artículo 234 del TR 2004 PA— en los siguientes supuestos:

- 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, 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.
- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.
- Cuando se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. La simple disconformidad con este PGOL o con sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que así haya sido establecido expresamente.

3. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

Artículo 88.—*DAÑOS NO REPARABLES.*

1. 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 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.

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

Tabla 1. DETERMINACION DE DAÑOS

A. Cimentación	Cimientos	3
	Muros de contención	2
B. Sustentación	Pilares	4
vertical	Muros de carga	2
C. Sustentación	Vigas	2
horizontal o lateral	Muros de entramado o atado o elementos de arriostramiento	2
D. Complementarios	Forjado (incluso pontones o viguetas)	1
	Estructura de cubierta	1
	Escaleras	1

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

- Se establecerá una relación pormenorizado 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.
- 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 párrafo 1, que señalan la 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 éstos la misma relación de proporción de sus propios módulos; de modo que, en todo caso, los apartados del párrafo 1, alcancen los valores conjuntos de 6 el a), 5 el b), 4 el c) y 3 el d). 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, seria:

$$\text{Porcentaje global} = \Sigma m_i * p_i / m_i$$

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

- 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 89.—*OBRAS DE REPARACION.*

1. Se consideran obras de reparación necesarias las que tienen por objeto reponer el edificio a las condiciones originales de seguridad y salubridad y, en general, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de las obras de reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios que figuran en el cuadro básico de precios de la edificación de la Fundación para Estudios sobre la Calidad de la Edificación del Principado de Asturias o, en su defecto, los que fuesen habituales en el mercado, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda elaborar una propia.

3. La determinación del valor actual de la edificación se hará a partir de los valores catastrales, obtenido de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 12 del Real Decreto 1020/93 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el valor catastral de los Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

Si se hubiera determinado ya el valor catastral individual del edificio en la Ponencia de Valores del municipio este será el valor que deba de utilizarse, debidamente actualizado.

4. Si el valor actual no estuviera determinado, el valor actual de la edificación se hará a partir de su valor de reposición, según la siguiente fórmula:

$$V_a = V_r - P_c$$

siendo, V_a Valor actual de la edificación

V_r Valor de reposición, que cuantifica el valor del edificio en sus condiciones originales, pero valorado a precios actuales; se calculará añadiendo a los precios de ejecución material del mencionado Cuadro de Precios el beneficio industrial y la repercusión de honorarios profesionales, tasas, etc.

P_c Coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituyan a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto total de las obras de reparación indicadas en el apartado 1, el resto de las obras de conservación, incluidas las de ornato.

Sección VII. INTERVENCION EN LA REGULACION DEL MERCADO DEL SUELO.

Artículo 90.—*FINES Y COMPETENCIA MUNICIPAL.*

1. El Ayuntamiento de Lena interviene en la actividad urbanística con los siguientes fines:

- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere su acción urbanística.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de todos los elementos culturales y medioambientales.
- Proteger el paisaje natural, rural y urbano y el patrimonio cultural inmueble, en los términos que en cada caso venga definido en su legislación específica.

- Favorecer un desarrollo cohesionado y equilibrado de los núcleos urbanos y rurales con el objetivo final de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de todos los ciudadanos.

2. La Intervención municipal del uso del suelo se ejerce sobre los siguientes aspectos:

- Formulación del planeamiento urbanístico.
- Ejecución del planeamiento urbanístico. Se concreta en dos aspectos:
  - Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, reforma interior, edificación y rehabilitación urbana.
  - Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras.
- Intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación. Comprende las siguientes facultades (artículo 5 del TR 2004 PA):
  - Intervenir la parcelación.
  - Intervenir la construcción y uso de las fincas.
  - Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.
  - Facilitar a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.
  - Exigir a los propietarios que edifiquen y rehabiliten en plazos establecidos e imponer la enajenación cuando no se edificaren o rehabilitaren en el tiempo y forma previstos.
  - Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
- Intervención en la regulación del mercado de suelo. Confiere las siguientes facultades (artículo 5 del TR 2004 PA):
  - Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento, delimitando áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
  - Constituir y gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo, y delimitando áreas de reserva de terrenos de posible adquisición preferente para constituir el Patrimonio Municipal de Suelo.
  - Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Artículo 91.—*PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.*

1. El Ayuntamiento de Lena constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo, con el objeto de facilitar la ejecución de este planeamiento, obtener reservas de suelo para las actuaciones aquí previstas, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario (artículo 215 del TR 2004 PA).

2. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo (artículo 216 del TR 2004 PA):

- Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial sean clasificados por este PGOL como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.
- Los terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, derecho de adquisición preferente y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio y disciplina urbanística, incluido siempre el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.
- Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios públicos de suelo.
- Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.
- Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.
- Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos.
- Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.
- Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración.
- Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.

3. Los patrimonios públicos de suelo patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos y los bienes inmuebles incluidos en ellos se considerarán, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, como bienes patrimoniales.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial o a otros usos de interés social, de acuerdo con este PGOL.

5. Mientras no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, así como cuando ésta atribuya una calificación urbanística incompatible con los fines señalados en el párrafo anterior, la enajenación de aquéllos podrá llevarse a cabo mediante concurso o subasta. En ambos casos, el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que tuviera ya atribuido el terreno.

Artículo 92.—*AREAS SUJETAS A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.*

Este PGOL no señala ninguna área en que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. No obstante, el Ayuntamiento podrá solicitar tal delimitación al amparo de la legislación vigente (artículo 220 del TR 2004 PA).

Sección VII. ACTUACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Artículo 93.—*PARCELACION URBANISTICA.*

1. Se entenderá por parcelación urbanística toda división simultánea de terrenos en dos o más lotes cuyo objeto sea la obtención de nuevas parcelas edificables de acuerdo con las determinaciones de este PGOL en cada clase y categoría de suelo.

2. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los Núcleos Rurales en los términos previstos en este PGOL (artículo 125 del TR 2004 PA).

3. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas con objeto de originar una nueva ordenación con efectos urbanísticos. Se entenderá por reparcelación en una Unidad de Actuación la agrupación de fincas comprendidas en ella para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Artículo 94.—*SEGREGACIONES.*

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

La unidad mínima de cultivo de cultivo en el Concejo de Lena (considerado en el Grupo 1, Zona de Montaña, Subgrupo 1.1. Zona de montaña con extensificación en las explotaciones) queda establecida, en 7 000 m^2, según Decreto 84/1992 DEL Principado de Asturias.

2. Se admitirá, siempre que no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada, la segregación en beneficio de colindante, de conformidad con el artículo 44.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973.

3. Cualquier división o segregación que no responda al apartado anterior sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca (la original) indivisa. Las divisiones causadas por herencia o disolución de comunidad se sujetarán a las mismas condiciones anteriores.

Artículo 95.—*PARCELAS INDIVISIBLES.*

1. Serán indivisibles las parcelas que estén en los supuestos establecidos en la legislación urbanística. La posible inscripción en el Registro de la Propiedad de divisiones en contra de lo dispuesto carecerá de validez a efectos urbanísticos y será considerada como propiedad compartida, pero única.

2. Al conceder la licencia de parcelación se cuidará que las parcelas no tengan diferentes proporciones de aprovechamiento, salvo que los solicitantes renuncien expresamente a cualquier solicitud posterior de reparto para igualar los aprovechamientos; esta renuncia será condición.

Capítulo II.
EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Artículo 96.—*FUNCION LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO.*

1. La ejecución de este PGOL —y del planeamiento que lo desarrolle— requerirá la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En Suelo Urbano será suficiente la aprobación de este PGOL, salvo que se posponga la ordenación al desarrollo de otro instrumento de planeamiento (Plan Especial o Estudio de Detalle).

3. En Suelo Urbanizable requerirá la aprobación previa del Plan Parcial del SECTOR correspondiente (artículo 139 del TR 2004 PA), sin perjuicio de los usos y obras provisionales que puedan autorizarse (artículo 106 del TR 2004 PA).

4. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo directamente o mediante la aprobación de Planes Especiales.

Artículo 97.—*EJECUCION POR POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION.*

1. La ejecución de este PGOL se realizará por Polígonos o Unidades de Actuación en el Suelo Urbanizable, salvo cuando se trate de ejecutar directamente

los Sistemas Generales o alguno de sus elementos, y en aquellos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en que este PGOL lo establezca mediante la delimitación de las correspondientes Unidades de Actuación (artículo 148 del TR 2004 PA).

2. Para la ejecución del Suelo Urbanizable se delimitarán Polígonos respetando los siguientes requisitos (artículo 150 del TR 2004 PA):

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de este PGOL.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

3. En este PGOL no se delimitan los polígonos en Suelo Urbanizable, que deberán realizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 151 del TR 2004 PA o en el momento de la aprobación del Plan Parcial del sector.

4. No podrán delimitarse Polígonos o Unidades de Actuación en que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido (artículo 150 del TR 2004 PA).

5. No se podrán delimitar Polígonos o Unidades de Actuación inmediatos a terrenos a cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidas ámbitos la parte correspondiente de los indicados terrenos (artículo 150 de la TR 2004 PA).

Artículo 98.—*ACTUACION MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACION.*

1. En Suelo Urbano la ejecución se realizará por Unidades de Actuación que se delimitarán de forma que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento (artículo 150.2 del TR 2004 PA).

2. Las Unidades de Actuación se desarrollarán por el sistema de actuación establecido en la correspondiente ficha de ordenación y gestión. La modificación de dicho sistema de actuación se tramitará de acuerdo al procedimiento de modificación de las Unidades de Actuación (artículo 151 del TR 2004 PA).

3. Los Sistemas de Actuación serán los establecidos en la legislación urbanística: Compensación, Cooperación o Expropiación. El desarrollo de estos Sistemas de Actuación se hará conforme a lo establecido en el Sección 3ª Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario y en suelo urbano no consolidado del Capitulo 2º, Actuación mediante Polígonos o unidades de actuación, del Titulo V, Gestión Urbanística, del TR 2004 PA.

4. En este PGOL se delimitan varias Unidades de Actuación en los distintos núcleos de población y podrán ser delimitadas nuevas Unidades de Actuación en su desarrollo, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 151 TR 2004 PA.

5. La delimitación de Unidades de Actuación o la modificación de las existentes se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días (artículo 151 del TR 2004 PA).

Artículo 99.—*ACTUACIONES AISLADAS.*

Son actuaciones aisladas aquellas actuaciones dentro del Suelo Urbano en las que se quieren obtener solares con destino a Sistemas Generales y para las cuáles se determina como sistema de actuación el sistema de expropiación. No se determina ninguna en este PGOL.

Artículo 100.—*FICHAS DE ORDENACION Y GESTION.*

1. Las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes a las Unidades de Actuación se consideran, a todos los efectos, normativa especifica de regulación del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable incluido en tales ámbitos.

2. Los Planos de Ordenación correspondientes a cada Unidad de Actuación tienen carácter indicativo en lo referente a la ordenación de volúmenes, prevaleciendo las determinaciones cuantitativas contenidas en la ficha de ordenación y gestión, salvo manifiesto error material de medición.

3. Las determinaciones gráficas contenidas en los Planos de Ordenación referentes a la red viaria y a la calificación urbanística dotacional de carácter público (zonas verdes, espacios libres y equipamientos), tendrán carácter vinculante para el Estudio de Detalle que desarrolle la Unidad de Actuación, sin perjuicio de los reajustes que puedan producirse.

4. Se considerará modificación de planeamiento cualquier cambio de los parámetros contenidos en las Fichas de Ordenación y Gestión, a excepción de los reajustes de límites según se establece en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 101.—*ESTUDIOS DE DETALLE.*

1. Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, cuando así lo establezca la ficha de ordenación y gestión, se desarrollarán mediante Estudio de Detalle, que señalará alineaciones, rasantes y alturas máximas.

2. El Estudio de Detalle podrá introducir pequeños reajustes respecto a la posición del viario y al suelo dotacional, sin que tengan la consideración de modificación de planeamiento siempre y cuando se justifique, técnicamente, la imposibilidad e inconveniencia de mantener la solución contenida en los Planos de Ordenación; y, además, las ventajas de la solución alternativa que se proponga.

Este extremo deberá de contar con la aceptación expresa de los servicios técnicos municipales. En otro caso, deberá de tramitarse la oportuna modificación de planeamiento.

Artículo 102.—*DIVISION DE UNIDADES DE ACTUACION.*

1. Las Unidades de Actuación podrán dividirse, con el objeto de facilitar su gestión, y cuando ésta circunstancia esté debidamente justificada. Deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Las Unidades de Actuación resultantes constituirán ámbitos cerrados, homogéneos y continuos, y su gestión será coherente con la ejecución de las obras de urbanización.
- La diferencia entre los aprovechamientos lucrativos correspondientes a cada una no será superior al 15% del aprovechamiento lucrativo total.
- La diferencia entre la superficie de cesión de cada una no será superior al 15% de la superficie de cesión total, incluidos los viales.

2. El proyecto de subdivisión se tramitará de igual modo que el de delimitación y modificación de Unidades de Actuación.

Artículo 103.—*REAJUSTE DE LOS LIMITES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.*

1. El Estudio de Detalle podrá reajustar los límites de la Unidad de Actuación que figuren en la correspondiente ficha de ordenación y gestión, para incluir terrenos exteriores siempre que la superficie de ampliación no supere el 5% de la delimitada y se acredite debidamente la conformidad al respecto de los propietarios afectados por la propuesta de ampliación. Asimismo, deberá demostrarse que los posibles aumentos de aprovechamiento real pueden materializarse en la Unidad de Actuación sin alterar las superficies correspondientes a las reservas dotacionales o de viario, ni las condiciones reguladores de la edificación.

2. En caso de reducción de superficie, no podrán excluirse de la Unidad de Actuación terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Sección I. OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.

Artículo 104.—*OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.*

Los procedimientos para la obtención del suelo destinado a dotaciones públicas (Capítulo Cuarto, Obtención de terrenos dotacionales del Título V, Gestión Urbanística del TR 2004 PA) son los siguientes:

- Expropiación, tal como se define en el artículo 202 del TR 2004 PA.
- Ocupación directa o reconocimiento al titular de los terrenos del derecho a integrarse en una Unidad de Actuación o Polígono con exceso de aprovechamiento (artículo 203 del TR 2004 PA).
- Cesión obligatoria y gratuita en Unidades de Actuación o Polígonos (artículo 198 de la TR 2004 PA) y en Proyectos de Ordenación de Núcleo Rural.

Subsección A OBTENCION DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES.

Artículo 105.—*DEFINICION DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.*

1. Se entiende por Sistema General aquella dotación que forma parte de la estructura general y orgánica del Concejo. Son de titularidad pública, y, por tanto, habrán de ser objeto de cesión. Son los siguientes (artículo 59 del TR 2004 PA):

- Sistema General de Comunicaciones y sus zonas de protección.
- Sistema General de Dotaciones de Equipamiento, en proporción no inferior a 5,0 m^2/hab.
- Sistema General de Infraestructuras Urbanas.
- Sistema General de zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, en proporción no inferior a 5,0 m^2/hab., sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.
- Sistema General de espacios libres y áreas deportivas destinados al ocio cultural o recreativo, sin incluir en el mismo sistemas locales ni espacios naturales.

2. Son sistemas locales aquellas dotaciones públicas al servicio de un área concreta. Los más importantes son: parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, centros culturales docentes, asistenciales, sanitarios, religiosos, red viaria y aparcamientos.

Artículo 106.—*SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO DE GESTION.*

El Suelo Urbano de gestión se configura en dos áreas de reparto. Son de aplicación, por tanto, los principios de equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento en función del aprovechamiento tipo correspondiente. El aprovecha-

miento susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales o incluidos en Unidades de Actuación es igual al 90% del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo del área de reparto al que pertenecen. Se obtendrán mediante las cesiones obligatorias y gratuitas reguladas en el artículo 205 del TRLS.

Artículo 107.—*DOTACIONES LOCALES EN NUCLEO RURAL.*

1. Las 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 (artículo 200 del TR 2004 PA)

2. Además, el citado artículo 200, contempla la posibilidad de emplear en la obtención de dotaciones mediante modelos de gestión que reconduzcan el proceso de formas análogas a las propias de otras clases de suelo. Dentro de este marco jurídico, se instrumentan los siguientes procedimientos:

- Actuación Aislada en Núcleo Rural. Consiste en la cesión de la superficie destinada a dotación sin pérdida de la edificabilidad, expresada en número de viviendas, correspondiente a la superficie total. La cuantía de la cesión y demás condiciones se precisarán en una Ficha de Ordenación de Núcleo Rural afectado por una actuación aislada.
- Cesión gratuita y obligatoria en actuaciones desarrolladas mediante un Proyecto de Ordenación de Núcleo Rural. La cuantía de las cesiones aumentará progresivamente al aumentar la superficie de actuación.
- Expropiación de los terrenos.

3. La Ficha de Ordenación de Núcleo Rural determinará el sistema preferente de actuación a aplicar en cada caso, así como la cuantía de las cesiones. Su emplazamiento se indicará en los Planos de Ordenación.

Sección II. SERVIDUMBRES LEGALES.

Artículo 108.—*SERVIDUMBRES LEGALES.*

1. Se podrán fijar, conforme a la legislación urbanística y dentro de los fines y objetivos de este PGOL, servidumbres urbanísticas entre distintos predios, con el fin de mejorar las condiciones higiénicas, el aspecto estético, o las condiciones de utilización de la edificación.

2. Dado que la constitución de una servidumbre urbanística supone un predio dominante —beneficiado por la servidumbre creada— y un sirviente, el primero estará obligado a indemnizar al segundo en la proporción que se determine por la valoración de la limitación realmente creada, de acuerdo con la legislación vigente.

3. Sea o no tramitada de modo formal el proceso de materialización de la servidumbre, su imposición está prevista como objeto de expropiación forzosa, y puede ser enervada de acuerdo con los mecanismos de la legislación aplicable.

Artículo 109.—*SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS.*

1. Se establece con carácter general la servidumbre de luces y vistas en Suelo Urbano en los casos en que la aplicación de este PGOL consolide una altura diferente entre dos edificios adosados, cuando la diferencia de altura sea mayor de 3,00 m. (no es preciso que se mantengan en todo el lindero los 3,00 m, sino sólo que se guarden donde se abran los huecos, y siempre que la cubierta del edificio más bajo sea definitiva y no se pueda elevar de acuerdo a este PGOL). La aplicación de la servidumbre y, por tanto, la materialización de los huecos, se hará cuando las distancias exigidas existan físicamente y estén confirmadas por la nueva normativa.

2. El predio dominante será el de mayor altura y podrá abrir huecos de luces y vistas en los muros adosados al lindero o que miren sobre éstos, sin cumplir la distancia preceptiva para abrirlos sin crear servidumbre; si el edificio más bajo pudiera elevarse o si se tratara de un solar —pero en ambos casos el gálibo de cubierta admisible mantiene la distancia requerida— la servidumbre se hará efectiva por encima de ese gálibo.

3. La servidumbre podrá hacerse efectiva aún cuando en el supuesto de sustitución la nueva edificación hubiera de tener menor altura. En este caso, la servidumbre quedaría extinguida para el nuevo edificio.

4. No se aplicará esta servidumbre a favor de edificaciones adosadas cuando la presunta sirviente, en función de su tipología de ordenación, esté obligada a quedar retranqueada y sin adosamiento alguno, ni, tampoco, si la que no está adosada pudiera estarlo posteriormente, ya que entonces la servidumbre se opondría a este PGOL. En ambos casos el edificio adosado estará obligado a decorar como fachada ciega el muro situado en lindero.

Tampoco se aplicará servidumbre de luces y vistas de la aquí creada cuando la finca potencialmente sirviente se destine a vivienda o viviendas unifamiliares, ya sea por calificación del suelo o porque las edificaciones tengan este carácter, aun cuando la ordenación establezca otra cosa

5. En el plazo de cuatro años, a contar desde la aprobación definitiva de este PGOL, o desde que exista la posibilidad de crear la servidumbre —si ésta se genera en un planeamiento posterior— los titulares de los predios dominantes deberán hacer uso de ella iniciando las gestiones oportunas; si no se utiliza en este plazo estarán obligados, de todos modos, a decorar como fachada los muros emergentes en el año siguiente a la terminación de dicho plazo, perdiendo la posibilidad de hacer uso de la servidumbre de luces y vista con posterioridad.

Artículo 110.—*APERTURA DE HUECOS.*

1. Si se estableciese servidumbre de luces y vistas, la apertura de huecos estará acompañada obligatoriamente por el tratamiento como fachada de los muros del edificio dominante que emerjan sobre las edificaciones colindantes.

2. Los huecos abiertos distarán, desde la línea del umbral o alféizar hasta la cubierta del edificio más bajo (en cualquier punto), al menos 1,50 m, si la cubierta no fuera practicable, y 2,00 m. si lo fuera. La servidumbre creada no dará derecho a utilización alguna sobre el vuelo del sirviente, salvo resaltos y aleros, y se garantizará instalando en los nuevos huecos rejillas o mallas que impidan asomarse o arrojar objetos sobre el predio sirviente.

3. La apertura de huecos y decoración de fachada implica la posibilidad de efectuar recrecidos o molduras sobre el muro —en vuelo, por tanto, sobre la propiedad sirviente— con un resalto máximo de 0,15 m. y disponer aleros de coronación, con un vuelo máximo de 0,50 m. Los nuevos aleros no podrán verter aguas sobre el predio sirviente.

4. La propiedad sirviente vendrá obligada a permitir disponer andamios sobre el vuelo de su propiedad para la ejecución de las obras y la dominante a restituir las condiciones originales de la sirviente si se produce cualquier daño o desperfecto a causa de las obras.

Artículo 111.—*SERVIDUMBRE DE PASO.*

1. Las servidumbres de paso existentes, salvo que se establezca lo contrario, se mantendrán a la entrada en vigor de este PGOL, salvo que expresamente se declaren extinguidas.

2. Si existiesen parcelas sin frente a vía pública, se mantendrán o crearán las correspondientes servidumbres de paso, a través de otra u otras parcelas (o solares). Las obligadas a ceder la servidumbre serán:

- Las que procediendo de la misma finca original, por división, den paso a la vía pública.
- Cuando no precede de división, aquélla o aquéllas parcelas por las que se acceda normalmente, es decir, aquéllas en las que ya se disfrute de hecho de dicha servidumbre.
- Si no tuviera acceso, a través de la parcela o parcelas por la que se obtenga el camino más corto.

3. La existencia de servidumbres de paso no eximirá de la exigencia de cumplir el frente mínimo a vía pública para conferir derechos edificatorios a la parcela.

Capítulo III.
REGIMEN GENERAL DE LOS USOS

Sección I. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 112.—*REGIMEN DE USOS EN EL SUELO URBANO.*

1. En este Capítulo se regulan los usos propios de las áreas urbanas, debiendo de acudir a las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable para la regulación del resto de los usos. No obstante, algunas de las determinaciones serán de aplicación con independencia de la clase de suelo en que se encuentre.

2. Los usos admisibles en Suelo Urbano se determinan en las correspondientes Ordenanzas de Zona. Las condiciones generales serán de aplicación en la forma y circunstancias en que para cada uno de los usos se establezca, debiendo de cumplirse, además, las Condiciones generales de la edificación y cuantas otras se deriven de la Ordenanza de Zona en que se encuentre.

3. Las incompatibilidades entre usos, las condiciones para su funcionamiento y la regulación de las actividades que puedan considerarse nocivas, molestas, insalubres y peligrosas o que puedan producir contaminación atmosférica, se recogen en este Capítulo.

4. Las condiciones de este PGOL no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos que particularmente se regulan en este Capítulo.

Artículo 113.—*REGIMEN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.*

Atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, los usos en el Suelo No Urbanizable se clasifican en las siguientes clases:

- Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.
- Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa. Ello sin perjuicio de lo que se establece en los artículos 11 y 12 de la Ley 6/1990 sobre Edificación y Usos en el Medio Rural (Modificaciones de la Ley del Principado de Asturias 6/1990, 19 de abril de 2002), relativos a la cesión de competencias de la CUOTA al Ayuntamiento de Lena o al ente supramunicipal correspondiente.

- Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen algunas de los requisitos exigidos para los usos permitidos o usos 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.
- Usos prohibidos, que son aquellos que este PGOL imposibilita en cada categoría de suelo y 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 de planeamiento.

Artículo 114.—*USOS Y ACTIVIDADES.*

1. Los usos del suelo están determinados en los Planos de Ordenación y por las determinaciones contenidas en esta Normas Urbanísticas. Los usos urbanísticos son la determinación potencial del destino de los terrenos y edificaciones. El ejercicio de los usos urbanísticos (por agentes concretos, sean personas físicas o jurídicas) se denomina actividad.

2. El Uso Residencial se regula de forma propia, y solo una parte de él, el uso residencial público, puede considerarse como actividad y tener cabida en la temática propia de esta Sección, ya que la vivienda no se considera actividad.

3. Las actividades podrán incurrir en interferencias mutuas, aún cuando se trate de usos urbanísticamente compatibles e, incluso, si son actividades encuadradas en el mismo uso. El ejercicio de las actividades incluidas en el RAMINP precisa de licencia de actividades y estará condicionado a la adopción y efectividad de las medidas correctoras que pudieran señalarse. Si las actividades inocuas produjeran algún tipo de interferencia ocasional, podrán ser objeto de sanciones o de correcciones, pero sin que ello implique cuestionar su continuidad, salvo que se modificase la calificación.

Artículo 115.—*IMPLANTACION DE USOS.*

1. El uso principal en todas las áreas urbanas del Concejo será siempre el Uso Residencial. El resto de los usos admisibles en Suelo Urbano se supeditarán a su compatibilidad con él.

2. Los usos incluidos en uso de industria y almacén se situarán en los lugares reservados para ellos en los Planos de Ordenación.

3. Algunos usos incluidos en Dotaciones de Equipamiento y en Uso de Servicios de Infraestructuras tienen señalado gráficamente sus emplazamientos en los Planos de Ordenación. Otros se podrán situar libremente en la trama urbana (por ejemplo, las pequeñas instalaciones y oficinas administrativas situadas en plantas de piso) debiendo de ajustarse a las regulaciones del uso de local abierto al público y local de trabajo (o de uso de industria y almacén).

4. Los restantes usos se pueden disponer libremente en la trama urbana, respetando las prohibiciones o limitaciones establecidas en las Ordenanzas de Zona y las incompatibilidades que pudieran tener algunas actividades clasificadas como molesta, peligrosa, nociva o insalubre.

5. Cualquier actividad podrá transformarse en otra, aunque pertenezca a distinto uso, siempre que esté permitido por las Ordenanzas de Zona y que se cumplan las condiciones de protección ambiental.

Artículo 116.—*USOS COMPATIBLES.*

1. No se intercalarán ningún otro uso entre plantas destinadas al Uso Residencial, ni se situará ningún uso que implique la apertura de locales destinados a uso de local abierto al público y local de trabajo por encima de ninguna vivienda con acceso por el mismo portal o con superposición vertical en planta aún cuando el acceso sea distinto.

2. Los elementos de separación —sean paredes o forjados de piso—, que separen locales destinados al uso de vivienda o al uso hotelero, de locales destinados a uso de local abierto al público y local de trabajo, deberán estar aislados de modo que no transmitan ruidos o molestias.

Artículo 117.—*USOS PUBLICOS.*

El régimen al que quedan sometidos los terrenos e inmuebles clasificados como de uso público en este PGOL y su desarrollo subsiguiente es el de no ser transformados a uso privado, admitiéndose en ellos sólo cambios de uso entre aquéllos de tipo público y en las condiciones que se establecen en las Ordenanzas de Zona.

Artículo 118.—*INOCUIDAD.*

1. Se consideran actividades inocuas las que no causen molestias ni manipulen ni originen productos dañinos o peligrosos.

2. Las actividades que desarrollen los usos correspondientes a uso de local abierto al público y local de trabajo y a Dotaciones de Equipamiento, se consideran inocuas si no producen ruidos o vibraciones, y su horario de utilización (con o sin público) se desarrolla entre las 8 y las 22 horas. Si este último extremo no se cumple, o se mantienen en funcionamiento ininterrumpido instalaciones o maquinaria susceptible de transmitir molestias, la actividad se considerará como potencialmente molesta.

3. Tal como ya quedo expresado, la vivienda no se considera como actividad, pero el Uso Residencial público sí lo será, calificándose por el funcionamiento de sus instalaciones complementarias, y con los criterios del punto anterior. El garaje directamente vinculado a la vivienda no se considera como actividad separada, sino como parte de su programa.

4. Las actividades generadas por los usos de Dotaciones de Equipamiento y Uso de Servicios de Infraestructuras, cuyo emplazamiento no responda a la Planos de Ordenación, se calificarán conforme a los supuestos del punto 2 de este artículo.

5. En los supuestos no enumerados en puntos anteriores, no se supondrá que las actividades sean inocuas.

Artículo 119.—*REGULACION DE ACTIVIDADES.*

La regulación de actividades está suficientemente desarrollada en la abundante legislación sobre la materia, no precisando de nuevas especificaciones en este PGOL. Se enumeran a continuación, con fines informativos y no limitativos:

- Decreto 2414/1961, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- O.M. de 15 de marzo de 1963, instrucción por la que se dictan normas complementarias para la aplicación del RAMINP.
- Real Decreto 2816/1982, Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- O.M. de 9 de marzo de 1971, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Normas higiénico–sanitarias recopiladas en el Manual de Inspecciones Sanitarias, por la Consejería de Sanidad y Seguridad Social del Principado de Asturias (abril de 1983).
- Decreto 99/1985 de 17 de octubre, del Principado de Asturias, Normas sobre Condiciones Técnicas de los Proyectos de Aislamiento Acústico y de Vibraciones.
- Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, condiciones de Protección Contra Incendios en los edificios
- Legislación sobre Combustibles, líquidos y gaseosos.
- Legislación sobre instalaciones de Energía Eléctrica.
- Ley de Aguas, 29/1985, de 2 de agosto.
- Decreto 1079/1958, de 14 de noviembre, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces.
- O.M. de 4 de septiembre de 1959, que reglamenta el vertido de aguas residuales.
- Orden Ministerial de 9 de septiembre de 1962, Normas complementarias al Rº. de Vertidos de Aguas Residuales.
- Decreto 1375/1972, de 25 de mayo, modificando el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces.
- Ley 42/1975, de 19 de noviembre, de Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/1975, de desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

2. La aplicación de este conjunto de regulaciones se hará tomando como referencia central el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y su instrucción, mientras que el resto de la normativa permitirá estimar el alcance de los diferentes efectos que pueden producir las interferencias.

Artículo 120.—*CLASIFICACION DE LOS USOS ADMISIBLES.*

1. Los usos admisibles en Suelo Urbano se clasifican en las siguientes clases:

- Uso Residencial.
- Uso de local abierto al público y local de trabajo (incluye el uso de comercio, el Uso de hostelería y el Uso de oficinas).
- Uso de industria y almacén.
- Uso de dotaciones de equipamiento.
- Uso de servicios de infraestructuras.
- Uso de garaje y aparcamiento.

2. A continuación se desarrolla cada uno de ellos, estableciendo las condiciones en que serán admisibles en este PGOL.

Sección II. USO RESIDENCIAL.

Artículo 121.—*USO RESIDENCIAL.*

1. Se consideran incluidos en el Uso Residencial las instalaciones, locales o edificios destinados a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. Se distinguen en el Uso Residencial las siguientes modalidades:

- Uso Residencial Familiar. (Uso de vivienda). Edificios colectivos o bloques de viviendas. Es aquel en que en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas por un acceso común, de forma que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (modificada por Ley 8/1999 DE 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal). En esta modalidad podrá convivir el uso de vivienda con otros usos, pero manteniendo un carácter preferente y subordinandose los demás a su compatibilidad con la vivienda.
- Uso Residencial Unifamiliar. Vivienda unifamiliar, aislada o agrupada (una vivienda en cada parcela).
- Uso Residencial Asistencial. Residencias colectivas con habitaciones individuales y servicios colectivos: residencias de la tercera edad, asilos, etc.
- Uso Residencial Hotelero (Uso Hotelero). Todas las modalidades de instalaciones hoteleras definidas en Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias (en adelante, Ley 7/2001 PA) y compatibles con el Suelo Urbano.

3. El Uso Residencial Hotelero y el Uso Residencial Asistencial se podrán situar en todas las zonas en que se admita con carácter general el Uso Residencial siempre que no se limite expresamente.

Artículo 122.—*LOCALES HABITABLES.*

1. Todos los locales destinados al Uso Residencial tendrán la consideración de locales habitables y deberán cumplir las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en estas Normas Urbanísticas. No tendrán dicha condición los siguientes locales:

- Los aseos dotados de conductos de ventilación activada.
- Los vestíbulos, distribuidores y pasillos.
- Los trasteros, despensas y locales de almacenaje de utensilios.

2. Las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente en materia turística y hotelera serán de aplicación al Uso Residencial Hotelero. La condición de local habitable se hará por analogía con lo establecido en el uso de vivienda.

3. Las nuevas viviendas deberán de ser exteriores, para lo cual todas los locales habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

4. Al menos dos de los locales habitables, uno de los cuáles necesariamente será la sala de estar-comedor, tendrán huecos abiertos a espacio exterior, ya sea calle, espacio libre público o espacio libre privado en contacto con vía pública. Los patios de manzana que cumplan tal condición se considerarán, a estos efectos, espacio exterior. Los patios de parcela no se considerarán a estos efectos espacio exterior.

En el caso de apartamentos de un solo dormitorio bastará con que sea local exterior la sala de estar.

5. Las dimensiones de los patios de parcela (de luces o de ventilación) a que abran las piezas habitables se obtendrán por aplicación de lo dispuesto en el Decreto 39/1998 del PA.

Artículo 123.—*ALOJAMIENTOS TEMPORALES.*

1. Los alojamientos temporales —hotelero y similares— se regularán por las condiciones exigidas por la legislación vigente turística y hotelera (Decreto 60/1986 y 11/1987 del Principado de Asturias).

2. La condición de local habitable se hará por analogía con el uso de vivienda. Los servicios obligatorios para el uso de vivienda también serán de aplicación en los alojamientos temporales, aún cuando estén agrupados para el servicio conjunto de las diferentes habitaciones o módulos de alojamiento.

Artículo 124.—*CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA.*

1. El diseño de los edificios de vivienda respetará lo dispuesto en el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias, sobre Normas de Diseño en edificios destinados a vivienda. En estas Normas Urbanísticas se recogen las condiciones establecidas en él, y deberá entenderse que cualquier modificación o actualización del citado decreto se considerará recogida aquí, sin que sea necesario tramitar una modificación de planeamiento.

2. Toda vivienda tendrá, como mínimo, un dormitorio doble, un baño completo, una estancia y una cocina, que podrán estar unidas. Se admitirán las viviendas unipersonales recogidas en el mencionado Decreto 39/1998.

3. Los locales de las viviendas tendrán, como mínimo, las superficies y dimensiones siguientes:

Tabla 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

		Área	Dimensión mínima	Diámetro inscribible mínimo
Dormitorio doble		9,00 m^2	1,60 m	2,40 m
Dormitorio individual		6,00 m^2	1,50 m	1,60 m
Cocina		5,00 m^2	1,60 m	2,20 m
Áreas higiénicas	Inodoro individual	1,00 m^2	0,70 m	
	Inodoro y aparato	1,40 m^2	0,70 m	
	Inodoro y baño	1,80 m^2	0,70 m	
	Aseo de 3 aparatos	2,00 m^2	0,70 m	
	Área hasta 2 aparatos	3,00 m^2	0,70 m	
Área estancial	Independiente	12,00 m^2	3,00 m	3,00 m
	Compartida	10,00 m^2		3,00 m
Pasillo interior			0,90 m	
Ancho escaleras	Interiores vivienda		0,90 m	

Sección III. USO DE LOCAL ABIERTO AL PUBLICO Y LOCAL DE TRABAJO.

Artículo 125.—*USO DE LOCAL ABIERTO AL PUBLICO Y LOCAL DE TRABAJO.*

1. Se consideran encuadradas en el uso de local abierto al público y local de trabajo las actividades desarrolladas en instalaciones, locales o edificios en que hay contacto con una clientela pública —que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado— y aquéllos en que tiene más importancia la elaboración de trabajos o productos —sin llegar al nivel industrial— que la presencia de público, que, aún realizando visitas por razón de trabajo, servicio o comercio, no es la actividad principal.

2. Se distinguen en el uso de local abierto al público y local de trabajo tres modalidades:

- Uso de comercio. Son aquellas instalaciones, edificios o locales dedicados a la compraventa de mercancías, predominando sobre su almacenaje.
- Uso de hostelería. Son aquellas instalaciones, edificios o locales destinados a restaurantes, bares, cafés, cafeterías, salas de fiesta, discotecas y similares.
- Uso de oficinas. Son aquellas instalaciones, edificios o locales en que se desarrollan usos y actividades que prestan servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, sean éstos de carácter público o privado.

3. En el uso de oficina se incluyen los edificios o locales siguientes:

- Los destinados a servicios de información y comunicaciones: oficinas de correos, locutorios de teléfonos, etc…
- Los de oficina, tales como oficinas bancarias, agencias, gestorías, etc..
- Los destinados a sedes de participación política o sindical y locales de organizaciones asociativas y profesionales.
- Los despachos profesionales. Los despachos profesionales anexos a la vivienda, se regirán por lo establecido en el Uso Residencial.

Los edificios y locales de las diversas Administraciones Públicas se considerarán a estos efectos como parte del sistema general de dotaciones de equipamiento, aunque les será de aplicación lo dispuesto a continuación en relación a las condiciones generales.

Artículo 126.—*CONDICIONES PARTICULARES.*

1. Los locales destinados al uso de local abierto al público y local de trabajo cumplirán las siguientes condiciones:

- Si se sitúan en edificios destinados al Uso Residencial, deberán disponer de acceso, escalera y ascensor independiente y no podrán comunicarse con el acceso a las viviendas sino a través de un local intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.
- Los accesos, disposición y número de salidas, dimensiones de pasillos y escaleras cumplirán lo dispuesto en la NBE CPI–96 de protección contra incendios de los edificios.
- Podrán situarse en cualquier planta del edificio, salvo en las de sótano. Se podrán disponer bajo el nivel del suelo cuando —además de cumplir las condiciones de ventilación e iluminación correspondientes— estén vinculados al local inmediato superior y unidos funcionalmente por una escalera con ancho

mínimo de 1,00 m. En todo caso la proporción con respecto al local a nivel del suelo, no será superior a 1/3.

- Dispondrán de aseos, que no podrán comunicar directamente con el resto local, debiendo tener un vestíbulo de independencia, de una superficie mínima de 1,20 m^2. Tendrán los siguientes servicios sanitarios:
  - Los locales de menos de 100 m^2 de superficie útil dispondrán de un aseo con un inodoro y un lavabo.
  - Los locales de más de 100 m^2 dispondrán de aseos independientes para cada sexo, cada uno de ellos con un inodoro y un lavabo. Por cada fracción de 100 m^2 que supere los 200 m^2, se requerirá un inodoro y un lavabo más.
- Las condiciones higiénicas de los distintos locales serán las que determine la legislación sectorial correspondiente, y, en todo caso, regirán las disposiciones vigentes sobre Seguridad y Salud en el trabajo. Se exigirán, además, las medidas correctoras necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la ausencia de ruidos, olores, vibraciones, etc… La superficie de huecos a primeras luces será, como mínimo, 1/8 de la superficie útil total. Cuando esto no se cumpla deberá justificarse debidamente en el proyecto la existencia de instalaciones de acondicionamiento de luz y ambiente que lo hagan innecesario.

  En particular, estará expresamente prohibido la conexión de ventilaciones de locales destinados a la hostelería a los conductos de ventilación del uso de vivienda, debiendo de disponer de chimeneas independientes.
- Respetarán las condiciones establecidas en este PGOP relativas a situación en el edificio, altura de plantas, luces rectas, ventilación y cuantas otras se establezcan.

2. Los locales destinados al uso de oficina, además, cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima. En edificios de uso exclusivo será de 2,80 m, y de 2,50 m. en edificios con otros usos. Podrá tener hasta 2,40 m. de altura una fracción de la superficie total en planta no superior al 30% del total o a 100 m^2.
- Servicios sanitarios. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.
- Aparcamiento. Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie útil de oficina. Se exceptúan aquellas parcelas cuyas condiciones de forma o las especiales características de su subsuelo hagan manifiestamente inviable la dotación de aparcamiento.

3. Todos los locales destinados al uso de local abierto al público y local de trabajo respetarán las condiciones de compatibilidad que más adelante se señalarán, pudiendo ser su incumplimiento causa de denegación de su autorización. Algunos de estos locales (peluquerías, academias, talleres de confección, y similares) podrán situarse en plantas distintas de la primera intercalados entre plantas de uso de vivienda(este extremo deberá ser considerado por los servicios técnicos municipales en cada caso).

Sección IV. USO DE INDUSTRIA Y ALMACEN.

Artículo 127.—*INDUSTRIA Y ALMACEN.*

1. Se consideran encuadrados dentro del uso de industria las instalaciones, edificios o locales en que se desarrollan usos y actividades destinadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como a su preparación, envasado, transporte y distribución.

Se consideran encuadrados dentro del uso de almacén las instalaciones, edificios o locales en que se desarrollan usos o actividades destinadas al almacenamiento —bien sea de materias primas, de los productos semifabricados o acabados—y a la exposición y guarda de maquinaria.

2. Se distinguen en el uso de industria las siguientes modalidades:

- Uso de industria tipo I. Instalación en un edificio de otro uso, en planta baja de menos de 400 m^2, con una producción de ruidos inferior a 70 dBA y una transmisión de sonido al exterior inferior a 27 dBA medido en el exterior del forjado de techo (y de 36 dBA en el exterior de los demás paramentos perimetrales), no desprendiendo gases inflamables, explosivos, nocivos ni molestos.
- Uso de industria tipo II. Instalación en edificio propio o incumpliendo alguna de las condiciones del apartado anterior.

3. Se distinguen en el uso de almacén las siguientes modalidades:

- Uso de almacén tipo I. Instalación en edificio de otro uso en plantas baja o sótano de menos de 400 m^2, con una producción de ruidos inferior a 70 dBA y una transmisión de sonido al exterior inferior a 27 dBA medido en el exterior del forjado de techo (y de 36 dBA en el exterior de los demás paramentos perimetrales), no desprendiendo gases inflamables, explosivos, nocivos ni molestos.
- Uso de almacén tipo II. Instalación en edificio propio, o incumpliendo alguna de las condiciones del punto anterior.

4. Las instalaciones destinadas a uso de industria y almacén DE TIPO Ise podrán ubicar libremente sin más limitaciones que su compatibilidad con el uso principal (tal y como más adelante se establecerá) y con el cumplimiento de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, además de respetar el RAMINP y demás legislación sectorial que le sea de aplicación.

5. Las instalaciones destinadas a uso de industria y almacén de tipo II se ubicarán en el Suelo Urbano Industrial, sin perjuicio de lo establecido para los usos existentes.

Artículo 128.—*LOCALES DE ARTESANIA.*

1. Se consideran incluidos en Locales o talleres de artesanía aquellas instalaciones, edificios o locales en que se desarrollan actividades de tipo industrial en las que se manipulan productos de tamaño reducido. El conjunto de la instalación —almacenaje y elaboración— no será mayor de 200 m^2, pudiendo contar con una superficie adicional de 50 m^2 destinada a la venta. La potencia instalada no será mayor de 5 CV sin que, además, ningún motor supere individualmente los 2,5 CV.

2. Los locales de artesanía se benefician de la flexibilidad prevista a efectos de calificación y correcciones establecida en el artículo 9.2 de la instrucción de actividades. Los locales de artesanía se consideraran a efectos de este PGOL como uso de local abierto al público y local de trabajo.

Sección V. USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 129.—*USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.*

1. Se consideran incluidas en uso de dotaciones de equipamiento aquellas instalaciones, edificios o locales en que se desarrollan usos y actividades que prestan algún servicio a la población, con independencia de que se ejerzan o no con contraprestación lucrativa. Según la naturaleza de sus fines y el tipo de agente que las desarrolle, las dotaciones de equipamiento podrán ser públicas o privadas (o indeterminadas, cuando sea indistinto quién es el titular).

2. Tienen una relación muy estrecha con las áreas en las que se emplazan por ello se organizan —a semejanza con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento— en dos grupos:

- A. Usos relacionados con el Sistema General de Espacios Libres y Areas Deportivas. Está integrado por actividades de esparcimiento y recreo y no tiene regulación propia como uso. Las áreas deportivas incluyen los usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones (abiertas o cerradas) para la práctica de todos los deportes.
- B. Usos relacionados con el Sistema General de dotaciones de equipamiento. Está integrado por las siguientes dos grandes grupos:
  - Centros Docentes. Está integrado por los locales, edificios o instalaciones destinados a actividades de enseñanza oficial: preescolar, EGB, ESO, BUP, FP y Enseñanzas Profesionales o Especiales de tipo Oficial. El resto de enseñanza o preparación profesional y las guarderías infantiles se incluyen como usos culturales en el apartado de servicios sociales.
  - Equipamiento público y social. Está constituido por:
    - a. Equipamiento de la administración. La de carácter público, tanto municipal, autonómica como estatal. Comprende los locales destinados a servicios burocráticos o instalaciones de oficinas y las que supongan actividades exteriores concretas, como el control del orden público o cualquier otra no recogida en otros apartados.
    - b. Equipamiento de Servicios Sociales. Locales de reunión, asistenciales (niños, ancianos o necesitados), sanitarios, culturales, religiosos y cualquier otro similar (incluyendo tanatorios).
      - Cultural. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones destinados a la conservación, trasmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, museos, teatros o centros de asociaciones.
      - Religioso. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones como Iglesias, capillas, casas parroquiales y similares.
      - Sanitario. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones en relación con la sanidad, como Centros de Salud, clínicas, puestos asistenciales y similares.
      - Recreativo. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones destinados a la relación, el recreo y ocio de los ciudadanos, tales como salas de espectáculos y de reunión, teatros, cines, salas de conferencias, exposiciones, casinos, clubes y similares.
    - c. Equipamientos especiales. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones que por su incidencia y naturaleza deben situarse fuera del Suelo Urbano tales como hospitales, cárceles, tanatorios o mataderos.
    - d. Servicios públicos. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones para servicios como cementerios, parques de bomberos y policía, vigilancia y similares.

• e. Equipamiento de servicios comerciales. Instalaciones centralizadas bajo control público municipal, tales como ferias, mercados, verbenas, espectáculos al aire libre no deportivos.

Artículo 130.—*RELACION ENTRE REPRESENTACION GRAFICA Y REGULACION.*

1. Las dotaciones de equipamiento se representan en los Planos de Ordenación sólo cuando ocupan un edificio o parcela completa.

2. Cuando no sea así y aparezcan mezcladas con otros usos (pequeñas instalaciones y oficinas situadas en plantas de piso de edificios de vivienda) se regirán conforme a lo establecido para el uso de local abierto al público y local de trabajo.

En este caso, se podrán disponer libremente en aquellas zonas en que estén autorizados, salvo que exista incompatibilidad con actividades clasificadas como molestas, peligrosas, nocivas o insalubres que den lugar a limitaciones en su emplazamiento.

3. Todos los usos deberán supeditarse a su compatibilidad con el uso de vivienda, que contará con preferencia absoluta.

4. El uso de tanatorio es un uso que solo podrá implantar en zonas expresamente señaladas como de equipamiento social y en las zonas industriales situadas entre Pola de Lena y Vega del Ciego. El procedimiento para su autorización deberá de determinar sobre la idoneidad del emplazamiento y extremará el cumplimiento de las medidas correctoras tendentes a disminuir su condición de actividad potencialmente molesta, y en especial lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuorio del Principado de Asturias.

Sección VI. USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 131.—*USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.*

1. Se consideran incluidos en el Uso de Servicios de Infraestructuras aquellas instalaciones, edificios o locales en que se desarrollan usos y actividades relacionados con cualquier tipo de infraestructura y que, en su mayoría, forman parte del Sistema General de Redes.

Los usos complementarios de la actividad principal, como el Uso de oficinas o Uso de comercio, se entenderán incluidos en el uso de local abierto al público y local de trabajo. Incluye las siguientes modalidades:

- Servicios de Infraestructuras de Transporte. Todas las actividades ligadas al transporte, transbordo de personas y mercancías; carga y descarga y almacenamiento de mercancías.
- Servicios de Infraestructuras de Redes de Servicios, que además de las propias redes comprenden las instalaciones anejas como centros de transformación, depósitos de agua, estaciones depuradoras y similares.

2. Las instalaciones, edificios o locales existentes ligados al Uso de Servicios de Infraestructuras solo se representan en los Planos de Ordenación cuando ocupan un edificio o parcela completos. Los restantes pueden estar mezclados con otros usos (pequeñas instalaciones situadas en plantas bajas) y no se representan gráficamente.

Las nuevas instalaciones, edificios o locales destinados al Uso de Servicios de Infraestructuras se podrán situar libremente en la trama urbana en las zonas en que así se contemple expresamente y también cuando ya estén autorizados, salvo que existan incompatibilidades si se consideran como actividad molesta, peligrosa, nociva o insalubre, lo que podría dar lugar a imponer medidas correctoras o incluso a limitaciones en su emplazamiento.

Sección VII. USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.

Artículo 132.—*USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.*

1. Se consideran incluidos en el Uso de garaje y aparcamiento aquellas instalaciones, edificios o locales en destinados al estacionamiento de vehículos, situados en parcelas privadas. Aquéllos que estén vinculados al uso de vivienda se regirán por lo establecido en las Normas de Diseño en edificios destinados a vivienda (Decreto 39/1998 del PA). No tendrán esta consideración los destinados a taller de reparación o aquéllos en que se realice la venta de automóviles, que se deberán considerar como uso de local abierto al público y local de trabajo.

2. Los edificios o locales destinados a estacionamiento o almacenamiento, tendrán la siguiente consideración:

- Garaje, los locales cerrados.
- Aparcamiento, los espacios situados al interior de las parcelas, pavimentados pero abiertos.
- Cabina, los espacios con cierre individual incluidos en un local más amplio de garaje.

Artículo 133.—*SUBDIVISION DEL USO DE GARAJE.*

1. En el uso de garaje y aparcamiento, según sea su forma de utilización, se establecen los siguientes tipos:

- Garaje en edificación unifamiliar. Se considerará como un uso auxiliar de la vivienda siempre que tenga una superficie útil no superior a 40 m^2.
- Garaje en edificio de vivienda, en planta baja y (o) sótano, con una superficie útil no superior a 600 m^2 o 30 plazas de aparcamiento.
- Garaje en edificio de otro uso, en planta baja y (o) sótano, dedicado a alquiler, o a aparcamiento del personal afecto a la actividad. Tendrán esta consideración los garajes de edificio de vivienda que superen los 600 m^2.
- Garaje en edificio exclusivo, sea de varias plantas o subterráneo.

2. El Garaje en edificio exclusivo solo podrá ser autorizado, con independencia de cuál sea la tipología de edificación, siempre que la construcción se adapte al volumen y disposición de la tipología de que se trate y que el Ayuntamiento, una vez analizada la incidencia sobre el tráfico urbano y la ubicación de los accesos, lo considere conveniente.

Artículo 134.—*DOTACION MINIMA DE APARCAMIENTO.*

1. La dotación mínima de aparcamiento, en cada uno de los distintos usos, será la siguiente:

- En uso de vivienda, una plaza por vivienda, en la parcela y fuera de las vías públicas. Si la vivienda tiene una superficie construida superior a 150 m^2, 2 plazas por cada vivienda.
- En uso de local abierto al público y local de trabajo, una plaza cada 100 m^2 de edificación.
- En uso de industria y almacén, una plaza cada 150 m^2 de edificación.
- En Uso de Servicios de Infraestructuras se deberán justificar en función de su utilización.
- En relación con otros usos, una plaza cada 100 m^2 construidos.

La dotación ha de entenderse en relación a la superficies construida, y se añadirá una plaza más por fracción.

2. La dotación mínima de aparcamiento en la cuantía indicada deberá reservarse en los Proyectos de Edificación y quedará permanentemente vinculada a este fin, aún cuando cambie el destino de la edificación. La mitad de las plazas que deban reservarse para el uso de local abierto al público y local de trabajo, quedarán vinculadas a éste —en escritura pública— de forma indivisible (será aplicable solo a los locales de superficie mayor de 50 m^2).

3. En edificación según alineaciones será admisible que la dotación mínima de aparcamiento no se exija si no cabe en una única planta de sótano completa (todo el solar) y si se cubre, al menos, la dotación correspondiente al uso de vivienda, aunque para ello sea preciso disponer más de una planta de sótano. En este caso, la planta de sótano no se podrá destinar a otros usos distintos del de Uso de garaje y aparcamiento.

4. La dotación mínima de aparcamiento es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate hasta el extremo de que, en obras de nueva planta, podrá ser motivo de reducción del aprovechamiento hasta la cuantía para la cual se disponga de aparcamiento.

5. Se podrá eximir del cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento al interior de las parcelas si existen las siguientes limitaciones de forma o acceso que lo justifiquen:

- solares o edificios, en edificación según alineaciones, con frente a vía pública menor de 9,00 m. y los que tengan una dimensión de parcela inferior a 250 m^2.
- solares o edificios en calles peatonales o rodadas muy estrechas vía (con menos de 5,00 m. de ancho), en las que el giro hacia el interior de la edificación resulta físicamente inviable o poco conveniente.
- Edificios protegidos que mantengan su configuración actual.

Artículo 135.—*CONDICIONES DE USO Y ACCESO DE LOS GARAJES.*

1. El diseño de los garajes respetará lo dispuesto en el Decreto 39/98 del Principado de Asturias, sobre las normas de diseño en edificios destinados a vivienda. Se recogen aquí algunas condiciones establecidas en él, y deberá entenderse que cualquier modificación o actualización del citado decreto se considerará recogida aquí, sin que sea necesario tramitar dicha modificación.

Podrán no autorizarse, de forma debidamente motivada, los accesos a garajes en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de 15,0 m. de la intersección de líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de 10,0 m, u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones y en lugares de concentración de peatones, especialmente, en paradas fijas de transporte público.
- Con un eje a menos de 15,0 m. del eje de otro acceso.

2. Area de acceso. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Tabla 3. CARACTERISTICAS DE LOS ELEMENTOS DE LOS GARAJES

Ancho mínimo	Vías de ancho mayor o igual a 15,0 m	> 3,00 m
	Vías de ancho menor a 15,0 m	> 4,00 m
	Doble circulación o acceso único	> 5,00 m
	Capacidad superior a 100 vehículos	> 5,00 m
Fondo mínimo, sin incluir superficies de dominio público		> 4,50 m
Altura mínima general del ámbito		> 2,30 m
Altura crítica en elementos aislados, sin pasar 15% SU		> 2,20 m
Pendiente máxima admisible		5,0 %
Elementos de cierre	Ancho mínimo	80% de la vía interior a la que se sirvan
	Altura libre mínima	2,10 m medidos a puerta abierta

Los elementos de cierre podrán disponerse en la linea de fachada en aquellos casos que se cuente con un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia.

3. Vías de circulación, acceso y distribución. La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o mediante aparatos elevadores. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto. Cuando se instalen aparatos elevadores estos cumplirán el Reglamento correspondiente y la dotación será de un aparato por cada 25 plazas.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) de todo tramo donde no sea posible el cruce de vehículos. Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en el pavimento. Las dimensiones se recogen en la Tabla que sigue.

Tabla 4. CARACTERISTICAS DE LAS VIAS DE CIRCULACION, DE ACCESO Y DE DISTRIBUCION

Vías o rampas de acceso y salida	Pendientes	en tramos rectos	< 18 %
		en tramos curvos, sobre el eje de la vía	< 14 %
	Anchura mínima		> 3,00 m
		más de 100 vehículos con acceso único	> 5,00 m
	Radio de giro medido en el eje de un carril de 3,00 m		> 5,00 m
	Altura libre medida perpendicular al pavimento		> 2,30 m
	Altura crítica elementos aislados, sin pasar 15 % superficie útil		> 2,20 m
Vías de distribución y reparto	Anchura	aparcamientos en batería, perpendiculares	> 4,50 m
		aparcamientos en ángulo > 45º	> 3,50 m
		aparcamientos en cordón, o ángulo > 45º	> 3,00 m
		sin acceso a plazas	> 2,80 m
	Anchura crítica en puntos aislados, con ocupación <10 % de la longitud del tramo, se podrá disminuir el ancho mínimo proporcionalmente al ancho de la vía < al 10%		
	Radio de giro medido en el eje de la vía de 3,00 m		> 4,00 m

4. Areas de aparcamiento. Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Las dimensiones mínimas se recogen en la Tabla que sigue:

Tabla 5. CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE APARCAMIENTO

Longitud de cada plaza	> 4,50 m.
Ancho de cada plaza	> 2,20 m.
Ancho crítico en menos del 10% de su longitud	> 2,00 m.
Altura del área de aparcamientos	> 2,30 m.
Altura crítica en menos del 15% del área	> 2,20 m.

Si se disponen cabinas cerradas su dimensión mínima será de 5,00 de longitud y de 3,00 m. de anchura. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m. y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

5. Del total de plazas previstas se reservará un 2% mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m. por 4,50 m.

6. Los vados de acceso a garajes no podrán modificar la rasante de la acera, sino únicamente rebajar la altura del bordillo hasta un mínimo de 0,03 m, sobre la rasante de la calzada, ganando la cota normal de la acera con un plano inclinado de pendiente no superior a 30°. El plano inclinado no podrá sobrepasar, en ningún caso, la anchura de 0,45 m. medidos desde la arista de la calzada.

7. Accesos peatonales. Su diseño se ajustará a lo previsto en la NBE CPI–96 de protección contra incendios de los edificios. Cuando este acceso peatonal se disponga en la misma vía de acceso de vehículos, tendrá un ancho mínimo de 0,60 m.

8. Dotaciones e instalaciones. El uso de garaje, guardería de vehículos y otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisa la adecuación del local con una dotación suficiente de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección contra incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las normas vigentes al respecto (RAMINP, REBT y NBE CPI–96). Cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

- Ventilación natural los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista en la NBE CPI–96 respecto de otros huecos de distinto uso. Su distribución en planta y altura garantizará la eficacia de la ventilación en todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.
- Ventilación forzada. Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin y garantizarán una renovación de aire de 6 volúmenes /hora. Su cota de salida a exterior será, como mínimo de 2,00 m. sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca. En todo caso, la cota de salida de la ventilación superará el nivel de cualquier linea de cumbrera o elemento vertical propio.

Capítulo IV.
NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 136.—*TIPOS DE OBRAS DE URBANIZACION.*

1. Las obras de urbanización, a los efectos de su definición en Proyectos de Urbanización, se clasifican en:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego e hidrantes.
- Red de evacuación.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de gas.
- Redes de telecomunicación.
- Galerías de servicios.
- Alumbrado
- Parques, jardines y espacios libres.
- Aparcamientos subterráneos.
- Señalización.

2. Las obras de urbanización podrán ser generales o parciales. Las primeras comprenden la urbanización completa de un área y las segundas afectan a un elemento de urbanización concreto. En todo caso, deberán de resolver el enlace con las redes generales de la zona, verificando la suficiente capacidad o dotación de las mismas.

3. Las obras de urbanización se definirán en los correspondientes Proyectos de Urbanización y/o Proyectos de obra, sean privados o municipales.

Artículo 137.—*PROYECTOS DE URBANIZACION.*

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento con el nivel de detalle preciso para la ejecución de las obras. Incluirán, además:

- Planos de referencia al planeamiento que se desarrolla con indicación de los elementos, arbolado o construcciones a derribar o trasladar.
- Plan de obras, con especificaciones del plazo total de ejecución de las obras y de los plazos parciales si existieran.
- Títulos de propiedad de los terrenos que comprende el proyecto de urbanización, y en su caso, la documentación exigida por la Ley de Expropiación Forzosa cuando ésta fuese necesaria por afectar a los bienes y derechos de terceros.

Artículo 138.—*TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.*

1. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de acuerdo a la legislación urbanística (artículo 159 del TR 2004 PA). No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un planeamiento de desarrollo, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del RP.

2. En el plazo de tres meses siguientes a la notificación del acuerde de aprobación definitiva del proyecto de urbanización o proyecto de obra redactados por la iniciativa privada, el promotor deberá constituir una garantía del 6%, calculado con arreglo al coste de las obras, según el Presupuesto de Ejecución por Contrata de dicho Proyecto. En aquellos casos en que se contemplen expropiaciones, en el mismo plazo, deberá ingresar, a cuenta, el importe de las valoraciones e indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de su obligación del pago total que, en definitiva, resulte del expediente expropiatorio. Sin estos requisitos no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en la Unidad de Actuación.

3. El Presupuesto de Ejecución por Contrata, incluso las valoraciones expropiatarias, podrán ser revisados y modificados por los servicios técnicos municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya dado cumplimiento a los requisitos precedentes el Ayuntamiento acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

5. La garantía responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. Sera obligatoria una garantía del 100% del valor de las obras cuando se pretende ejecutar con anterioridad las edificaciones.

Capítulo V.
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 139.—*CLASIFICACION Y APLICACION.*

1. Las Condiciones generales de la edificación se organizan en tres apartados:

- Condiciones generales de las parcelas y de los edificios.
- Condiciones generales de higiene y seguridad.
- Condiciones generales de composición.

2. Las condiciones generales de la edificación deberán cumplirse en todas las obras de nueva planta. En obras en edificios existentes solo se tendrán en cuenta en la forma y manera en que expresamente se señale.

Sección I. CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS Y DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 140.—*PARCELA.*

1. Se entenderá por parcela la unidad predial y registrada.

2. Se entenderá por parcela edificable la parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores —o la resultante de un proyecto de reparcelación o de un proyecto de normalización— que sea destinada para ser ocupada por la edificación.

3. Se entenderá por parcela no edificable la parcela en que no es posible la edificación y la parte de la misma exterior a las alineaciones exteriores o fuera del área de movimiento.

4. Se entenderá por parcela mínima la parcela que reúne las condiciones establecidas por este PGOL para ser edificada, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnen tales requisitos conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De acuerdo con el artículo 189 del TR 2004 PA, las parcelas mínimas serán indivisibles, condición que deberá hacerse constar expresamente en las transmisiones de dicha finca.

Artículo 141.—*SOLAR.*

1. Tendrán la consideración de solar las parcelas de Suelo Urbano que en este PGOL se consideran aptas para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

- Estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en estas Normas Urbanísticas (contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica).
- Que la vía a la que de frente tenga calzada pavimentada, aceras encintadas y pavimentación de aceras, al menos en el tramo frente a la parcela, o que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.
- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Las que se señalen expresamente en algunos casos en este PGOL, en el planeamiento que lo desarrolle o en el contenido de las Fichas de Ordenación y Gestión de las Unidades de Actuación.

2. Además de cumplir las anteriores condiciones deberán haber cumplido todas las obligaciones derivadas de su gestión urbanística, esto es haber realizado las cesiones obligatorias y la reparcelación —o normalización, en su caso— que se refieren a adecuar su delimitación y extensión física a lo establecido en el planeamiento.

Artículo 142.—*LINDEROS.*

1. Se entenderá por lindero cada una de las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Se entenderá por lindero frontal el que delimita la parcela respecto a la vía o espacio libre público a que de frente, siendo los restantes linderos laterales. Se entenderá por testero el lindero opuesto al lindero frontal.

Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela aquél que le sirve de acceso.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.

Artículo 143.—*ALINEACION, LINEA DE FACHADA, RETIRO Y RETRANQUEO.*

1. Se entenderá por alineación exterior la línea límite señalada por el planeamiento para establecer la separación entre las vías o espacios libres (públicos o privados) y los terrenos edificables.

Se entenderá por alineación interior o privada la línea que señala este planeamiento para establecer la separación entre la parcela edificable y la no edificable.

2. Se entenderá por línea de fachada la linea que determina la posición de la edificación en el planeamiento, y es la intersección del plano de fachada con el terreno.

Se entenderá por plano de fachada el plano o planos verticales que delimitan el edificio sobre rasante, conteniendo en su interior todos sus elementos, salvo los elementos salientes o vuelos autorizados.

Se entenderá por frente (o fachada) mínimo la distancia mínima que es condición que debe cumplir un solar para ser edificado separadamente.

3. Se entenderá por retranqueo la separación existente entre la linea de fachada y la alineación exterior, medido perpendicularmente a ésta.

4. Se entenderá por retiro la separación entre la edificación y los linderos de la parcela, medido perpendicularmente a éstos.

Cuando este PGOL establezca valores de separación a linderos y sea difícil identificar el testero, se mediarán las separaciones de modo que redunden en una mayor distancia de la construcción a las próximas, y a la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio no ocupado de la parcela.

5. Se entenderá por separación entre edificios la distancia que separa sus fachadas, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas. Cuando se establezca en las Ordenanzas de Zona una separación mínima, habrá de cumplirse tanto respecto a las construcciones que estén en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios libres.

Artículo 144.—*POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO DE LA ALINEACION.*

1. Las edificaciones, respecto a las alineaciones, podrán estar en alguna de las siguientes situaciones:

- En línea. Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.
- Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.
- Remetida. Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación.

2. Ninguna parte de la edificación, salvo los elementos salientes, vuelos y sótanos en la forma y manera en que se permitan, podrá superar la alineación exterior, sobre o bajo rasante.

Podrá ocuparse el espacio bajo rasante de los espacios libres de edificación en aquellas situaciones y condiciones en que se determinen en las Ordenanzas de Zona.

3. Se entenderá por área de movimiento la parte de parcela o solar determinada por el planeamiento en la que puede emplazarse libremente la edificación.

Artículo 145.—*RASANTE Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.*

1. Se considerará rasante, a efectos de medición de alturas, el nivel del terreno (incluyendo las aceras o vías como terreno) fijado en este PGOL o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle —o, en su defecto, el del terreno natural original— o el adquirido por movimiento de tierras autorizado. Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de la vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía, En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Se deberá tramitar un proyecto de movimiento de tierras —conjunta o separadamente con el proyecto de obra— para obtener un nivel diferente de los terrenos que pueda ser referencia para las nuevas edificaciones. De no hacerlo así, se tomará como nivel original el anterior a los movimientos, si estuviera reflejado en planos topográficos, o el nivel que especifiquen los servicios técnicos municipales.

3. El movimiento de tierras respetará los niveles del terreno en los linderos, salvo si se actúa de común acuerdo con los colindantes. Los taludes de transición entre niveles de otras parcelas se harán con inclinación menor de 30° y resolviendo en el propio terreno la evacuación de las aguas superficiales.

La rasante —tanto en los linderos como en la linea de fachada— se medirá por el lado exterior de la parcela, es decir, en el terreno colindante en los linderos y en el pavimento de calle en la linea de fachada, terminada o proyectada.

Artículo 146.—*FONDO EDIFICABLE.*

Es el parámetro que se establece en el planeamiento y que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edifico, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 147.—*OCUPACION DE PARCELA.*

1. Se entenderá por ocupación de parcela, el porcentaje de ocupación de suelo de la proyección horizontal de la envolvente de los edificios y construcciones con respecto al total de la parcela calificada.

2. En este PGOL se fija en ocasiones la ocupación máxima de parcela en planta. Si de su cumplimiento junto con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que será de aplicación.

3. La edificación en planta baja no tiene porqué situarse bajo la proyección horizontal de las plantas altas, y las zonas abiertas bajo la proyección de éstas no computarán a efectos de aprovechamiento, pero sí de ocupación en planta.

Artículo 148.—*SUPERFICIES.*

1. Se entenderá por superficie libre de la parcela el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela, lo que implica que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

2. Se entenderá por superficie máxima edificable o construible el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificable total que puede construirse en una parcela o solar.

3. Se entenderá por superficie edificada o construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

4. Se entenderá por superficie total edificada o construida la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de la edificación. La superficie edificada no podrá ser superior a la superficie máxima edificable admitida en las Ordenanzas de Zona. A efectos de comparación entre ambas, quedan excluidos de la superficie edificada los siguientes conceptos:

- Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela —aunque están cerrados en todo su perímetro—, las plantas bajas porticadas —excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas—, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- Los cuartos de calderas, basuras, contadores, ascensores y otras instalaciones que sean obligatorias por el uso principal a que se destine el edificio.
- Las terrazas, tendederos y cuerpos volados abiertos computarán el 50% de su superficie.
- Las superficies destinadas a garaje–aparcamiento obligatorio.

5. Se adopta como definición de superficie útil la contenida en Decreto 39/1998, de 28 de julio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a vivienda.

Artículo 149.—*COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.*

1. Se entenderá por coeficiente o indice de edificabilidad, o simplemente edificabilidad, la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela, solar o ámbito de actuación.

Hay dos formas de expresar la edificabilidad:

- Edificabilidad bruta. El coeficiente de edificabilidad expresa la relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una parcela, solar o ámbito de actuación.
- Edificabilidad neta. El coeficiente de edificabilidad expresa la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela, solar o ámbito de actuación que pueda ser realmente edificado.

2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. En este planeamiento nunca se garantiza que la misma pueda ser realmente materializada, ya que puede haber otras condiciones de aplicación que lo impidan.

Artículo 150.—*PLANTAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACION.*

1. En relación a las plantas de la edificación, se deberá entender por:

- Planta de Sótano. La planta que tiene el suelo a una cota inferior a 1,00 m. de la rasante, tal y como en estas Normas Urbanísticas se define.
- Planta de Semisótano. La planta que tiene su suelo a una cota comprendida entre la rasante de la acera y 1,00 m. por debajo de ella. Los semisótanos cuya cara superior de techo se encuentre a más de 0,90 m. de la rasante, se considerarán, a todos los efectos, como planta sobre la rasante.
- Planta Baja. La primera planta situada sobre la rasante del edificio y que, al menos en un 50% de su superficie, es coincidente con la cota de referencia del edificio.
- Entreplanta. La planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de la planta baja.
- Planta de piso. La planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Planta bajo cubierta. La planta situada entre la cara superior del último forjado de planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, que puede estar abuhardillada.
- Planta de ático La última planta del edificio cuando sus fachadas están retiradas del plano de la fachada principal (su superficie es inferior a las de las planta de piso). En el Concejo de Lena no se admite está solución.

2. En relación a las alturas de la edificación, se deberá entender por:

- Altura máxima. El número de plantas permitidas sobre rasante, debiendo entender incluida la planta baja. La planta bajo cubierta computará como planta en los casos en que así se determine en las Ordenanzas de Zona. También computarán como planta los semisótanos cuando la altura que sobresalga del terreno el peralte supere 0,90 m.
- Altura total. La altura obtenida multiplicando el número de plantas permitidas por la altura libre de planta y sumándole el grosor de los forjados (que será el impuesto por razones constructivas, sin que cuenten elementos salientes como cerchas, vigas en celosía o estructuras espaciales tridimensionales).
- Altura de cornisa. La distancia vertical medida hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta normal (excluido el bajo cubierta) en su intersección con el plano de fachada (caso de no existir dicho forjado en la última planta normal, se tomará la intersección con la fachada del plano imaginario que ocuparía un techo horizontal entre las posiciones máxima y mínima).
- Altura de coronación. La distancia vertical medida hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta
- Altura total de cubrición. La distancia vertical medida hasta la cumbrera más alta del edificio.
- Altura de planta o piso. La distancia vertical medida entre caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- Altura libre de planta. La distancia vertical medida entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

3. La medición de la altura se hará del siguiente modo:

- Se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.
- En calles en pendiente con una longitud de fachada mayor de 20,0 m, deberán disponerse los oportunos escalonamientos y la medida deberá hacerse en el punto medio de cada uno de ellos. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá superarse en ninguno de los escalonamientos.

3. A continuación se fijarán las altura de las distintas plantas. Si en el nuevo edificio alguna de las plantas superase la altura máxima fijada para ella, eso no supondrá que no pueda hacerse así, sino la reducción del número de plantas del edificio, de modo que no se supere la altura total que se obtendría por aplicación del apartado primero (altura máxima).

Artículo 151.—*PLANTA BAJA, ENTREPLANTA Y PLANTA DE PISO.*

1. La altura libre de la planta baja será la siguiente:

- En edificación abierta y edificación según alineaciones, entre 3,30 m. y 4,20 m. La altura medida entre la rasante exterior en cualquier punto y la cara inferior del forjado de planta de piso no superará en ningún caso 4,50 m.
- En edificación unifamiliar, entre 2,80 m. y 3,50 m.
- En las zonas en que la altura de edificación se establezca en metros, será siempre superior a 2,80 m.

En algunos casos, el Ayuntamiento podrá obligar expresamente a mantener la altura de la planta baja de los edificios colindantes.

2. Se permitirá el uso de entreplantas si se cumple lo siguiente:

- La altura libre de los locales de planta baja no será inferior a 3,00 m. (si no hay falso techo, y de 3,30 m. si lo hubiera).
- La altura libre en la planta superior sera, como mínimo, de 2,20 m. y en la planta inferior 2,50 m. (si no hay falso techo, y 2,80 m. si lo hubiera). Esto implica, necesariamente, que el nivel suelo bajo la entreplanta esté situado por debajo de la rasante.
- No se permiten entreplantas independientes del local general y su construcción se limitará a la mitad de la superficie en planta del local y siempre que

los locales que se sitúen en ambas posiciones estén abiertos al espacio general común.

3. La altura libre de la planta de piso estará comprendida entre 2,50 m. y 3,00 m.

Artículo 152.—*PLANTAS DE SOTANO, SEMISOTANO Y PATIO INGLES.*

1. La planta de sótano solo podrá destinarse a locales de almacenamiento, trasteros, instalaciones generales del edificio o a aparcamiento de vehículos. La altura libre será superior a 2,20 m. y tendrá 2,00 m. bajo cualquier elemento colgante, cualquiera que sea su uso

También se podrá destinar al uso comercial siempre que su altura libre supere los 3,00 m. y que el 50% esté abierto al local en planta baja (pudiendo contabilizarse la superficie de las escaleras).

2. Se autorizan en Suelo Urbano un máximo de dos plantas de sótano, pudiendo el Ayuntamiento, en casos particulares, aumentar el número de plantas admisibles. La utilización comercial solo se admitirá en la primera planta bajo rasante, sea planta de sótano o de semisótano.

3. Ningún punto del sótano, fuera de la proyección de las plantas altas, podrá superar el nivel de la rasante. En los casos y zonas donde la edificación en planta baja no pueda ocupar la totalidad de la parcela, sólo podrá realizarse en planta de sótano la mayor de las dos superficies siguientes:

• El 70% de la superficie de la parcela neta.

• La proyección de la edificación sobre rasante.

4. Los semisótanos podrán estar bajo la planta baja y fuera de su proyección. Podrán hacerse semisótanos, que se deberán destinar a usos comerciales, siempre que la altura libre supere los 3,00 m, que se cumplan las Condiciones generales de higiene y seguridad, y que se hayan cubierto las dotaciones de aparcamiento. Si hay zonas que no alcanzan los 3,00 m. de altura libre, pero sí 2,20 m, no podrán usarse como local abierto al público, pero sí como almacén.

Además ningún punto de su cara exterior podrá estar situado a menos de 1,00 m. por debajo del nivel de forjado de techo de la planta baja de las construcciones situadas a menos de 10,00 m. de distancia del punto que se esté considerando

5. Se admite en edificaciones según alineaciones la creación de un patio inglés exclusivamente en fachadas interiores (es decir, la creación de una zona más baja alrededor de la edificación protegida por un muro de contención o talud con objeto de ventilar o iluminar el sótano). El foso no tendrá una anchura superior a 1,50 m. (medida entre la fachada y el arranque del talud o muro, que deberá elevarse con una pendiente superior a 45°).

Artículo 153.—*PLANTA BAJO CUBIERTA.*

1. La planta bajo cubierta en edificios residenciales se podrá destinar a los mismos usos que las restantes plantas, siempre que las dotaciones obligatorias de trasteros y tendederos del edificio estuvieran resueltas. En tal caso su aprovechamiento contabilizará como el de cualquier planta.

2. Cuando el espacio bajo cubierta se destine a locales habitables su disposición no será la de ático, utilizándose para su iluminación y ventilación buhardillas o lucernarios.

3. La altura libre de los espacios habitables situados bajo cubierta inclinada será de 2,50 m. si el cielorraso es horizontal (si no hay falso techo y 2,80 m. si lo hubiera), admitiéndose como útiles las zonas de altura libre superior a 1,80 m. Si los cielorrasos son horizontales, deberán tener igual altura que las restantes plantas.

Artículo 154.—*CUBIERTA Y ELEMENTOS DE CUBIERTA.*

1. La cubierta de los edificios, en coherencia con la arquitectura tradicional de la zona y por razones climáticas y estéticas, deberá de ser inclinada dejando, además, aparente esta condición. La inclinación máxima será de 25° (46,6%). La cubrición de las plantas de sótano, semisótano y baja será libre.

2. Se entenderá por gálibo autorizado el volumen delimitado superiormente por los planos inclinados de los faldones de cubierta y verticalmente por los planos de las fachadas y de las medianeras. Siempre que la edificación este íntegramente dentro del gálibo autorizado, es admisible el empleo de pendientes de cubierta mayores que las fijadas (lo que supone merma y no aumento del gálibo volumétrico disponible).

3. Por encima del gálibo autorizado se admitirán buhardillas, claraboyas y lucernarios y la colocación de elementos utilitarios no habitables (antenas, chimeneas y casetones de escaleras y ascensor) debiendo estar su diseño justificado en función de la composición general del edificio y no podrán superar una altura total de 4,00 m. sobre la altura de cornisa.

4. Se entenderá por buhardilla el elemento situado sobre los faldones de cubierta destinado a alojar un hueco vertical de iluminación y ventilación. En Suelo Urbano podrán autorizarse, cuando las Ordenanzas de Zona así lo permitan, si cumplen las siguientes condiciones:

• No superarán la línea de cumbrera del tejado.

• El plano frontal en el que se abra el hueco podrá tener 2,50 m. de ancho y 1,50 m. de alto (medidos desde la intersección con el faldón de cubierta) y no podrá adelantarse más allá de la proyección vertical de la fachada de las plantas inferiores (no de los elementos salientes o vuelos).

• La separación entre buhardillas será de 3,00 m. en cualquier dirección, y las cubiertas del castillete adoptarán las mismas pendientes que los faldones de cubierta.

5. Se entenderá por claraboya o lucernario el hueco de iluminación y ventilación que se sitúa en el faldón de cubierta. Podrá utilizarse libremente, con una superficie máxima del 10% de la superficie del faldón correspondiente. Su superficie computara a los efectos del cumplimiento de las Condiciones generales de higiene y seguridad en la forma establecida en estas Normas Urbanísticas.

6. Por encima de la cumbrera no podrá admitirse ningún elemento más que las chimeneas (de ventilación o de evacuación de humos, de calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la edificación del MOPTMA y, en su defecto, el buen hacer constructivo) y los mástiles y antenas de telecomunicaciones.

7. La manifestación externa de los aleros, aún cuando constituyan el remate de forjados de espesores habituales, se adecuará a la imagen habitual de la arquitectura tradicional. Para ello se adoptarán secciones de un canto no mayor de 0,15 m, con remate dentado o bien decreciente con caras no paralelas en la zona volada o cualquier otro diseño que resuelva este elemento de forma intencionada.

8. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, salvo limitación expresa en las Ordenanzas de Zona, no excederá de 0,80 m.

En edificación unifamiliar será libre, pero si supera 0,80 m. deberá de considerarse a efectos del cumplimiento de los retiros y retranqueos.

Artículo 155.—*ELEMENTOS SALIENTES EN LAS FACHADAS.*

1. Se entenderá por elemento saliente o vuelo todo aquel elemento que sobresale de la fachada del edificio, como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas, cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

• Balcón. Se entenderá por balcón el elemento que arranca desde el suelo de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, respecto a la fachada, no más de 0,40 m, y cuya longitud no supere en más de 0,30 m. el ancho del vano. Este no podrá exceder de 1,40 m.

• Balconada. Se entenderá por balconada o balconaje el elemento saliente común a varios vanos que arrancan desde el pavimento de las piezas a que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los 0,45 m.

• Terraza. Se entenderá por terraza el espacio entrante o saliente no cerrado, cuando en el último caso supere la dimensión establecida en el epígrafe anterior.

• Mirador. Se entenderá por mirador el vano de anchura inferior a 2,50 m, que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 0,75 m. y cuya parte acristalada no supera en 0,30 m. el ancho del vano. El acristalamiento superará, al menos, el 50% de la superficie del cerramiento.

• Galería. Se entenderá por galería el corredor cerrado con grandes ventanales, vidrieras o vanos abiertos con columnas o pilares, en contacto con el exterior y que dan luces a piezas situadas tras la fachada del edificio. El saliente máximo de la galería no superará los 1,00 m. El acristalamiento ocupará, al menos, el 75% del cerramiento de la galería.

2. Podrán sobresalir del plano de la alineación exterior solo los balcones, balconadas, galerías y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1. Los cuerpos volados cerrados se regularán por lo establecido en cada ordenanza de zona.

3. En los patios de manzana no se permitirán cuerpos salientes, salvo los balcones, balconadas y galerías, y siempre que se respete el cumplimiento de las luces rectas, tanto propias como ajenas.

4. Se permitirán las terrazas entrantes, con una profundidad, medida desde la línea de la fachada, que no supere ni la altura ni la anchura.

Artículo 156.—*CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS SALIENTES.*

Salvo otras limitaciones recogidas en las Ordenanzas de Zona, los elementos salientes permitidos respecto de la alineación exterior, cumplirán las siguientes condiciones:

• Salvo en la solución de galerías, la suma de la longitud de la proyección en planta de los elementos salientes o vuelos, no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada. Quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y nunca inferior a 0,60 m.

• La altura mínima libre de los elementos salientes sobre la rasante de la acera será, como mínimo, de 3,50 m. Esto podrá impedir la existencia de elementos salientes o vuelos en la planta primera.

Sección II. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y SEGURIDAD.

Artículo 157.—*LOCAL Y LOCAL EXTERIOR.*

1. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

2. Se considera que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- Tener huecos sobre vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre público.
- Dar a un espacio libre privado, que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza de zona que le es de aplicación.
- Dar a un patio de manzana o de parcela, cuyas dimensiones cumplan con las normas correspondientes.

3. Los locales deberán cumplir las condiciones correspondientes de superficie de iluminación y ventilación.

Artículo 158.—*LOCAL HABITABLE.*

1. Se considera local habitable todo aquel en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Todo local habitable deberá satisfacer las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a locales que deban o puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

3. No podrán instalarse en sótano piezas habitables. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no son de carácter residencial, salvo en el caso de edificación unifamiliar cuando cumplan las condiciones de iluminación y ventilación.

Artículo 159.—*VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES.*

1. Se regirán por las condiciones establecidas en el Decreto 39/1998 o normativa autonómica que la sustituya.

2. Los locales habitables contarán con huecos de iluminación y ventilación a espacio abierto exterior en proporción no menor de 1/8 de su superficie y ningún punto del local distará más de cinco veces la dimensión vertical del hueco y no más de 8,00 m. de algún hueco de iluminación y ventilación. Si se disponen huecos en mayor proporción de 1/8 de la superficie, éstos no precisarán atenerse a las disposiciones precedentes ni a la normativa de luces rectas, si bien la dotación excedente no podrá usarse en el cómputo de distancia a huecos dentro de la habitación.

3. Se admitirán miradores (como se definieron con anterioridad) interpuestos entre los huecos de iluminación y ventilación de los locales habitables y el espacio exterior, siempre que se cumpla la condición del apartado anterior para los huecos de separación entre la pieza y el mirador y que las zonas acristaladas sean al menos la mitad de la superficie de cierre con el exterior. En estos casos, la distancia de 8,00 m. de cualquier punto del local habitable deberá medirse con relación al cerramiento exterior del mirador.

Artículo 160.—*PATIOS DE PARCELA.*

1. En cuanto a definición, tipología y magnitudes límites, regirán las condiciones establecidas en el Decreto 39/1998.

2. La altura del patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, desde la cara superior del forjado de la planta baja, o desde la cota de cumbrera, si existieran construcciones colindantes con el mismo, se medirá a la de mayor altura.

3. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 0,30 m. por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

4. Las soluciones de proyecto buscarán que los patios cuenten con acceso desde un espacio público o espacio libre privado, o bien desde un portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de las mismos.

5. Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse con muros de 3,00 m. de altura máxima.

6. los patinillos de ventilación de piezas tendrán una dimensión que garantice su mejor funcionamiento respecto a los sistemas de ventilación forzada.

Artículo 161.—*DIMENSION DE LOS PATIOS DE MANZANA.*

1. La dimensión de los patios de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos señalados en los Planos de Ordenación.

2. Tendrán carácter de patio de manzana el espacio interior definido por tales fondos, cuando se cumpla que el ancho medio de la manzana, medido entre alineaciones exteriores, sea mayor o igual que 45,0 m.

3. El ancho medio de la manzana, a tales efectos, es la menor de las medidas de las líneas que unen los puntos medios de dos cualesquiera de los lados no contiguos de la manzana.

Artículo 162.—*PATIOS MANCOMUNADOS.*

1. Son patios mancomunados comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya la mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

2. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

4. Los patios mancomunados podrán separase en planta baja, mediante rejas o cancelas hasta una altura de 3,0 m, y nunca mediante muros de fábrica.

Artículo 163.—*INSTALACION DE CENTROS DE TRANSFORMACION.*

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se trate de un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 164.—*INSTALACION TELEFONICA.*

1. Todos los edificios no destinados a viviendas unifamiliares, almacén, instalación agropecuaria o similar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio telefónico. La acometida será subterránea.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, se preverá la intercomunicación en circuito cerrado, dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 165.—*ANTENAS DE RADIO Y TELEVISION.*

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio, se instalará una antena colectiva de televisión y frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 166.—*EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.*

1. Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales cuando las aguas caigan sobre la propia parcela.

2. La red de evacuación de aguas residuales en Suelo Urbano 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.

3. En Suelo No Urbanizable, las edificaciones que no dispongan de alcantarillado deberán prever la instalación de fosa séptica de depuración (con filtro biológico) o sistema similar.

4. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de instalaciones destinadas al Uso de garaje y aparcamiento colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registra.

5. Las actividades consideradas dentro del uso de industria y almacén para verter sus aguas residuales a la red de saneamiento municipal deberán contar con un sistema de depuración aprobado por los organismos competentes.

Artículo 167.—*EVACUACION DE HUMOS.*

1. En los proyectos de edificación se dejarán previstas las evacuaciones de la planta baja y de los sótanos (que deberán de ser independientes de los conductos de ventilación de las viviendas) llevando los conductos hasta la cubierta. Los conductos se elevarán, como mínimo, 1,00 m. por encima de cualquier obstáculo situado a menos de 8,0 m. La superficie en planta de estos conductos se establecerán de acuerdo a las previsiones de utilización de dichas plantas.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, ni aun con carácter provisional.

2. Solo se autorizará la disposición de conductos de evacuación de humos en patios del edificio, siempre que se cumplan las dimensiones mínimas, en aquellos edificios existentes en que sean necesarios para la evacuación de locales situados en planta baja (o de sótano).

3. Los conductos o chimeneas estarán provistos 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 perjuicio a terceros.

4. Es preceptivo el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas al servicio de locales y usos distintos al uso de vivienda.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales considere oportunas cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos u olores causa perjuicio al vecindario.

Artículo 168.—*EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.*

1. Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos estancos de basura, cuya ventilación se efectuará directamente o mediante chimenea independiente.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan ser recogidos por el servicio domiciliario municipal, deberán ser trasladados directamente al lugar destinado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 169.—*ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.*

La salida de aire caliente de refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, sino a través de patio de parcela a cubierta del edificio. Si, necesariamente, ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de 3,00 m. y no producirá goteos y otras molestias sobre dicho espacio.

Artículo 170.—*ASCENSORES.*

1. Su disposición, dimensiones, características y obligatoriedad de instalación se regulará por la normativa específica, el Decreto 39/1998, de 28 de julio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda, la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (en adelante LASB PA), y el Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, en los Ambitos Urbanísticos y Arquitectónico.

2. Se establece la obligatoriedad de instalar ascensor en los edificios de más de cuatro plantas, incluido la baja, o de más de 10,50 m. de altura, medida desde la rasante de la acera, delante del portal hasta el solado del último piso.

3. Tendrá una cabina de 1,20 metros de fondo, con un ancho mínimo de 0,90 metros y una superficie mínima de 1,20 m^2, de acuerdo al artículo 24 de la LASB PA.

Artículo 171.—*SEÑALIZACION.*

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los servicios técnicos municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles.

2. La señalización de salidas, escaleras de uso normal y de emergencia, sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro, etc., se regulará por lo establecido en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios NBE CPI–96.

Artículo 172.—*CIRCULACION INTERIOR.*

Los portales, distribuidores de acceso a viviendas a locales, escaleras, rellanos y demás elementos de circulación interior se ajustarán a lo establecido en el Decreto 39/1998 y el Decreto 37/2003 PA.

Artículo 173.—*Protección DE INCENDIOS.*

Las construcciones deberán cumplir las medidas en orden a la protección de incendios establecidas en la NBE CPI–96.

Artículo 174.—*BARANDILLAS Y PETOS.*

1. Los huecos abiertos directamente al exterior que puedan suponer un riesgo de caída, estarán protegidos por un antepecho de altura igual o superior a 0,90 m, o una barandilla de 1,00 m. Con igual sistema de protección se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Los elementos de protección se diseñarán de manera que sean capaces de prevenir caídas fortuitas.

Artículo 175.—*AISLAMIENTO ACUSTICO DE VIVIENDAS Y LOCALES.*

El aislamiento acústico en viviendas se regulará por la Norma Básica de la Edificación NBE CA–88 sobre Condiciones Acústicas en los edificios, o normativa que la sustituye. El aislamiento acústico de locales de negocio se regulará por la normativa propia de actividades clasificadas.

Sección III. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION.

Artículo 176.—*ADAPTACION AL ENTORNO.*

1. Las nuevas edificaciones (y la modificación de las existentes) se adaptarán, conforme al artículo 109 del TR 2004 PA, al entorno en que se sitúen. El Ayuntamiento podrá obligar a modificar la estética planteada en los proyectos o en los edificios existentes si la contradicción con el resto de los edificios es extremada y no ofrece valores estéticos interesantes.

2. La adaptación, respeto e integración en el entorno se basará en las siguientes consideraciones:

- Respeto y adaptación a los tipos o tipologías de las edificaciones del entorno, cuidando en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.
- Respeto y adaptación a la forma y proporción de los espacios urbanos, así como a la composición arquitectónica de las fachadas y cubiertas de los edificios que configuran dichos espacios.
- Respeto y adaptación a las características del medio natural o rural, si estuviera en áreas urbanas limítrofes con Suelo No Urbanizable.
- La búsqueda de singularidad o monumentalidad se reservará para los edificios que deban ser característicos, singulares o monumentales, y que constituirán hitos en la configuración del paisaje urbano.

Estas consideraciones no presuponen —ni se oponen— la adopción de ningún estilo arquitectónico determinado ni de elementos compositivos prefijados, pero sí deben conducir a que el diseño del edificio —forma y composición de fachadas y cubiertas— de como resultado el respeto e integración en la escena urbana (e incluso su mejora).

3. A fin de garantizar la debida adaptación al entorno, podrá exigirse la aportación un análisis del impacto sobre el medio, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que den frente y desde los lugares que permitan su vista.

Artículo 177.—*AFECCIONES ESTETICAS.*

1. En la tramitación de cualquier licencia, se comprobará la posible afección estética por los condicionantes del propio elemento o porque las obras estén situadas en zonas de Protección Especial, o condicionadas por las Ordenanzas de Zona que correspondan. En este caso, deberá prestarse atención especial en lo que se refiere al uso, dimensión del edificio, sistema de cubierta, composición, materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, textura y color, con especial atención a las fachadas.

2. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán corresponder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano, definido éste por los edificios tradicionales del área. Con el fin de garantizar la debida adaptación de los nuevos edificios a los ya existentes, deberán aportarse fotografías del conjunto urbano correspondiente.

3. En las Unidades de Actuación de nueva ordenación y a través del oportuno planeamiento de desarrollo se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del sitio en 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 paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (zonas verdes, espacios libres de uso público) como el de los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónica de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

4. Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en planos esquemáticos de la estructura formal de la propuesta, en planta y alzado a escalas de 1:500 a 1:2000, así como en explicaciones o comentarios escritas.

Artículo 178.—*PROCEDIMIENTO SINGULAR.*

1. En el convencimiento de que el progreso de la arquitectura y del urbanismo, históricamente, se ha producido basándose en actuaciones que en el contexto de su época significan un diálogo —y, con frecuencia, una ruptura— con el código formal dominante; y que una regulación demasiado restrictiva podría representar un obstáculo a la deseable evolución de las teorías estéticas, se prevé un procedimiento singular que armonice los fines anteriormente descritos con el de mantenimiento y potenciación de los valores ambientales del medio rural y urbano.

2. Aquellas actuaciones que, por sus propias características, no se adapten a las condiciones normales señaladas en los artículos precedentes, pero que contengan elementos innovadores, singulares o de interés, serán objeto de análisis por una comisión técnica designada por la Comisión Municipal de Urbanismo a tal efecto y formada por profesionales de competencia reconocida. A la vista de su informe, y el de los servicios técnicos municipales, la Comisión Municipal de Urbanismo decidirá sobre la concesión de licencia.

Artículo 179.—*TRATAMIENTO DE FACHADAS.*

1. Las fachadas de un edificio tendrán un tratamiento similar, independientemente de que abran a espacios exteriores o no. Las medianeras no tendrán muestras o anuncios publicitarios.

El color de fachadas y cubiertas es una condición importante de la composición individual y de la armonización con el conjunto. Deberá justificarse tanto el del edi-

ficio como su relación con el entorno próximo, sin que ello implique renunciar a colores vivos (frecuentemente presentes con acierto, en las edificaciones tradicionales).

2. Los Proyectos de edificación deberá incluir el diseño de la planta baja, al menos en sus huecos y elementos ciegos. Los locales comerciales se decorarán en armonía con el resto del edificio. El proyecto contendrá una memoria de materiales y calidades, así como una perspectiva en la que se vean los colores del edificio.

3. El material de cubierta será preferentemente la teja cerámica árabe, aunque se podrán utilizar otros materiales. Los tonos a emplear en la cubierta serán siempre de la gama de rojos y tierras.

4. Las construcciones auxiliares, cuando se admitan, deberán recibir un acabado y tratamiento en consonancia con su situación urbana.

Artículo 180.—*MODIFICACION DE FACHADAS.*

1. Cuando este PGOL lo permita, podrá procederse a la modificación de las fachadas existentes de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los próximos,

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. Las características de dichos cierres serán obligatorias

3. En los casos de obras de rehabilitación y reforma o obras de reestructuración a que se refiere el párrafo anterior, el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si éste hubiera sido alterado, o conservarlo, en caso contrario.

Artículo 181.—*SOPORTALES Y PLANTAS BAJAS PORTICADAS.*

1. Si en un edificio se proyectan soportales no se podrá superar la alineación oficial con los soportes. El ancho interior libre del soportal será igual o mayor a 3,0 m; y la altura no será inferior a 3,50 m.

2. Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios da nueva construcción, que no computará a efectos de superficie total edificada, si se cumplen las condiciones siguientes:

- Que la planta esté situada en el ámbito de vía pública, y con acceso a la misma.
- Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea colectivo, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de acceso al edificio.

Artículo 182.—*INSTALACIONES EN LA FACHADA.*

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de 0,30 m. del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en una posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada.

3. En Suelo Urbano, las nuevas instalaciones de energía eléctrica y telefonía serán subterráneas, no autorizándose su fijación en fachada.

Artículo 183.—*MARQUESINAS.*

1. Se admitirá la construcción de marquesinas solo en los siguientes casos:

- Cuando se contemplen en el proyecto del edificio de nueva planta.
- En edificios existentes, cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la fachada del edificio, y sean de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y haya el compromiso de ejecución simultánea de todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a 3,50 m. El saliente de la marquesina no excederá de la anchura de la acera menos 0,60 m. y únicamente podrán cubrir los vanos de planta baja. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter aguas a la vía pública.

Artículo 184.—*PORTADAS, ESCAPARATES Y TOLDOS.*

1. La decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento no podrá superar en planta baja la alineación exterior.

2. Los toldos móviles estarán a una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m, en todos sus puntos incluso los de estructura. Su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,60 m, sin sobrepasar los 3,00 m. y respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones establecidas para las marquesinas.

Artículo 185.—*ANUNCIOS O ROTULOS COMERCIALES.*

1. Se consideran como anuncios o rótulos comerciales las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. Cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán sobresalir más de 0,15 m. del plano de fachada.
- Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan la mínima calidad estética.
- En planta baja solo podrán ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m. de lado y 2 mm. de gruesa, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.
- Los anuncios colgados en las plantas de piso solo podrán ocupar una faja de 0,70 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos e independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- En edificios exclusivos destinados a usos de espectáculo, comercial, industrial o almacén, podrán instalarse anuncios de mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, huecos, o menoscaben el orden de la fachada, para cuya comprobación será precisa la representación gráfica de la fachada completa.
- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos, arrendatarios o, en general, a los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del rótulo, o a los que pueda producir molestias en su entorno próximo, evaluándose su opinión expresamente para autorizar o denegar lo solicitado. Se considera como motivo de fundada oposición el que las iluminaciones utilizadas produzcan deslumbramiento o daño a la vista (por presentar filamentos de incandescencia directamente, o con insuficiente protección en la dirección de la visión), o que supongan un cambio de la coloración luminosa habitual en los locales ajenos de que se trate. Irán situados a una altura superior a 3,50 m. sobre la rasante de la calle o del terreno. No se permitirán los intermitentes permanentes.
- En los muros linderos o medianeros que queden al descubierto, tanto si es definitiva como si ha de ser cubierta por otras construcciones posteriormente, se podrán instalar muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

2. La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre carteleras dispuestas al efecto, y, con independencia de su dimensión, solo será admisible sobre el vallado de solares o de obras en construcción, o en aquellos lugares de la vía pública expresamente señalados por el Ayuntamiento.

No se admitirán ni sobre las fachadas de los edificios —sea cual sea su estado de conservación, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales, durante la realización de obras de acondicionamiento o reforma y tan sólo mientras duren—, ni sobre los cerramientos exteriores de terrenos edificados, aunque estén retirados de la alineación.

3. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de licencia estará acompañada de una representación gráfica en color de la fachada afectada por el anuncio que, en todo caso, comprenderá la parte del edificio situada por debajo del anuncio.

Artículo 186.—*BANDERINES.*

1. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de acera o terreno de 2,75 m, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones. Su dimensión máxima será de 0,90 m. Se podrán adosar, en su totalidad, a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual a su espesor. En la planta de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se podrán permitir los banderines verticales con altura superior a 0,90 m, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

3. Los banderines luminosos irán situados a una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante de la calle o del terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general, de los usuarios de locales con huecos situados a menos de 20,0 m. del anuncio. No se permitirán los intermitentes permanentes.

Artículo 187.—*MEDIANERAS.*

1. El Ayuntamiento, por razones de estética urbana, podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

2. El Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos municipales, podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y consolidación y decoro de medianeras y fachadas en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento. Deberán de aprobarse como una Ordenanza.

Artículo 188.—*CIERRES DE PARCELAS Y SOLARES.*

1. Deberán cerrarse todos los solares y los terrenos que el Ayuntamiento disponga, mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, realizados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

2. Los cierres de las fincas, cuando estén permitidos, se regulan en las Ordenanzas de Zona. Si no se establecen condiciones particulares, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se permitirán cierres vegetales, de madera y de malla o alambre metálicos.
- Los cierres de obra de piedra se autorizan sólo hasta una altura de 0,90 m.
- Se prohíben los cierres de hormigón y de obra de fábrica, así como las celosías de estos materiales.

3. Terminado un edificio, si no se acondicionasen los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que tenga un tratamiento decoroso, que comprenda al menos su revoco y pintura.

Artículo 189.—*Protección DEL ARBOLADO.*

1. El arbolado existente en los espacios públicos y privados, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado y no podrá ser talado sin licencia municipal. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará escoger los ejemplares de menor edad y porte, tomándose las medidas necesarias para su trasplante en otro espacio público adecuado.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública o espacio libre público o privado deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su 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 en el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,50 m. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. Si hubiera árboles de buen porte y desarrollo, el mantenimiento podrá dar lugar a la modificación de la disposición de las nuevas edificaciones, aún cuando ello exija modificar algún emplazamientos recogido en el PGOL o trazado conforme a las Ordenanzas de Zona, si bien estas modificaciones no podrán dar lugar a una reducción del aprovechamiento, salvo indemnización.

6. La infracción de este artículo estará tipificada como infracción grave.

Sección IV. TIPOS DE OBRA.

Artículo 190.—*CLASIFICACION DE OBRAS.*

1. Se distinguen, a efectos de aplicación de este PGOL, los siguientes tipos de obras:

- Obras de demolición. Son aquellas obras que contemplan la desaparición total o parcial de la edificación existente.
- Obras en edificios existentes. Se detallaran en el artículo siguiente.
- Obras de ampliación. Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por mayor ocupación del solar o parcela.
- Obras de nueva planta. Son aquellas obras que contemplan la construcción ex–novo de edificios, bien sobre suelo libre, bien mediante sustitución de edificación existente.

2. Las Ordenanzas de Zona detallan el tipo de obras admisible en cada una de ellas.

Artículo 191.—*OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.*

1. Son aquellas obras que se realizan en edificios existentes, exceptuando las obras de ampliación. Según afecten al conjunto o a parte del edificio, tendrán carácter total o parcial.

2. Comprenden los siguientes tipos de obra:

- Obras de mantenimiento y consolidación. Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.
- Oras de restauración. Son aquellas obras cuya finalidad es la restitución de la situación primigenia del edificio, sin aportar un nuevo diseño. Incluyen la supresión eventual de añadidos que hubieran desfigurado el carácter original del edificio. Podrán incluir la reparación y sustitución de elementos.
- Obras de rehabilitación y reforma. Son aquellas obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución del espacio interior, sin alterar los muros y huecos exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de comunicación vertical.
- Obras de reestructuración. Son aquellas obras 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.

  En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el aprovechamiento que tuviere asignado.

  Cuando las obras de reestructuración contemplen el vaciado total, podrá mortificarse la posición de las fachadas del edificio que no sean visibles desde la vía pública.

3. El carácter de obras mayores, medias o menores se hará conforme a lo dispuesto en este PGOL y a la correspondiente Ordenanza Municipal, si la hubiera.

Capítulo VI.
NORMAS GENERALES DE PROTECCION AMBIENTAL

Sección I. CONTAMINACION ATMOSFERICA.

Artículo 192.—*MARCO LEGAL.*

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor estarán obligados, de acuerdo con la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el Decreto de Desarrollo 833/1975, de 6 de febrero, a las correcciones que señale la Dirección General de Calidad Ambiental u organismo competente en la materia del Principado de Asturias y a las Ordenanzas Municipales si existieran.

2. El Ayuntamiento velará por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia. Especialmente, en lo que respecta a la contaminación industrial se aplicará la Orden de 18 de octubre de 1976 de Preservación y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial.

Artículo 193.—*LIMITES ADMISIBLES.*

1. En ningún punto, incluidos los ambientes interiores de las explotaciones industriales, podrán superarse los niveles de emisión de humos y gases marcados en el Anexo 2 del RAMINP.

2. En ninguna instalación del Concejo podrán utilizarse combustibles líquidos con una proporción de azufre superior al 3,50%.

3. Los humos emitidos al exterior no tendrán una concentración de anhídrido sulfuroso superior al 0,25% en volumen, ni una proporción de polvos superior a 0,8 g/m^3 de gas producido.

Sección II. AGUAS RESIDUALES.

Artículo 194.—*LIMITES ADMISIBLES.*

Las aguas residuales que viertan a cauces públicos deberán ser sometidas a depuración mediante procedimientos adecuados, estimándose que éstos serán eficaces cuando las aguas, en el momento del vertido, reúnan las condiciones siguientes:

- Los sólidos en suspensión contenidos en aguas residuales no excederán en peso los 100 mg/l.
- La DBO_5 será inferior a 30 mg/l.
- El nitrógeno, expresado en N y NH_4, no será superior a 10 y 15 mg/l, respectivamente.
- El afluente cumplirá, en todos los casos, los límites de toxicidad establecidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces aguas abajo del punto de vertido.
- El efluente no tendrá, en ningún case, temperatura superior a 30°C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.
- El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,50 y 8,50. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,50 y 0,50.
- Se cumplirán las condiciones que establezca la Dirección General de Calidad Ambiental u organismo competente en la materia del Principado de Asturias y a las Ordenanzas Municipales si existiesen.

2. Todas las urbanizaciones e industrias, en general, que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración en que consten:

- Caudal del efluente.
- Sustancias químicas vertidas.
- Grado de depuración conseguido.
- Sistema de depuración empleado.
- Punto de vertido.
- Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto (salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como caudal mínimo en estiaje:

  C = 1,5 S (C es el caudal en l/s y S la cuenca de vertido en km^2)
- En industrias, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.
- En las viviendas se consideraran los siguientes parámetros base de vertido diario:
  - DBO 60 g/hab. y día.
  - Sólidos en suspensión 90 g/hab.
    y día y el número de habitantes considerado a los efectos del cálculo será el resultado de multiplicar por 4 el número de viviendas o de multiplicar por 4 el cociente de dividir cada zona por la parcela mínima en dicha zona.

3. Cuando el vertido sea de un volumen inferior a 20 m^3/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales establecidos más adelante.

Artículo 195.—*VERTIDOS INDUSTRIALES A LA RED DE ALCANTARILLADO.*

1. Las actividades calificadas como insalubres a nocivas deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones erigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho afluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

2. En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

Tabla 6. PARAMETROS DE LOS VERTIDOS INDUSTRIALES

Temperatura	55,0°C	Metales no férricos	10,0 mg/l
Cobre	1,0 mg/l	PH	5,5 – 9,5
Cianuro	1,0–2,0 mg/l	Sólidos en suspensión (SS)	60 ppm máximo
Cromo	3,0 mg/l 5	Demanda biológica de oxígeno DBO	30 ppm máximo
Níquel	3,0 mg/l	N total	200 mg/l
Zinc	5,0 mg/l	Cloro libre	1,5 ppm máximo

3. Queda prohibido el vertido a la red pública de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos.

4. Las condiciones de vertidos industriales se entenderán sin perjuicio de las que pueda imponer los órganos competentes.

Artículo 196.—*FOSAS SEPTICAS.*

Las fosas sépticas cumplirán lo dispuesto en las Normas Provisionales para el Proyecto y Ejecución de Estaciones Depuradoras (Resolución de 23 de abril de 1969). En particular cumplirán:

- 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 otro caso.
- A la altura necesaria, según lo anterior, deberá añadirse 0,10 m. en el fondo para depósitos de cienos y 0,20 m. en la parte superior del nivel máximo para cámaras de gases.
- La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1,0 m^2 y en todo caso, con un espesor mínimo de 1,00 m.
- No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 30 personas, en caso de fosas de obras de fábrica, y 80 personas en las prefabricadas.
- La fosa distará 5,00 m. como mínimo de los bordes de parcela y se situará en su parte más baja.
- La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40,0 m. si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y 25,0 m. en caso contrario.

Sección III. RESIDUOS SOLIDOS.

Artículo 197.—*RESIDUOS SOLIDOS.*

1. El cumplimiento de esta sección se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, en la normativa del Principado de Asturias y en las Ordenanzas municipales sobre la materia.

2. La eliminación de los residuos sólidos en las áreas pertenecientes al Suelo Urbano se realizará mediante recogida domiciliaria regular y transporte a vertedero controlado.

3. En los Núcleos Rurales que carezcan de recogida de basuras se podrá establecer, transitoriamente y mientras tal carencia dure, pequeños vertederos bajo el control de la comunidad local.

4. La selección de los lugares idóneos para la implantación de vertederos pequeños se hará teniendo en cuenta tanto el evitar molestias a las actividades próximas como la contaminación de acuíferos subterráneos. Deberán escogerse zonas de suelos impermeables y centralizar y depurar, en general por medio de fosas sépticas, los efluentes producidos a través de los residuos por las aguas de la lluvia.

Deberán cubrirse los residuos con tierra periódicamente y por capas sucesivas, hasta agotar la capacidad del vertedero escogido. Una vez agotado, se recubrirá y clausurará, restableciendo sobre el recubrimiento la vegetación o arbolado.

Sección IV. RUIDOS Y VIBRACIONES.

Artículo 198.—*MARCO LEGAL.*

1. El cumplimiento de esta sección se entiende sin perjuicio de lo dispuesto 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 Vibraciones y en las Ordenanzas municipales sobre la materia,

2. Los servicios técnicos municipales podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias para el cumplimiento de estas normas.

Artículo 199.—*NIVELES SONOROS MAXIMOS ADMISIBLES.*

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior del ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

Tabla 7. NIVELES SONOROS MAXIMOS ADMISIBLES

Zonas rurales y urbanas	8 – 22 h	55 dBA
	22 – 8 h	45 dBA
Zonas exclusivas de Industria y almacén	8 – 22 h	70 dBA
	22 – 8 h	55 dBA

2. En los edificios en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina a vivienda sea superior a 20 dBA, quedará prohibido el trabajo nocturno entre las 22 y las 8 horas. En cualquier caso, el nivel sonoro transmitido a la vivienda no será superior a 30 dBA.

Artículo 200.—*NIVEL DE VIBRACION MAXIMO.*

1. No se permite el anclaje de maquinaria, de los soportes de la misma o de cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente concertadas con elementos constructivos se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratarios adecuados.

2. El nivel de vibración máximo admisible será:

- En zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 pals.
- En el límite del recinto en que se encuentre el generador de vibraciones, 17 pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 pals.

TITULO III.
NORMAS URBANISTICAS EN SUELO URBANO

Capítulo I.
CONDICIONES PARTICULARES
DE CADA CATEGORIA DE SUELO URBANO

Artículo 201.—*CONTENIDO.*

En este Capítulo se desarrollan las condiciones de cada una de las distintas categorías en que se divide el Suelo Urbano de Pola de Lena, Villallana y Campomanes.

Artículo 202.—*RELACION CON LOS PLANES PARCIALES APROBADOS.*

1. En el municipio de Lena se han aprobado algunos Planes Parciales y Estudios de Detalle —desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias— cuyo contenido es de especial relevancia a la hora de acometer este PGOL.

2. Dado que en dichos documentos hay contenidos normativos repetidos (regulaciones de las distintas categorías de suelo) y en algunos casos, contradictorios con las anteriores Normas Subsidiarias, se pretende establecer en estas Normas Urbanísticas un único contenido normativo aplicable en todo el Suelo Urbano.

3. Como ya se mencionó en el Capítulo inicial, dichos documentos pasarán a formar parte de este PGOL con el carácter de Memoria de Información, y aquellos aspectos que no figuren recogidos en estas Normas Urbanísticas y que en ellos estuvieran mejor desarrollados o establecidos, podrán ser considerados por los técnicos municipales para fundamentar su interpretación.

Ordenanza II. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES

Artículo 203.—*DEFINICION.*

1. Será de aplicación esta Ordenanza de Edificación según Alineaciones a aquellas áreas de Suelo Urbano —Consolidado o No Consolidado— que se señalan en los Planos de Ordenación en las que la posición de la edificación está definida por la alineación exterior. Son áreas en que la tipología edificatoria dominante es el edificio entre medianeras, con fachada principal a una vía pública y la fachada posterior a un patio de manzana.

2. Cuando el área esta totalmente delimitada por viales exteriores aparecerán manzanas cerradas —propias de las zonas de ensanche de la mayoría de las villas asturianas— que, serán, dependiendo del tamaño del cuadro, bien manzanas compactas (con ocupación de la totalidad del área, sólo calada por pequeños patios de parcela, de ventilación e iluminación, sin espacio común interior) o bien manzanas con patio interior (de mayor tamaño y, en general, al servicio de las edificaciones que lo encierran).

3. Cuando el área no esta totalmente delimitada por viales públicos aparecerán edificaciones en linea, generalmente apoyadas sobre una carretera o camino, en las que lo principal será la existencia de un frente edificado. El fondo será variable y en algunos casos existirán jardines, huertas o praderas en la trasera de la parcela.

Artículo 204.—*PARCELA MINIMA.*

1. A efectos de edificación no se establece parcela inedificable en razón de su tamaño. El único requisito exigible será el que las parcelas se ajusten a la configuración recogida en el Catastro de Urbana o que cuenten con licencia municipal de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique su configuración. No se considerarán parcelas separadas los demás casos, debiendo referirse las solicitudes de licencia a la unidad de parcela total de la que formen parte.

2. A efectos de parcelación, no se admitirán divisiones o segregaciones de fincas que den lugar a parcelas que no cumplan las siguientes condiciones:

• Superficie mínima: 250 m^2.

• Frente mínimo: 9,00 m.

• Forma: Permitirá inscribir un círculo de un diámetro de 9,00 m.

3. La existencia de parcelas inferiores a la mínima, a efectos de edificación, será causa de normalización obligatoria.

Artículo 205.—*APROVECHAMIENTO.*

1. El aprovechamiento se establece fijando el número de plantas permitido sobre rasante y el fondo máximo edificable. El aprovechamiento bajo rasante será libre, cumpliendo las condiciones generales de la edificación.

En aquellos casos en que no figure fondo edificable deberá de entenderse que tal fondo es de 12,0 m. Este extremo, como es obvio, no será de aplicación a aquellas manzanas en que no haya posibilidad de crear un patio interior de manzana.

2. Se admite edificar la totalidad de la parcela en plantas baja y de sótano, con la única condición de que los locales habitables cumplan las condiciones generales de higiene y seguridad, en particular lo relativo a luces rectas. En las plantas de piso solo se podrá ocupar el fondo edificable.

Se permitirá el aprovechamiento de la planta bajo cubierta siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de la edificación.

3. Solo serán admisibles elementos salientes o vuelos en las fachadas exteriores, sin que en el interior de los patios de manzana, donde existan, pueda superarse la linea del fondo edificable. La regulación de los elementos salientes o vuelos es la establecida con carácter general en las condiciones generales de la edificación.

4. En el aprovechamiento asignado no se limita el número de viviendas que se pueden realizar ni se fija tampoco la obligación de destinar el inmueble a un fin exclusivo.

5. Excepcionalmente, podrá aumentarse en una sola planta el número de plantas permitidas en aquellos casos en que la altura de los dos edificios colindantes fuera mayor y siempre y cuando el solar de frente a una calle de más de 15,0 m. de ancho. Este extremo deberá de ser consultado con anterioridad con los servicios técnicos municipales, que deberán de motivar expresamente la autorización.

Artículo 206.—*POSICION DE LA EDIFICACION.*

1. Las lineas de fachada se señalan en los Planos de Ordenación y serán obligatorias, tanto para la planta baja como para las plantas superiores. La planta baja deberá ajustarse en toda su longitud a la linea de fachada —o, en caso de edificaciones existentes que no lo hagan, realizar un cierre exterior en esa línea— 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 intercaladas cuando ya exista soportal.

En las plantas de piso podrán existir retranqueos o patios abiertos a fachada. La fachada trasera no podrá superar el fondo fijado en los Planos de Ordenación.

2. Se deberán disponer en todos los encuentros entre calles o esquinas chaflanes en toda la altura del edificio, dispuesto simétricamente respecto de la bisectriz del ángulo, y con una longitud mínima de 4,00 m. En la longitud del chaflán se admitirán elementos salientes o vuelos.

3. Las luces rectas cumplirán las condiciones establecidas en las condiciones generales de la edificación, pero se utilizarán los siguientes valores para determinar las dimensiones de los patios de parcela:

Tabla 8. DIMENSION DE PATIOS DE PARCELA

Uso del local	Dimensión Mínima (m)	
	En relación con la altura	Absoluta
Piezas habitables (sin excepción)	H/3	3,50 m
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	H/4	3,00 m

4. Las luces rectas y dimensiones mínimas de los patios no serán renunciables. Se podrán realizar pactos mancomunando patios de parcela entre varias propiedades. Estos pactos, para ser válidos a los efectos de este PGOL, deberán formalizarse en escritura pública y anotarse en la inscripción registral de las diversas parcelas implicadas.

5. Será admisible el adosamiento a todos los linderos respetando las condiciones de luces rectas de las edificaciones ajenas. Este cumplimiento podrá dar lugar a una disminución del aprovechamiento permitido, ya que zonas incluidas en el fondo edificable no podrán edificarse.

Artículo 207.—*CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN.*

1. La altura máxima de la edificación se obtendrá por aplicación de las Condiciones generales de la edificación al número de plantas permitido y no será, con carácter general, obligatoria.

2. La planta baja no podrá superar una altura de piso de 3,60 m. para edificios de III y IV plantas, ni de 4,10 m. para edificios de mayor altura. Su altura mínima será de 3,30 m. La altura mínima libre en planta de pisos será de 2,50 m. (si no hay falso techo, y 2,80 m. si lo hubiera).

3. Construcciones por encima de la altura. Las vertientes de cubierta no podrán sobrepasar un plano trazado a 30° desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas. Se exceptúa el caso de las buhardillas, en las que la suma de sus frentes no podrá exceder del 50% de la fachada correspondiente y su plano frontal se situará a más de 1,50 m. de ella. En ningún caso podrán superar la cumbrera del edificio, cuya altura máxima respecto de la cara superior del último forjado de pisos será 4,50 m.

Podrán construirse buhardillas en edificios de una altura máxima de III plantas.

Por encima de la altura máxima de cornisa se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán superar en más de 1,50 m. la altura de cornisa.

4. La rasante, en el interior de las manzanas, se establecerá por el procedimiento general hasta la mitad de la distancia a la alineación de la calle contraria. La manzana quedará dividida en zonas de influencia delimitadas por las diagonales desde las esquinas y una línea de equidistancia entre las dos fachadas más largas (sí las esquinas son en chaflán o curvas, se tomará la diagonal del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones de los frentes que forman la esquina).

Artículo 208.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Uso característico. El uso característico es el Uso Residencial en plantas de piso y en planta bajocubierta. En edificios de más de III plantas, la planta bajocubierta estará vinculado a las plantas inferiores, sin que puedan hacerse viviendas independientes en dicha planta.

2. Usos admisibles. Se considerarán usos admisibles los siguientes usos:

- Uso de industria y almacén. En planta baja e inferiores a la baja, en la categoría de Actividad Urbana Productiva.
- Uso de comercio. En planta semisótano y baja. Cabrá su autorización en planta primera cuando esté totalmente vinculado a la planta baja.
- Uso de oficinas. En cualquier situación, siempre que no haya uso de vivienda en plantas inferiores.
- Uso hotelero. En cualquier situación, siempre que no haya uso de vivienda en plantas inferiores.

• Uso de garaje y aparcamiento. En plantas bajo rasante o en planta baja. La dotación obligatoria de aparcamiento, será de una plaza por vivienda o por cada 100 m² de edificación destinada a otros usos. Se exceptúan de esta obligación aquellas parcelas que, por su superficie, forma o características del subsuelo hagan manifiestamente inviable disponer tal dotación. Este aspecto deberá de ser expresamente justificado y aceptado por los servicios técnicos municipales.

Será obligatorio que la entrada a los garajes se ubique en uno de los dos laterales del solar (cuando sea medianero con uno dotado de entrada a garaje en el lateral colindante se elegirá forzosamente ese lateral), excepto justificación de su imposibilidad.

3. Usos prohibidos. Los no indicados y aquellas situaciones no contempladas.

Ordenanza III. EDIFICACION ABIERTA

Artículo 209.—*DEFINICION.*

1. Será de aplicación esta Ordenanza de Edificación Abierta a aquellas áreas de Suelo Urbano —Consolidado o No Consolidado— que se señalan en los Planos de Ordenación, en las que la tipología dominante es la edificación de emplazamiento libre, generalmente en bloque aislado con espacios libres privados afectos. Esta tipología es la propia de áreas de crecimiento reciente en Pola de Lena, y se da en algunas actuaciones en Villallana y Campomanes.

2. También será de aplicación a los conjuntos residenciales existentes promovidos por entidades públicas (Obra Sindical del Hogar, Instituto Nacional de la Vivienda, Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, Consejería de Vivienda del Principado de Asturias, etc.).

Artículo 210.—*PARCELA MINIMA.*

1. La parcela mínima, a efectos de parcelación y edificación, cumplirá las siguientes condiciones:

• Superficie mínima: 400 m².

• Frente mínimo: 14,0 m.

• Forma: Permitirá inscribir un círculo de un diámetro de 14,0 m.

2. La existencia de parcelas inferiores a la mínima, a efectos de edificación, será causa de normalización obligatoria.

Artículo 211.—*APROVECHAMIENTO Y ALTURAS.*

1. Se establecen en esta Ordenanza de Edificación Abierta los siguientes Grados y condiciones:

• GRADO I El número de plantas permitido será de III y la edificabilidad de 0,50 m²/m². La altura máxima de edificación será de 10,0 m.

• GRADO II. El número de plantas permitido es de III y la edificabilidad de 1,00 m²/m². La altura máxima de edificación será de 10,0 m.

• GRADO III. El número de plantas permitido será de V y la edificabilidad de 1,20 m²/m², La altura máxima de edificación será de 16,0 m.

• VPO. Se considera que la edificabilidad está agotada por las construcciones actuales. Se permiten pequeñas obras de ampliación y mejora, que podrán suponer hasta un 10% mayor de aprovechamiento del existente.

• PAJARES. Se considera que la edificabilidad está agotada por las construcciones actuales. Aparece grafiada como A (Pajares) en los Planos de Ordenación.

2. No será obligatorio agotar el número de plantas. El aprovechamiento de la planta bajo cubierta computará a efectos de edificabilidad como cualquier otra y, en este sentido, su disposición será libre.

3. A efectos de edificabilidad, computarán todas las superficies construidas, sean usos principales, auxiliares o instalaciones complementarias. Computarán al 100% todas las superficies sobre rasante, incluidas las de los elementos salientes o vuelos cerrados; y computarán al 50%, las superficies de los elementos salientes o vuelos abiertos y las cerradas que tengan el carácter de elementos anejos a la vivienda.

Artículo 212.—*POSICION DE LA EDIFICACION.*

1. La posición de la edificación será libre, respetando las condiciones de retiros y luces rectas establecidas con carácter general. La edificación habrá de separase de todos los linderos una distancia igual a la mayor de las siguientes dimensiones: H/2 ó 5,00 m, siendo H la altura de cornisa.

Cuando la edificación cuente con cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar la distancia mínima que le corresponda, según su altura.

2. Las áreas no edificadas tendrán la consideración de Espacio Libre Privado.

3. La disposición de elementos salientes o vuelos será libres, sin más condición que respetar las condiciones de retiros y luces rectas. En aquellos casos en que las fachadas coincidan con la alineación exterior, cumplirá las condiciones señaladas con carácter general en lo relativo a dimensión y superficie máximas.

4. La longitud máxima de cada cuerpo de edificación será de 40,0 m.

5. La línea de fachada podrá situarse en la alineación exterior cuando se trate de actuaciones desarrolladas mediante Estudio de Detalle.

6. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales en los siguientes casos:

• La edificación colindante sea ya medianera.

• Se trate de un proyecto unitario sobre parcelas colindantes.

• Exista un acuerdo entro propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad. En este caso, será preceptiva la construcción simultánea de las parcelas, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación o proyecto aprobado. La edificación, en este único caso, no podrá superar un coeficiente de ocupación de parcela del 50%.

7. Separación entre edificios. Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados, deberán guardar una separación igual o mayor a la altura de cornisa del mayor, con un mínimo de 8,00 m. Si la edificación enfrentada tiene cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar la separación mínima que le corresponda.

La separación podrá reducirse a H/3 y a un mínimo de 4,00 m, cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando, disponiendo de huecos, éstos correspondan a habitaciones no vivideras.

La separación podrá reducirse a H/2, con un mínimo de 5,00 m, cuando no exista solape entre las construcciones o de existir, éste no sea mayor del 25% de la longitud del bloque.

Artículo 213.—*CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN.*

1. La edificación no podrá superar el número de plantas ni la altura total establecidas para su Grado. La altura mínima de la planta baja será de 3,30 m.

2. Construcciones por encima de la altura. Las vertientes de cubierta no podrán sobrepasar un plano trazado a 30° desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas.

3. La ocupación en planta no será mayor del 30% de la superficie de la parcela (incluido el cuerpo principal y los auxiliares ya que su disposición es libre).

4. Construcciones bajo rasante. Las construcciones bajo rasante deberán inscribirse en la proyección de la edificación en altura por encima de ellas, pudiendo, excepcionalmente, ser más amplias cuando resulte imprescindible, y previa la oportuna justificación, para cumplir las dotaciones mínimas de aparcamiento.

Artículo 214.—*ORDENACION DE LA PARCELA.*

1. La ordenación de la parcela deberá reflejarse en el Proyecto de Edificación, debiendo ajardinarse, al menos, la mitad del terreno no ocupado por la edificación. El arbolado existente se tratará del modo establecido con carácter general.

2. Los materiales de los cierres tendrán una calidad y acabado acordes con el edificio. Cumplirán las siguientes condiciones:

• La altura máxima de los cierres de fábrica será de 1,00 m, medido sobre la rasante en la alineación a calle. Se podrá disponer sobre esta base, hasta 1,60 m, una celosía calada.

• Si el cierre es de verja metálica podrá tener una altura de 2,50 m. sobre la rasante, pudiendo arrancar desde el terreno o de un muro de fábrica de 1,00 m. de altura.

• Podrán disponerse cierres en los linderos entre propiedades de 2,00 m. de altura.

• Podrán disponerse siempre cierres de seto vivo de 2,00 m. de altura.

3. Las construcciones auxiliares destinadas a garaje o guarda de utensilios respetarán las luces rectas de la edificación principal. Tendrán una altura libre mínima interior de 1,80 m. en cualquier punto y las cubiertas verterán aguas en la propia parcela y no serán practicables.

4. Las construcciones auxiliares deberán retirarse de los linderos (no de la alineación de fachada) si su altura, en cumbrera, supera la establecida como máxima para los cierres de fábrica (2,00 m) medida respecto a la rasante. Si son de una sola planta se admitirá el adosamiento siempre que la construcción se sitúe por debajo del plano imaginario que se apoye en la línea de remate del cierre de fábrica admisible y que tenga una cubierta inclinada de 30º. Se mantendrá la prohibición de hacer practicable la cubierta en distancias inferiores a 3,00 m. del lindero ajeno.

Artículo 215.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Uso característico. El uso característico es el Uso Residencial en plantas de piso. La planta bajocubierta podrá albergar dependencias anejas a la vivienda, como trasteros o instalaciones.

2. Usos admisibles. Regirán las mismas condiciones que en la Ordenanza de Edificación según Alineaciones.

3. Usos prohibidos. Se prohíbe el Uso Residencial en planta bajocubierta.

4. Garaje–aparcamiento. La dotación obligatoria de garaje–aparcamiento, será de una plaza por cada vivienda o por cada 100 m² de edificación destinada a otros usos.

Ordenanza IV. EDIFICACION UNIFAMILIAR

Artículo 216.—*DEFINICION.*

1. Será de aplicación esta Ordenanza de edificación unifamiliar a aquellas áreas de Suelo Urbano —Consolidado o No Consolidado— que se señalan en los Planos de Ordenación, en que la que la tipología predominante es la vivienda unifamiliar, ya sea aislada, pareada o en hilera.

2. Son áreas residenciales destinadas a vivienda unifamiliar en que la edificación se caracteriza por:

- Tener dimensiones adecuadas para alojar una sola vivienda en edificio exclusivo o, si se destina a otro uso, mantendrá características y proporciones semejantes.
- Tener emplazamientos libres.
- Ser exentas —individualmente o en conjuntos agrupados— es decir, estar separadas de la alineación y linderos exteriores.
- Si se destina a vivienda, esta será unifamiliar, sin que se produzca superposición vertical con otra vivienda o con otros usos.
- Si el uso no es de vivienda, cumplirá que todo el espacio edificado entre cubierta y terreno deberá destinarse al mismo uso, sin superposición vertical con otros distintos.

3. Los espacios no ocupados por la edificación tendrán la consideración de Espacio Libre Privado, a efectos de aplicación de este PGOL.

Artículo 217.—*GRADOS DE EDIFICACION UNIFAMILIAR.*

1. En la Ordenanza de edificación unifamiliar y de acuerdo con sus características tipológicas, se distinguen dos Grados:

- Edificación unifamiliar aislada. Se caracteriza porque cada edificio, de una sola vivienda, está separado de cualquier edificación (en los Planos de Ordenación se señalan como Unif. Grado I).
- Edificación unifamiliar agrupada. Se caracteriza porque los edificios, destinados cada uno a una sola vivienda, se disponen pareándose, adosándose, en hilera o de cualquier otro modo (en los Planos de Ordenación se señalan como Unif. Grado II).

2. En edificación unifamiliar agrupada será posible situar una o varias viviendas —o otros usos admisibles distintos— en la misma parcela, siempre que se cumpla lo referente a parcela mínima y se tenga edificabilidad para ello.

3. Las actuaciones conjuntas en áreas de edificación unifamiliar que afecten a una superficie mayor de 2.000 m² deberán ordenarse mediante Estudio de Detalle.

Artículo 218.—*PARCELA MINIMA.*

1. La parcela mínima, a efectos de parcelación y edificación, cumplirá las siguientes condiciones:

Tabla 9. CONDICIONES DE LA PARCELA MINIMA DE LA EDIFICACION UNIFAMILIAR

GRADO		Superficie mínima	Frente mínimo	Circulo inscribible
Unifamiliar aislada en Suelo Urbano		400 m²	10,00 m	14,00 m
Unifamiliar aislada en Suelo Urbanizable y en zonas de ampliación de Suelo Urbano		600 m²	14,00 m	14,00 m
Unifamiliar agrupada	Parcela individual	250 m²	6,00 m	9,00 m
	Parcela nuevas parcelaciones	500 m²	20,0 m	20,0 m

La superficie de parcela mínima se refiere a superficie neta y unidad de vivienda en el caso de disposición agrupada. Solo se considerarán a efectos de frente mínimo los viales públicos recogidos en este PGOL sin que se admita la apertura de nuevas vías con el fin de hacer edificable un mayor número de parcelas. Tal circunstancia deberá de ser expresamente aceptada por el Ayuntamiento y desarrollarse mediante el oportuno Estudio de Detalle.

2. En la parcela mínima —de cualquier disposición— sólo podrá autorizarse la edificación de una sola vivienda. Se podrán autorizar en una única parcela tantas viviendas como el resultado entero de dividir la superficie de la parcela por la superficie de la parcela mínima de cada Grado.

3. Se considera parcela edificable aquélla que, cumpliendo con el resto de las condiciones de esta Ordenanza, permita la construcción de una vivienda con una superficie útil mayor de 90 m².

4. La existencia de parcelas inferiores a la mínima, a efectos de edificación, será causa de normalización obligatoria.

Artículo 219.—*APROVECHAMIENTOS.*

1. La edificabilidad de cada Grado es la siguiente:

- Edificación unifamiliar aislada 0,40 m²/m² (referido a cada parcela).
- Edificación unifamiliar agrupada 0,60 m²/m² (referido al conjunto).

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de edificabilidad. En la zona de edificación unifamiliar del antiguo PERI de la Caleya (que tenían la calificación de Edificación Condicionada), se mantiene una edificabilidad mínima de 300 m², con independencia del tamaño de parcela, debiendo de cumplir el resto de condiciones en cuanto a ocupación, retiros y luces rectas.

2. Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 2 plantas y 7,00 m. a cornisa, medida desde la rasante en el punto más desfavorable del terreno. Se permite el uso de la planta bajocubierta.

3. Construcciones por encima de la altura. Las vertientes de cubierta no podrán sobrepasar un plano trazado a 30° desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas. Se exceptúa el caso de las buhardillas, cuyo ancho será igual o inferior a 1,50 m, siendo su suma total inferior al 50% del perímetro de la fachada. Su altura no superará la de la cumbrera del edificio, que será como máximo de 3,00 m.

4. La ocupación máxima de parcela será la siguiente:

- Edificación Unifamiliar Aislada en Suelo Urbano 50%
- Edificación Unifamiliar Aislada en Suelo Urbanizable 30%
- Edificación Unifamiliar Agrupada 50%

En todo caso, la superficie bajo rasante deberá estar incluida dentro de la proyección horizontal de la edificación.

5. La planta sótano o semisótano no superará el 30% de la parcela, con independencia de que se sitúe o no bajo la edificación. Si está fuera de la proyección de la edificación, no sobresaldrá mas de 1,00 m. de la rasante de la parcela, y si lo hace, computará como edificabilidad.

Artículo 220.—*POSICION DE LA EDIFICACION.*

1. El emplazamiento de la edificación será libre, respetando las condiciones de retiros y luces rectas. No obstante, en disposición agrupada no se admitirán agrupamientos con un desarrollo longitudinal superior a 40,0 m, debiendo de preverse giros o retranqueos para evitar la formación de planos de fachadas con una longitud mayor de 30,0 m.

2. El retiro en todas las áreas de edificación unifamiliar será como mínimo de 4,00 m. En aquellas áreas ya consolidadas en que la parcelación sea firme y en que el cumplimiento de esta condición impidiera la edificación de alguna parcela o supusiera una reducción importante del aprovechamiento, los servicios técnicos municipales podrán acordar la reducción del retiro de los 4,00 m. a los 3,00 m. establecidos con carácter general.

3. En edificación unifamiliar agrupada podrá imponerse la obligación de adosamiento a algún lindero por libre pacto entre colindantes o por alguna de las siguientes causas:

- Cuando una finca, por sus dimensiones, no pueda edificarse separadamente pero si pueda hacerlo si se produce el adosamiento.
- Cuando exista en la finca colindante una edificación adosada al lindero con muro ciego. En este caso, la nueva edificación deberá cubrir como mínimo el 50% del muro ciego y sin que quede al descubierto más del 50% de su propia superficie, siempre que sea compatible con lo dispuesto en esta Ordenanza de edificación unifamiliar y con las disposiciones del Código Civil.

4. Los pactos de adosamiento deberán formalizarse en escritura pública y serán inscritos en el Registro de la Propiedad. Serán condición obligatoria como desarrollo de esta Ordenanza de edificación unifamiliar y si el pacto no se realiza según las condiciones aquí fijadas será nulo a los efectos de este PGOL.

5. En edificación unifamiliar aislada no podrá suprimirse el retiro de la alineación exterior.

Artículo 221.—*CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN.*

1. Edificaciones auxiliares. Se autoriza la construcción de uno o varios cuerpos exentos de edificación en la parcela, con las siguientes limitaciones:

- Su superficie construida conjunta no podrá ser superior a 50 m².
- Su altura máxima será de 3,00 m. a cornisa.
- Sólo podrá adosarse al lindero lateral cuando se cumplan idénticos supuestos a la edificación principal.
- Podrá disponerse sobre la alineación exterior cuando se destine a garaje–aparcamiento y su línea de fachada tenga una dimensión no superior a 5,00 m. La alineación no sobresaldrá de la alineación de la fachada de la vivienda.

2. Las construcciones auxiliares destinadas a garaje o guarda de utensilios respetarán las luces rectas de la edificación principal. Tendrán una altura libre mínima

interior de 1,80 m. en cualquier punto y las cubiertas verterán aguas en la propia parcela y no serán practicables. Sus paramentos deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer una calidad de obra en consonancia con la edificación principal.

Artículo 222.—*ORDENACION DE LA PARCELA.*

1. La ordenación de la parcela deberá reflejarse en el Proyecto de Edificación, ajardinándose al menos la mitad del terreno no ocupado por la edificación, estando el propietario obligado a su mantenimiento en buenas condiciones de conservación. El arbolado existente se tratará del modo establecido con carácter general.

2. Los materiales de los cierres tendrán una calidad y acabado equivalente a los empleados en las fachadas del edificio. Cumplirán las siguientes condiciones:

- La máxima altura de los cierres de fábrica será de 1,00 m. sobre la rasante en la alineación exterior. Se podrá disponer sobre esta base, hasta 1,60 m, una celosía calada.
- Si el cierre es de verja metálica podrá alcanzar 2,50 m. sobre la rasante, pudiendo arrancar desde el terreno o desde un muro de fábrica de 1,00 m. de altura.
- Podrán disponerse siempre cierres de seto vivo de 2,00 m. de altura.

3. Se permitirán cambios de las rasantes de la parcela para la implantación del edificio, siempre que se respeten las siguientes condiciones:

- Los taludes o muros de contención no tendrán una altura superior a los 1,50 m.
- No se podrá alterar la rasante existente en los linderos medianeros, salvo expresa autorización municipal y del colindante en casos debidamente justificados
- Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos sea mayor de 7,00 m.

Artículo 223.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Uso característico. El uso característico es el residencial en planta baja, de piso y bajocubierta.

2. Usos admisibles. Se considerarán admisibles los siguientes usos:

- Uso de industria y almacén. En planta baja, como taller doméstico.
- Uso de comercio. En planta baja.
- Uso de oficinas. En edificio exclusivo.
- Uso hotelero. En cualquier situación.
- Uso de garaje y aparcamiento. En planta baja.

3. Usos prohibidos. Los restantes.

Ordenanza V. EDIFICACION TRADICIONAL

Artículo 224.—*DEFINICION.*

Será de aplicación esta Ordenanza de Edificación Tradicional a aquellas áreas de Suelo Urbano —Consolidado o No Consolidado— que se señalan en los Planos de Ordenación en las que la traza y caserio están relacionados, más que con los modos de desarrollo urbano, con la evolución de un origen rural, características éstas que se pretende conservar.

Son conjuntos de edificaciones que han ido erigiendose siguiendo modos tradicionales, sin respetar ninguna alineación y apoyándose en carreteras y caminos. Son edificaciones de pequeña dimensión, casi todas de planta baja y piso, y, en general, destinadas a vivienda, aunque también conviven con construcciones agrarias y pequeños talleres. Suelen adosarse compartiendo medianeras, y tienen pequeños jardines y huertas en su parte posterior.

Casi nunca forman alineaciones continuas más que en aquellos casos en que por su posición central han ido compactándose por sustitución de las edificaciones originales y transformándose en manzanas cerradas. En general, estos conjuntos gozarán de una protección ambiental, por lo que se aconseja la rehabilitación del caserio existente. Podrá llegarse a la total sustitución del mismo, pero este aspecto deberá de ser aprobado en cada caso de forma individualizada por el Ayuntamiento, a propuesta de los servicios técnicos municipales, tras analizar las circunstancias que concurran.

Son de especial interés los conjuntos del Barrio de La Caleya y del Barrio de La Rampla, en Pola de Lena.

Artículo 225.—*PARCELA MINIMA.*

1. La parcela mínima, a efectos de edificación, será de 50,0 m^2 y tendrá un frente mínimo a vial público de 4,00 m. Se admitirán obras de mantenimiento y consolidación, obras de rehabilitación y reforma y obras de reestructuración de las edificaciones existentes inferiores a la parcela mínima.

2. La parcela mínima, a efectos de parcelación, será de 75,0 m^2 y tendrá un frente mínimo a via pública de 5,0 m.

3. La existencia de parcelas inferiores a la mínima, a efectos de edificación, será causa de normalización obligatoria.

Artículo 226.—*CONDICIONES DE ORDENACION Y VOLUMEN.*

1. La tipología característica será la edificación unifamiliar, bien sea aislada, pareada o entre medianeras.

2. La altura permitida se fija en los Planos de Ordenación, añadiendo a las siglas características de la Edificación Tradicional (ET) una cifra que señala el número de plantas normales permitidas sobre rasante. Hay una modalidad de Edificación Tradicional del Barrio de La Caleya, en la que la altura permitida está fijada de forma individual y se recoge en forma de Ficha de La Caleya para cada uno de los edificios. Gráficamente, se señala como ET La Caleya.

Cuando no exista gráficamente dicho número de plantas habrá de entenderse que será sólo de dos (B+I), con la posibilidad de uso de la planta bajo cubierta como más adelante se establecerá. No se autorizan plantas de sótano más que bajo la proyección horizontal del edificio principal, sin que pueda ocuparse la parte trasera de la parcela. La planta baja no estará situada a más de 1,50 m. de la cota media de la calle.

3. El espacio bajocubierta estará definido superiormente por los faldones de cubierta, que arrancarán de la cara superior del último forjado con un vuelo máximo de 0,50 m. desde la fachada. Podrá estar iluminado por buhardillas o ventanas abatibles con una superficie máxima de 1,00 m^2, y separadas entre sí, como mínimo, 2,00 m. Su uso será enteramente libre.

4. Las edificaciones auxiliares se regirán por la Ordenanza de edificación unifamiliar. Se distribuirá su superficie en volúmenes independientes, con 50,0 m^2 de superficie total máxima. No podrán superar una planta de altura y su altura máxima de cornisa será de 3,00 m.

Artículo 227.—*POSICION DE LA EDIFICACION.*

1. El emplazamiento de la fachada con frente a vía pública será la reflejada en los Planos de Ordenación. En caso de manzanas cerradas, podrá ocuparse la totalidad de la parcela. Las edificaciones podrán retirarse de la alineación un máximo de 5,00 m.

2. La posición de la fachada posterior se hará del siguiente modo:

- Se tomará como linea de fondo una línea paralela a la alineación exterior trazada a 15,0 m. de distancia. Si los colindantes tuvieran un fondo mayor, será posible tapar las medianeras; si solo uno de ellos fuera mayor, se podrá tapar en ese lateral la medianera, con un desarrollo máximo de la mitad del ancho de la parcela, respetando el fondo en el resto. En cualquier caso, si no se agota el fondo y se dejan medianeras descubiertas el que edifica estará obligado a tratarlas.
- La edificación principal deberá disponerse en un cuerpo único, entre la fachada exterior y la linea de fondo definida.
- Los huecos de la fachada trasera respetarán las luces rectas tanto respecto a los linderos en que no se permita adosamiento —testero y laterales desde la línea de fondo hasta la trasera de la parcela— como a otras edificaciones —estén en la propia parcela o en ajena. Todas las luces rectas, tanto de los locales exteriores como de aquéllos que abran a patios de parcela, tendrán igual valor al establecido en la Ordenanza de Edificación según Alineaciones para los patios de parcela. Se permitirá la mancomunación de dichos patios, debiendo de quedar registralmente recogido.

3. No se permitirán nuevos elementos salientes o vuelos en las fachadas exteriores, salvo pequeños miradores acristalados y balcones, con una profundidad inferior a 0,45 m. y solo cuando existan aceras en dicha calle que superen el 1,00 m.

Artículo 228.—*CONDICIONES DE USO.*

Regirán idénticas condiciones a las de la Ordenanza de edificación unifamiliar. Se permite el uso de vivienda en planta baja.

Artículo 229.—*CONDICIONES PARTICULARES DE COMPOSICION.*

1. Además de cumplir las condiciones generales de composición cumplirán las condiciones particulares que se señalan en este artículo. Los edificios deberán adecuarse al entorno respetando básicamente los siguientes conceptos:

- Tipología y composición tradicional.
- Color y Piel.
- Sistemas o formas tradicionales de implantación.
- Topografía existente.
- Escala tanto en altura como en planta.

Las fachadas se compondrán con absoluto respeto a los colindantes, en especial si alguno de ellos gozará de algún Régimen de Protección Estructural o Integral.

2. Siempre que sea posible se utilizarán los materiales y técnicas del lugar, procurándose una correspondencia arquitectónica entre el exterior y el interior Se recomienda emplear los siguientes materiales:

- Fachadas: Revocos con pintura, y/o piedra del lugar. La integración con los edificios colindantes podrá obligar a utilizar otro material. Los zócalos podrán tener una altura máxima de 0,60 m, sin sobresalir más de 0,05 m. del plano de fachada.
- Cubiertas: El material de cubrición será teja roja, preferiblemente cerámica.
- Interior: Libre.
- Planta baja: Debe de tratarse como la prolongación del edificio al suelo y ser su basamento. Es preciso que el proyecto técnico recoja este aspecto.

Los materiales que se prohíben son:

- Pizarra en las cubiertas.
- Aluminio y/o hierro en su color natural, en carpinterías exteriores.
- Ladrillo cara vista, gresite o granulite y revestimientos cerámicos difuminados o sin justificar.
- Elementos prefabricados de fibrocemento y hormigón.
- Toldos de cualquier tipo.
- En general cualquier material no existente en los edificios que integran la protección estructural e integral.

No obstante, podría darse la circunstancia de la necesidad de incluir alguno de estos materiales, en cuyo caso se permitirían, si la justificación está basada en la adecuación a los edificios sometidos a protección. No se permitirá dejar medianeras al descubierto debiendo ser tratadas con materiales análogos a los empleados en las fachadas.

4. La disposición de los huecos exteriores será adintelada, de dimensión vertical, de una altura igual o mayor de 2,00 m. y de anchura igual o menor de 1,50 m. En planta baja serán también verticales, aunque sus dimensiones serán libres.

La superficie total de huecos será como máximo el 30% de la fachada, contabilizandose para cada una de las fachadas del edificio de forma independiente. No se contabiliza a efectos de este cálculo la superficie de las galerías. Este porcentaje podrá ser superado para poder cumplir las condiciones legalmente establecidas de iluminación de los locales interiores.

En la zona de La Caleya, dispondrán de contraventana o cortinas interiores para evitar el paso de la luz. Queda prohibido, por tanto, el uso de persianas exteriores.

5. Los cuerpos volados se harán con materiales ligeros (madera, cristal e hierro). En este sentido no se podrán volar forjados cerámicos vistos. Solo se permitirán los siguientes cuerpos volados:

- Galerías: Con altura total de suelo a techo, un vuelo máximo 0,80 m. y longitud mínima 2,50 m. En caso de ser menor de 3,00 m. se entenderá que es un mirador y solo se autorizará si es un elemento relevante en la composición exterior.
- Balcones: Ancho máximo 1,40 m, vuelo máximo de 0,45 m.

  Estos cuerpos volados solo se autorizarán en viales con un ancho mayor de 8,00 m.

3. La cubierta será inclinada. Los faldones tendrán un ángulo de inclinación comprendido entre 15 y 25° y una superficie mínima de 25,0 m² (medida en protección horizontal), sus encuentros serán regulares y no podrán aparecer encuentros verticales. Si los edificios colindantes tienen pendientes de cubierta mayores de las admitidas, el Ayuntamiento, a propuesta de la servicios técnicos municipales, tras analizar las circunstancias que concurran, podrá autorizar pendientes mayores.

La altura máxima de la cumbrera respecto al plano del último forjado será de 3,50 m. Se exigirá que todos aquellos cuerpos que superen el faldón de cubierta, queden integrados en la composición del edificio y sean tratados como fachadas exteriores.

Ordenanza VI. ZONA INDUSTRIAL

Artículo 230.—*DEFINICION.*

1. Será de aplicación esta Ordenanza de Zona Industrial a aquellas áreas de Suelo Urbano —Consolidado o No Consolidado— que se señalan en los Planos de Ordenación con un uso predominantemente de industria ligera.

2. Son las zonas industriales habituales, caracterizadas por la presencia de empresas o instalaciones independientes, y en las que cada industria consta de una sola nave o instalación. Están claramente diferenciadas las parcelas edificables y los viarios exteriores de acceso y circulación

Artículo 231.—*PARCELA MINIMA.*

La parcela mínima, a efectos de parcelación y edificación, cumplirá las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 m².
- Frente mínimo: 15,0 m.
- Forma: La forma de la parcela permitirá inscribir un circulo de un diámetro igual o superior al frente mínimo.

Artículo 232.—*APROVECHAMIENTO URBANISTICO, ALTURA Y OCUPACION.*

1. El aprovechamiento urbanístico corresponderá a una edificabilidad de 0,80 m²/m², referida a parcela neta.

2. La altura máxima de cumbrera será de 9,00 m, salvo elementos no habitables del proceso productivo que justificadamente precisen una altura superior (respetando los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones).

3. No se fija ocupación máxima de la parcela.

Artículo 233.—*POSICION DE LA EDIFICACION.*

1. El emplazamiento de la edificación será libre, respetando las condiciones de retiros y luces rectas. Las construcciones guardarán un retranqueo mínimo a todos los linderos de 3,00 m, salvo acuerdo entre colindantes. La alineación exterior se situará como mínimo a 10,0 m. del eje del vial de acceso.

2. Se mantendrán retiros y luces rectas a los linderos exteriores salvo que se pacte entre los colindantes retiros compartidos que permitan el cumplimiento de las luces rectas a ambos lados del lindero. Las luces rectas se regulan de acuerdo al caso general, salvo en aquellos locales de gran altura (4,00 m. o más); son los característicos de los usos industriales y deberán obtener iluminación y ventilación de acuerdo a lo requerido por la legislación de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

3. En locales habitables de tipo nave, la ventilación —ya sea natural o artificial— deberá justificarse expresamente según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire.

Artículo 234.—*CONDICIONES DE ORDENACION Y VOLUMEN.*

1. Tipología. La tipología característica será la de nave industrial. Las fachadas tendrán un tratamiento arquitectónico de calidad en cuanto a formas y materiales, prohibiéndose el bloque de hormigón ordinario y el fibrocemento. No se limita dimensión máxima en planta para las edificaciones resultantes.

2. Las vías públicas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, pero nunca para cargo a descarga ni para almacenamiento, aún cuando sólo fuera temporal.

3. La carga y descarga y el estacionamiento de vehículos deberá resolverse en la propia parcela de forma debidamente justificada, siendo las condiciones aprobadas en la licencia —en relación con ellos— referencia obligada en el funcionamiento posterior de la instalación, pudiendo suspenderse o clausurarse si esas condiciones se incumplieran.

4. Sólo se admite el depósito a la vista de materiales fuera de las naves. El deposito de materiales o productos manufacturados se hará de forma ordenada.

5. El cierre exterior de las parcelas no podrán superar 2,00 m. sobre la rasante en fábrica y 2,50 m. en alambrada o seto. No se permite utilizar materiales que puedan causar daño a las personas, tales como alambre de espino, puntas de vidrio, etc.

Artículo 235.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Uso característico. El uso característico es el de uso de industria y almacén, en la categoría de pequeña y mediana industria.

2. Usos admisibles. Son los siguientes

- Uso Residencial. Sólo la vivienda adscrita al guarda o propiedad de la industria, con un límite de dos viviendas con una superficie mínima de 90,0 m² útiles por instalación.
- Uso de oficinas. Se admite el uso de oficinas directamente ligadas con la industria, con un límite del 50% de la superficie total.
- Uso de comercio. Se admiten locales de exposición y venta, propios del proceso productivo que se desarrolle en el edificio industrial. No podrá dedicarse a esta actividad más del 30% de la superficie del inmueble.
- Uso de hostelería. Solo en edificio exclusivo.
- Uso de garaje y aparcamiento. Deberá de preverse una dotación mínima de aparcamiento para turismos en razón de una plaza por cada 100,0 m² construidos.

3. Usos prohibidos. Los restantes.

TITULO IV.
NORMAS URBANISTICAS DEL SISTEMA GENERAL DE REDES

Capítulo I.
EL SISTEMA GENERAL DE REDES

Artículo 236.—*El SISTEMA GENERAL DE REDES.*

1. Pertenecen al Sistema General de Redes aquellos espacios afectos a actividades (comunicaciones, infraestructuras y equipamientos) que aseguran el funcionamiento del territorio y son necesarios para el servicio de la población. Se disponen libremente sobre el territorio, y se dividen en cinco grupos (artículo 59 del TR 2004 PA):

- Sistema General de Redes. Constituido por las redes viarias y ferroviarias.
- Sistema General de Infraestructuras Urbanas. Constituido por las redes de abastecimiento de agua, de suministro eléctrico, de saneamiento, de telecomunicaciones, etc.
- Sistema General de Zonas Verdes, destinadas a parques y jardines públicos, en proporción no inferior a 5,0 m²/hab., sin incluir en el cómputo Sistemas Locales ni espacios naturales.
- Sistema General de Espacios Libres y Areas Deportivas: Parques, zonas deportivas públicas.
- Sistema General de Dotaciones de Equipamiento, siendo de especial mención el Sistema General de la Estación Invernal de Pajares.

2. Dentro de cada una de estos grupos, se considerarán dos grados:

- Serán Sistemas Generales aquéllos que aseguran el funcionamiento urbanístico del concejo de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones, prestando, en definitiva, servicios de interés general para todo el municipio.
- Serán Sistemas Locales aquéllos que están al servicio directo de cada una de las áreas del término municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

3. Se tratarán a continuación cada uno de los distintos grupos en un Capitulo independiente. Cuando el Sistema General esté directamente relacionado con un área urbana, se hará en forma de Ordenanza de Zona, en analogía con las tipologías urbanísticas ya establecidas.

Capítulo II.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Sección I. SISTEMA GENERAL VIARIO.

Artículo 237.—*DEFINICION Y CLASIFICACION DE LA RED VIARIA.*

1. Comprende los terrenos, instalaciones y edificios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. El Sistema General Viario está formado por las siguientes redes:

Tabla 10. SISTEMA GENERAL VIARIO DEL CONCEJO DE LENA

Red de Interés General del Estado. Se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y a su Reglamento (R.D. 1812/1994).		Autovía A-66.
		N-630, Gijón-Sevilla.
Red de Carreteras del Principado de Asturias. Se ordenarán y diseñarán con arreglo a lo dispuesto en la Ley 13/1986, sobre Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.	Red Comarcal. Está integrada por las siguientes carreteras:	AS–230, Bárzana de Quirós – Pola de Lena.
		AS–231, Peñamiel – Pola de Lena, por Riosa.
		AS–242, Oviedo – Campomanes.
	Red Local de Primer Orden.	No hay ninguna carretera en el Concejo
	Red Local de Segundo Orden. Está integrada por las siguientes carreteras:	LE–1, Pola de Lena – Carabanzo..
		LE–2, Pola de Lena – EL Valle.
		LE–3, Carretera de Maramuñiz.
		LE–4, Vega del Rey – Felgueras.
		LE–5, Carretera a la Estación de Campomanes.
		LE–6, Campomanes – Tios.
		LE–7, Sotiello – Zureda.
		LE–8, Campomanes – Puerto de la Cubilla.
		LE–9, Espinedo – Jomezana de Arriba.
		LE–10, Carretera de Casorvida.
		LE–11, Carretera de Parana.
		LE–12, Puente de los Fierros – Llanos de Somerón.
		LE–13, Pajares – Estación FF.CC.
C. Red de Carreteras del Municipio de Lena. Esta integrada por el resto de las vías del municipio, incluida la red de caminos y de las vías urbanas.	C1. Red de Carreteras Urbana. Esta integrada por las distintas vías y calles que discurren en los núcleos urbanos de Pola de Lena, y, en menor medida, Campomanes y Villallana. Parte de esta red puede tener la condición de Suelo no Urbanizable.	
	C2. Red de Carreteras del Municipio de Lena No Urbana. Esta integrada por las distintas carreteras no incluidas en alguno de los epígrafes anteriores.	
	C3. Red Viaria Rural. Abarca la totalidad de la red de caminos en el Suelo no Urbanizable no incluida en las anteriores redes.	

3. Lo dispuesto en esta sección se refiere exclusivamente a la red urbana, regulándose las otras redes por su propia normativa y por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable.

Sección II. RED VIARIA URBANA.

Artículo 238.—*DETERMINACIONES REFERENTES A LA RED URBANA.*

1. Las vías urbanas se adaptarán a las características del trazado y edificaciones existentes, respetando las alineaciones fijadas en los Planos de Ordenación y las que se establezcan en los planeamientos de desarrollo (Planes Parciales y Estudios de Detalle).

2. La ordenación del tráfico, el sentido de circulación, la disposición o no de aparcamientos y el carácter de vía rodada o peatonal, se regulará mediante una Ordenanza Municipal de Tráfico.

3. Las nuevas vías tendrán las siguientes características mínimas:

- A. De Diseño. Serán las siguientes:
  - El ancho de la vía (distancia entre alineaciones a uno y otro lado de la misma) será como mínimo de 8,00 m.
  - El ancho de la calzada, con carácter general, no será inferior a 5,50 metros.
  - En cualquier sección la calzada no superará los 2/3 del ancho total.
  - Dispondrá de aceras pavimentadas de un ancho mínimo de 1,25 metros.
- B. de Circulación. Con carácter general, las condiciones de circulación en las vías principales se adaptarán a los planes de ordenación del tráfico aprobados por el Ayuntamiento.
- C. de Trazado. Cumplirá las siguientes condiciones:
  - No tendrá pendientes superiores al 10% en tramos mayores de 100,0 metros, salvo casos singulares —debidamente justificados— en que la topografía del terreno aconseje la autorización municipal de porcentajes superiores.
  - Los radios mínimos en el eje de la calzada serán de 8,0 metros en ángulos superiores a 100°, y de 15,0 metros en ángulos inferiores a los 100°.
  - Se deberá distinguir entre calzada, área de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará conforme a las disposiciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 239.—*CONDICIONES DE PAVIMENTACION.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como los que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre 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 cambio de nivel. A tal efecto, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc.

3. El pavimento de aceras y plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. Se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente puedan ser atravesadas por vehículos de motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

4. La pavimentación de calzadas se realizará, como mínimo, con firme de macadam hormigón, adoquinado o mezclas bituminosas. Las redes principales se pavimentarán con aglomerado asfáltico en caliente. El pavimento se construirá sobre una explanación convenientemente consolidada y, donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para impedir un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento, y se instalarán sumideros e imbornales para las aguas superficiales. De esta norma se exceptúan las vías rurales, donde se empleará cualquier tipo de pavimente pétreo o, en su defecto, el hormigón vibrado.

5. Cuando haya desniveles en las proximidades de las vías, se harán de forma que los taludes tengan una pendiente máxima del 33%, disponiendo muros de contención en los lugares en que se supere dicha pendiente. Será obligatoria la compactación de los terraplenes.

Artículo 240.—*CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.*

1. Los estacionamientos que se establezcan en la proximidad de las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones que se señalan a continuación.

Tabla 11. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

Unidireccional (a uno o ambos lados)	En línea	3,00 m.	Bidireccional	En línea	5,00 m.
	En batería	5,00 m.		En batería	7,00 m.
	En espina	4,00 m.		En espina	6,00 m.

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura
Vehículos de dos ruedas	2,50 m.	1,50 m.
Automóviles pequeños	4,50 m.	2,20 m.
Automóviles grandes	5,00 m.	2,50 m.
Vehículos industriales ligeros	5,70 m.	2,50 m.
Vehículos industriales grandes	9,00 m.	3,00 m.

2. Cada tres plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, organice la posición de los vehículos.

Artículo 241.—*CALLES COMPARTIDAS.*

1. Son calles compartidas aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles.

2. No podrán tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona. Se evitará la separación rígida entre calzada y acera, y no existirán diferencias físicas entre los distintos elementos de la sección transversal. Las bandas que virtualmente separen el tráfico peatonal del vehicular deben hacerlo de manera perceptible para el usuario. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos de modo que los vehículos circulen a la misma velocidad que los peatones.

Artículo 242.—*CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES.*

1. Se consideran como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en este PGOL, en el planeamiento de desarrollo o en Estudios de Detalle. Mientras conserven esta condición, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y se ajustará a las prescripciones y características establecidas para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

2. El Ayuntamiento estará facultado para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación, previa la cesión gratuita al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes y dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificará este PGOL, se mantendrá la calificación urbanística del terreno, vial a todos los efectos, incorporándose éste al patrimonio municipal, de acuerdo con el Sistema de Actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrá admitirse la apertura de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad de edificación distintos a los fijados en este PGOL.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco, que tendrán una longitud de 75 m. como máximo y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura.

Artículo 243.—*ACERAS.*

1. La anchura mínima de las aceras en las áreas de nuevo trazado será de 1,50 metros, salvo en algunos casos en que el pequeño gálibo aconseje reducirlas a 1,20 m.

2. Tendrán una pendiente longitudinal, para evacuación de aguas pluviales, comprendida entre el 1% y el 8%. Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Pendientes inferiores al 1%: Cuando se asegure la recogida de las aguas pluviales.
- Pendientes superiores al 10%: Cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de 1,20 metros, pendiente del 10% y huellas de 0,30 m.
- Cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas podrán disponerse escaleras con peldaños de 0,35 metros de huella mínima, contrahuella máxima de 0,16 metros, con un número máximo de 10 peldaños entre rellanos.

3. El pavimento será compacto, duro, regular, antideslizante y sin resaltes. Los bordillos no tendrán una altura superior a 0,15 m.

Artículo 244.—*VIAS PEATONALES.*

1. Las vías peatonales tendrán la consideración de itinerarios peatonales a los efectos del artículo 5 de la LASB PA y cumplirán las especificaciones allí señaladas.

2. Las vías o zonas de circulación peatonal se destinarán a este fin y, salvo si existen barreras físicas que lo impidan, se admitirá el servicio de acceso a fincas o garajes de vehículos.

3. Se podrán solicitar vados permanentes de vehículos que garanticen los correspondientes accesos desde las vías peatonales, y su diseño se ajustará a lo dispuesto en el artículo 7 de la LASB PA. Se excluye esta posibilidad en las zonas de espacio libre, que no podrán servir de acceso de vehículos de las fincas que abran a ellos.

Artículo 245.—*PLAZAS DE APARCAMIENTO.*

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m, salvo las situadas en fila en borde de acera, que podrán reducir el ancho a sólo 1,50 metros, ya que la maniobra de puertas se realiza sobre la acera. Se señalizará cual es el límite de la faja reservada a aparcamientos con pintura, encintado empotrado en el pavimento, o de ambas formas.

2. 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 correspondiente Ordenanza Municipal de Tráfico.

3. No se autorizará más que un vado permanente por parcela. Si la cabida fuera superior a diez vehículos y estando justificado, podrá admitirse dos vados.

4. Se reservarán plazas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida, en la proporción de, al menos 1 por cada 40 plazas, y siempre una por cada calle. Estas plazas dispondrán del símbolo internacional de accesibilidad y dispondrán de vados de acceso a las mismas.

Artículo 246.—*SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.*

1. Se respetarán todos los contenidos de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras del Principado de Asturias y su Reglamento (Decreto 37/2003).

2. En los recorridos de circulación peatonal —sean vías exclusivas o aceras de calle— se suprimirán todas las barreras que puedan impedir la circulación de sillas de inválidos y cochecitos de niños, disponiendo vados o rampas junto a escaleras y rebajando el bordillo de las aceras en los puntos de paso de peatones, de acuerdo al artículo 8 de la LASB PA.

3. En desarrollo de este PGOL los Servicios Técnicos Municipales identificarán los itinerarios peatonales en los que las barreras arquitectónicas hayan sido suprimidas y realizarán una programación para eliminar aquellas barreras todavía existentes y en su caso, crear itinerarios alternativos.

4. Este artículo será de aplicación a todo el termino municipal de Lena, con independencia de la clase de suelo de que se trate.

Artículo 247.—*ARBOLADO.*

1. Se plantarán árboles en aquellas aceras que el Ayuntamiento estime conveniente por su transito y posibilidad de arraigo de especies. Este arbolado deberá dejar un paso libre mínimo de 1,20 metros, con el correspondiente alcorque que dispondrá de reja.

2. En el Espacio Libre Público deberán plantarse árboles en proporción de un árbol por cada cien metros cuadrados de extensión total, salvo que se trate de espacios acondicionados como pradería.

3. En el espacio libre privado —en la Ordenanza de edificación abierta o en la Ordenanza de Edificación Unifamiliar— deberá plantarse arbolado en proporción de un árbol por cada 200 m^2 de parcela neta y, al menos, un diez por ciento de la superficie de la parcela deberá estar ajardinada, no aceptándose el pavimentar la totalidad del espacio libre resultante al construir.

Sección III. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

Artículo 248.—*AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO.*

1. Comprende los terrenos e instalaciones destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías por ferrocarril. Incluye únicamente el tramo de la línea de ferrocarril Madrid-Gijón a su paso por el Concejo de Lena, cuya titularidad corresponde a RENFE y forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General. Le será de aplicación lo dispuesto en la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, de 17 de noviembre de 2003, y del Reglamento del Sector Ferroviario (Real Decreto 2387/2004). También incluirá en un futuro, cuando sea concluido, el Nuevo acceso ferroviario a Asturias, Variante de Pajares.

2. En estos terrenos se autorizarán únicamente aquellos usos directamente ligados con la actividad ferroviaria, sin más limitación que las propias de la actividad. Las Condiciones Generales de la Edificación de estas zonas serán las de la Ordenanza de Edificación Abierta, teniendo en cuenta las especificidades derivadas de la actividad. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 2 plantas y 7,00 m.

3. Se establecen, conforme a la citada Ley 39/2003 y con los fines y el alcance que en ella se determina, las siguientes zonas:

- Zona de Dominio Público. Los terrenos ocupados por las lineas ferroviarias y por una franja de terreno de 8,00 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (en Suelo Urbano de 5,00 metros).
- Zona de Protección. Una franja de terreno a cada lado de la linea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos lineas paralelas situadas a 70,0 metros de las aristas exteriores de la explanación (en Suelo Urbano 8,00 metros).
- Línea de Edificación. Una linea a 50,0 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. En la determinación de la Zona de Dominio Público en el caso de túneles, se tendrán en cuenta las características geotécnicas del terreno y la altura del mismo sobre el túnel.

4. Se ha reflejado en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable (escala 1:10.000), y en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano E (escala 1:2.000) la línea de dominio público siempre que gráficamente se ha podido.

En los Planos de Ordenación el Nuevo acceso ferroviario a Asturias, Variante de Pajares, de próxima ejecución, aparece calificado como Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.

Artículo 249.—*REGULACION DE USOS.*

1. La regulación de usos y el procedimiento de autorización de los mismos en estas zonas son los correspondientes al capítulo III, Limitaciones a la propiedad de la mencionada Ley 39/2003.

2. En la Zona de Protección regirán las siguientes condiciones:

- No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la Zona de Protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:
  - Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
  - Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
  - Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.
  - Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
  - Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.
  - Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.
  - Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.
  - Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.
  - Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.
- Podrán realizarse cultivos agrícolas en la Zona de Protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

3. Desde la Línea Límite de Edificación hasta la línea ferroviaria:

- Queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.
- Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación.
- Se podrá autorizar, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la Zona de Protección sin invadir la línea límite de edificación.

Capítulo III.
EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Sección I. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 250.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA*

1. En los Proyectos de Urbanización o en los Proyectos de Obras o Edificación se dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tubería de abastecimiento de agua (Orden Ministerial de 28 de julio de 1974) y las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IFA Y NTE-IFR.

Artículo 251.—*DOTACION MINIMA DE SUMINISTRO DE AGUA.*

Las dotaciones mínimas unitarias según los usos serán:

- Para consumo urbano: 250 l./hab.•día.
- Para consumo industrial: 30 m^3/día•Ha. bruta (el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario).
- Para parques: 15 m^3/Ha•día.

Artículo 252.—*ORIGEN DEL SUMINISTRO.*

1. El suministro en el municipio procede, en general, de redes de abastecimiento públicas. Cuando el suministro no proceda de la red general de abastecimiento deberá justificarse documentalmente tanto la potabilidad del agua como la disponibilidad de caudal suficiente, debiendo calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red.

La falta de presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

2. Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad del agua si ésta se destina a uso distinto del Uso de Industria y Almacén, los pozos deberán suministrar un caudal de 15-20 l./s., distando uno de otro más de 550 m.

3. Cumplirán las condiciones establecidas por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y, además, tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

- Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20,0 m.
- No se permitirá la inyección de productos químicos a radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
- Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
- Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50,0 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
- El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m^2 por unidad.
- Los pozos deberán situarse a más de 1.000 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier foco contaminante.

Artículo 253.—*CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS CONDUCCIONES.*

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo en lo posible el trazado de las aceras.

2. En el Proyecto de Urbanización se contemplarán los elementos de la red que sean necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costos adicionales, que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3. En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, y, en todo caso, en toda obra nueva se tendrá en cuenta que el diámetro mínimo de la red general de distribución será de 100 mm, y que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,5 y 1,5 m/s, debiendo ajustarse la pendiente a los siguientes valores:

Tabla 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONDUCCIONES

Diámetro	Pendiente aconsejable	Pendiente máxima	Diámetro	Pendiente aconsejable	Pendiente máxima
100	1/135	1/20	400	1/1000	1/170
125	1/200	1/30	450	1/1225	1/200
150	1/250	1/40	500	1/1400	1/225
175	1/300	1/50	600	1/1800	1/290
200	1/400	1/60	700	1/2220	1/350
250	1/500	1/85	800	1/2650	1/420
300	1/700	1/110	900	1/3100	1/500
350	1/850	1/135	1000	1/3500	1/550

4. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Tabla 13. DISTANCIA DE Protección ENTRE REDES
(separación entre generatrices)

Redes	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	0,60 m.	0,50 m.
Electricidad alta	0,30 m.	0,30 m.
Electricidad baja	0,20 m.	0,20 m.

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

Artículo 254.—*BOCAS DE RIEGO E INCENDIOS.*

En todas las vías públicas se dispondrán bocas de riego que puedan ser utilizadas por el Servicio de Bomberos. Se utilizará una señalización —en color o de cualquier otro tipo— que permita su rápida identificación.

Sección II. RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACION DE AGUAS.

Artículo 255.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACION DE AGUAS.*

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974.

2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, a no ser que se utilicen como instalación previa al vertido a la red general de saneamiento. Los vertidos se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y a las prescripciones de los organismos públicos competentes de la salubridad y el medio ambiente, y se obtenga la preceptiva autorización municipal.

3. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la vía pública y de los espacios libres de uso público, preferentemente bajo las aceras o espacios peatonales.

4. En todo caso, queda prohibido cualquier vertido a cielo abierto, incluso en Suelo No Urbanizable.

Artículo 256.—*CONDICIONES DE DISEÑO.*

1. Todas las vías de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

2. Solamente en el caso de viviendas unifamiliares aisladas se podrá permitir el uso de fosas sépticas cuando constituyan un conjunto y se encuentren situadas a más de 100 metros de un colector.

3. Se prohíbe la urbanización y ocupación de arroyos, vaguadas, cauces y elementos de escorrentía natural en una banda mínima de 200 metros de ancho medida desde el borde del cauce, debiendo cualquier uso en esa banda contar con la autorización de la administración competente además de la preceptiva licencia municipal.

4. Los afluentes industriales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa a su vertido a la red como el sistema de tarifación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

Artículo 257.—*DETERMINACIONES RELATIVAS A LA URBANIZACION.*

1. En los casos en que las redes de abastecimiento o de saneamiento se desarrollen fuera de los trazados viarios se constituirán servidumbres permanentes dentro de las fincas privadas compatibles con la ejecución de las edificaciones propias de su calificación, pero manteniendo las redes su carácter público, con el consiguiente derecho de acceso para su mantenimiento o reparación.

2. Si se edifica sobre las líneas de paso del alcantarillado, deberá crearse alrededor de éste una galería visitable con altura no menor de 1,50 metros, y una anchura mínima mayor de la que resulte de sumar al diámetro exterior del colector 0,60 metros. La galería se construirá al mismo tiempo que el alcantarillado cuando atraviese zonas edificación de emplazamiento fijo en las que la edificación tenga que levantarse sobre el trazado y, en tal caso, será parte del coste general de urbanización. En cambio, en zonas de edificación de emplazamiento libre, esa obra será de cuenta del que edifica si no resulta obligado hacerlo sobre el colector; y seguirá siendo un gasto colectivo si es inevitable la superposición.

Artículo 258.—*CONDICIONES DE CALCULO Y DISEÑO.*

1. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán los siguientes criterios:

- Los caudales de aguas negras serán el medio y máximo previstos para el abastecimiento de aguas.
- Los caudales de aguas pluviales se determinarán partiendo de una precipitación de 160 l/seg. Ha si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 Ha. Se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvia con probabilidad de repetición cada 2 años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada 5 años si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta, en ambos casos, el retardo y la acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula:

$$I = 260 \cdot n \cdot 0{,}42 \cdot t \cdot 0{,}52$$

siendo n el número de años de probabilidad de repetición, t el tiempo, en minutos, de duración de la lluvia, e I su intensidad en metros por segundo y hectárea.

- A los caudales obtenidos en cálculo se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

Tabla 14. VALORES MINIMOS DE LOS COEFICIENTE DE ESCORRENTIA

Zonas urbanizadas con edificación colectiva en altura	0,60 m.
Zonas de edificación unifamiliar en hilera	0,50 m.
Zonas de edificación unifamiliar aislada	0,40 m.
Zonas de edificación industrial	0,30 m.
Zonas de uso ferroviario, de almacenes, etc.	0,20 m.
Zonas de parques y jardines o de cultivo	0,10 m.

2. Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte la sedimentación de afluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

3. En la cabecera de la red que sirva a varios edificios se dispondrá una cámara de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,50 m^3 para la red de 0,30 metros de diámetro y de 1,00 m^3, como mínimo, para las restantes.

4. La profundidad de la red será, como mínimo, de 1,00 metros medido desde la clave de la conducción hasta la rasante de la calzada. Si la red discurre próxima a la red de abastecimiento de agua, se situará, como mínimo, a 0,50 metros de distancia, medido entre las generatrices de ambas redes y situándose siempre por debajo de la red de agua.

5. En canalizaciones tubulares no se emplearán diámetros superiores a 0,60 metros, salvo que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones; en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 40 m.

6. Los diámetros mínimos a emplear red serán de 0,30 metros de diámetro en la red exterior y de 0,20 metros en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200, el diámetro no será inferior a 0,40 metros. La velocidad, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,0 m./s, debiendo de justificarse debidamente otras velocidades. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

Tabla 15. CARACTERISTICAS DE LAS TUBERIAS

Tuberías	Pendiente mínima	Pendiente máxima	Pendiente óptima
Acometidas	1/100	1/15	1/50
0,30-0,50 m.	1/300	1/15	1/50-1/150
0,50-0,60 m.	1/500	1/25	1/100-1/200
0,60-1,00 m.	1/1.000	1/50	1/200-1/500
> 1,00 m.	1/3.000	1/75	1/300-1/750

7. La red de evacuación de los edificios deberá acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de instalaciones destinadas al Uso de Garaje y Aparcamiento o actividades semejantes se dispondrá de una arqueta separadora de grasas antes del pozo general del registro.

8. Para el vertido de aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Sección III. REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

Artículo 259.—*CLASIFICACION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA.*

Las redes de energía eléctrica se clasifican del siguiente modo:

- Red de transporte. Se entenderá como red de transporte aquella red que enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto. Tensiones: 380-220 kV.
- Red de reparto. Parte de la red en que las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios sólo en la red propia. Tensiones: 132-66-45 kV.
- Red de distribución. Tensiones: 20-15 kV.
- Red local. Se entenderá como red local aquella red que atiende exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto o bien sea una red propia del sector urbanístico industrial, independientemente de la tensión.

Artículo 260.—*CONDICIONES DE LA RED EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.*

1. Red de transporte

- Líneas. En Suelo Urbano, tanto residencial, industrial o zonas verdes públicas, el tendido será subterráneo.
- Subestaciones. Cuando condiciones de seguridad, mejora del servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132166-45-15 kV en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará el adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio. Se preverán pasillos adecuados hasta la acometida a la red establecida.

2. Red de reparto:

- Líneas. En Suelo Urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que se creen inducciones de unos cables con otras y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
- Estaciones transformadores. En Suelo Urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las estaciones de transformación se dispondrán dentro de los edificios con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

  No se admiten subestaciones de transformación en los barrios de La Caleya ni en el de la Rampla.

3. Red de distribución:

- Líneas. En Suelo Urbano, las líneas de distribución en alta (20-15 kV) discurrirán subterráneas.
- Centros de transformación. En Suelo Urbano, los centros de transformación en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 kV y 16 salidas de baja tensión.

Artículo 261.—*CONDICIONES DE LA RED EN SUELO NO URBANIZABLE.*

1. Cualquier tendido eléctrico de transporte de tensión superior a 1 kV que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable estará sujeta a Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, tal como se prevé en la directriz 9.6.b.1 de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección no estarán permitidos los tendidos de lineas aéreas. Si se quiere implantar una linea en estas categorías del Suelo No Urbanizable se deberá redactar previamente un Estudio de Implantación que establezca las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, de la flora, fauna y paisaje, de los cursos y masas de agua, y de los cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, etc. Consecuentemente con la protección, la posibilidad de la inclusión en este suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedará relegada a la aprobación y condicionamientos impuestos por dicho Estudio de Implantación.

3. En el resto del Suelo No Urbanizable se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública que no hayan sido tenidas en cuenta en este PGOL, según lo dispuesto en la legislación urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, la infraestructura de energía eléctrica tiene atribuida utilidad pública por aplicación de su legislación específica.

4. Dicha autorización tiene carácter reglado, por lo que no cabrá denegar la posterior licencia municipal por motivos ya contemplados en dicho expediente, aunque si cabrá hacerlo en competencias estrictamente municipales que —además de exigir que se cumplan las determinaciones sobre ocupación, uso, etc.— se refieran a las características de la edificación (en el caso de edificios de control, subestaciones), con respeto a los valores paisajísticos que impone el artículo 109 del TR 2004 PA.

5. En el ámbito de los Núcleos Rurales, la red de distribución será subterránea.

Artículo 262.—*CENTROS DE TRANSFORMACION.*

1. La instalación de Centros de Transformación es admisible sin que suponga utilización del aprovechamiento edificable, y no se contabilizará como edificado a dichos efectos. Podrán ubicarse en sótanos, plantas bajas o edificaciones exentas auxiliares, siempre que se dispongan de modo que no desentonen con la ordenación general ni supongan molestias en cuanto a visibilidad o circulaciones. Si se quieren situar sin respetar los retranqueos establecidos con carácter general deberá de contar con la conformidad de la propiedad y, al extenderse la preceptiva licencia municipal, se resolverá sobre el emplazamiento propuesto.

2. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 kW, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora un local capaz para instalar el Centro de Transformación, en las condiciones que ambas determinen. El Centro de Transformación no se podrá realizar por debajo del sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación o insonorización, seguridad, etc., y dispondrá de un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Artículo 263.—*CANALIZACIONES DE COMPAÑIAS DE SERVICIOS.*

1. Al ejecutar obras de urbanización se harán las canalizaciones de posibles servicios urbanos (suministro eléctrico, de telefonía o de gas) para evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.

2. Los nuevos tendidos que se realicen en Suelo Urbano, sin excepción alguna (tanto eléctricos, como de telefonía o gas), tendrán canalización subterránea. En zonas urbanas los tendidos existentes deberán pasar a ser subterráneos en las zonas donde se ejecute nueva urbanización o se levante o rehaga la existente.

3. El abono que las compañías concesionarias deberán hacer de la parte que les corresponde en los gastos de urbanización —artículo 59.2 del RGU— se producirá en el tiempo y forma previstos para los restantes integrantes de la actuación urbanística. A estos efectos, en el Proyecto de Urbanización se especificará claramente las partidas a abonar por dichas compañías.

Sección IV. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Artículo 264.—*CONDICIONES DE ILUMINACION.*

1. Los niveles de iluminación media de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de dichos datos, la iluminación media será la siguiente:

- Vías primarias. De 20 a 30 lux.
- Vía locales. De 10 a 20 lux.
- Vías peatonales, parques y jardines. De 5 a 15 lux.

2. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25% respecto a las vías en que estén situados.

Artículo 265.—*CONDICIONES DE DISEÑO.*

1. Las luminarias, en función del ancho de la calzada, podrán disponerse de forma unilateral, bilateral pareada y bilateral al tresbolillo.

2. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 6,0 y 10,0 metros. Para el cálculo de la altura se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, el flujo luminoso de las lámparas y la separación entre las luminarias.

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.

5. Las acometidas de las redes de alumbrado público se efectuarán, preferentemente, dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras, y los centros de mando podrán ser manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público, y sus características, semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

6. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y las condiciones de las vías.

Artículo 266.—*RED DE ALUMBRADO PUBLICO.*

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

Tabla 16. CONDICIONES DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO

	Iluminancia (lux)	Uniformidad
Categoría A	20	1:3
Categoría B	15	1:3
Categoría C y D	10	1:3
Peatonales	8	1:4

2. En las vías de categorías A y B se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio primatizado, lámpara de vapor de mercurio o de sodio a alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En las vías de categorías C y D y peatonales se admitirá cualquier tipo de luminaria de tipo hermético que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el Suelo Urbano, en los Núcleos Rurales y, particularmente, en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de fustes y farolas acordes con el carácter de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos contra la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas con cierre de

tipo hermético, y sistemas ópticas de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y rural, no ocasionando inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

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

Sección V. OTRAS REDES URBANAS.

Artículo 267.—*REDES DE TELECOMUNICACIONES.*

1. Todos los elementos que formen parte de una red de telecomunicaciones deberán de adecuarse a lo dispuesto en la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2. Los tendidos aéreos de telefonía deberán de respetar la calidad ambiental del paisaje y de los Núcleos Rurales, aplicándose idénticas medidas que las señaladas para los tendidos aéreos de energía eléctrica.

Artículo 268.—*ESTACIONES BASE DE TELEFONIA MOVIL Y ANTENAS.*

1. Las estaciones base de telefonía móvil EBTM y las antenas tendrán la consideración de instalaciones de utilidad pública e interés social y su uso será autorizable en todo el concejo de Lena.

2. En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se situarán subordinandose al uso característico de la zona donde se quiera implantar, y cumplirá lo dispuesto en la ya mencionada Ley 11/1998. No podrán instalarse en áreas próximas a edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico de Protección ni en las áreas de Edificación Tradicional.

3. Su autorización implicará que las instalaciones habrán de demolerse (o retirarse) cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Esta condición deberá aceptarse por el operador autorizado, debiendo inscribirse dicha autorización aceptada en el Registro de la Propiedad (artículo 76 del Real Decreto 1093/1997, DE 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

Artículo 269.—*RED DE SUMINISTRO DE GAS.*

1. Las conducciones de gas se consideran, mientras estén en servicio, dotadas conforme a este PGOL con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente. Esto mismo será de aplicación a los elementos auxiliares y complementarios de las mismas, tales como depósitos, instalaciones de bombeo, casetas de mantenimiento, etc.).

2. Las instalaciones tratados en este artículo tendrán la consideración de utilidad pública e interés social. Los terrenos y servidumbres necesarios para su instalación o mantenimiento, podrán ser expropiados conforme a la legislación vigente.

4. El gasoducto que atraviesa el concejo estará dotado de una servidumbre de protección a ambos lados de la tubería de 25 metros, banda en la que no se permitirá ninguna edificación sin informe favorable del titular de la instalación.

Capítulo IV.
EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Ordenanza VI. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO

Artículo 270.—*DEFINICION Y CONDICIONES PARTICULARES.*

1. Comprende los espacios destinados a garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población, protección y aislamiento, o comunicación peatonal, de las zonas y establecimientos que la requieran, y conseguir las mejores condiciones ambientales del medio urbano.

2. Estarán dotados del acondicionamiento adecuado para tales fines, a cuyos efectos el Ayuntamiento procederá a la plantación de las especies arbóreas idóneas disponiendo, asimismo, las sendas peatonales que permitan su recorrido y el acceso a las áreas de amueblamiento y acondicionamiento que se hubieran dispuesto. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento usual en las zonas verdes como bancos, juegos de niños, etc.

Artículo 271.—*TIPOS DE ESPACIOS LIBRES.*

Los espacios libres de dominio y uso público se dividen en:

• Jardines.

• Areas de juego y recreo para niños.

• Areas peatonales.

Artículo 272.—*JARDINES.*

1. Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

2. El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán ubicar quioscos de música, teatros al aire libre y pistas de baile, en espacios de superficie hasta 2.000 ml. Igualmente, podrán instalarse pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, oficinas vinculadas al uso público de la zona, bibliotecas, salas de reunión, pabellones de exposición, huertos de ocio, e instalaciones de servicio tales como almacenes de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

3. En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni de la jardinería, ni las vistas.

4. La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de cada una de estas zonas. La altura máxima será de 5,00 metros y una planta.

Artículo 273.—*AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS.*

No podrán tener una superficie inferior a 200 m^2, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12,00 metros de diámetro. Deberán equiparse con elementos y pavimentos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artículo 274.—*AREAS PEATONALES.*

1. Deberán constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

2. Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad.

3. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos estarán convenientemente señalizadas y controladas.

4. Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce con la calzada, el bordillo rebajado de modo que se facilite el acceso a las personas con movilidad reducida.

Artículo 275.—*CONDICIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACION.*

1. El Proyecto de Urbanización desarrollará la urbanización integral de su ámbito, definiendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran en su ámbito.

2. El diseño atenderá a la integración en los espacios públicos limítrofes, distinguiendo áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios, arbolado, mobiliario urbano, etc. El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado se adaptará a las posibilidades de conservación, según corresponda a la iniciativa pública o a la privada (a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa).

3. El proyecto de urbanización determinará, si las hubiere, las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a cesión o subasta municipal, así como las infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

Ordenanza VII. ESPACIO LIBRE PRIVADO

Artículo 276.—*DEFINICION.*

1. Esta Ordenanza de Espacio Libre Privado será de aplicación a los espacios libres privados vinculados a la edificación y que, por tanto, no están determinados gráficamente en los Planos de Ordenación. Estos espacios libres son los terrenos no edificados que resultan de la aplicación de este PGOL en la Ordenanza de Edificación Abierta, Ordenanza de Edificación Tradicional y Ordenanza de Edificación Unifamiliar, en sus distintas modalidades (patios interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de Edificación Unifamiliar, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle, Planes Parciales, etc.).

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 que el respeto de las condiciones de ocupación en planta y edificabilidad establecidas en cada una de las zonas.

3. En la zona próxima al río Naredo, se señala una franja mínima de protección de 15 metros desde el borde del río, donde no se permite la ubicación de ninguna edificación, siendo el único uso permitido el de producción agrícola, en condiciones similares a las actuales huertas.

Artículo 277.—*CONDICIONES PARTICULARES DEL.*

1. Los espacios calificados como Espacio Libre Privado tendrán que estar convenientemente acondicionados, mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a vivienda. Cuando sean de nueva creación, deberán acondicionarse en el momento de la finalizar las obras de edificación, no pudiendo autorizarse la licencia de primera ocupación si no se cumple este requisito.

2. En los espacios calificados como Espacio Libre Privado se podrán realizar las siguientes obras:

• Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis, frontones u otras similares.

- Instalaciones deportivas al servicio de comunidades de propietarios de más de 10 viviendas.
- Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, etc. No ocuparán más del 50% de la parte no edificada.
- Construcciones auxiliares, como lavaderos, trasteros, almacenes de material o de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 15% de la parte de la parcela no edificada.

3. Será necesario solicitar licencia de obras al Ayuntamiento, adjuntando un plano de las instalaciones, a escala mínima 1:200, y otro de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que en ellas hubiese construido.

El Ayuntamiento denegará la licencia o condicionará la misma cuando afecte a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera alegaciones de los vecinos en contra suficientemente justificadas, o cuando afecten a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

4. Cuando el uso sea el de zona agrícola o de pastos, se permitirán el cierre con elementos de construcción de 0,50 metros de altura como máximo y, si se trata de jardines o existen instalaciones deportivas de ocio, la altura máxima será de 1,50 metros. Esta altura se puede superar con setos vegetales u otro tipo de protecciones diáfanas, excepto las celosías prefabricadas de hormigón.

5. Podrán tener los siguientes usos:

- Jardín privado, arbolado o no.
- Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
- Prados.
- La construcción de garajes subterráneos se atendrá a lo establecido en la Ordenanza de Zona correspondiente.

Capítulo V.
EL SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

Ordenanza VII. DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 278.—*DEFINICION DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.*

1. Se consideran Dotaciones de Equipamiento el conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino es el servicio a la población en aspectos de carácter social. En general, no tendrán carácter lucrativo, pero en algún caso tal servicio conllevará una prestación económica, sin que por ello deje de estar socialmente controlado por la administración.

2. Esta Ordenanza de Dotaciones de Equipamiento se refiere más a los usos que a una determinada tipología de edificación, ya que el uso determinará las formas edificatorias, dándose, en la práctica en todas las tipologías: Edificación según Alineaciones, Edificación Abierta o Edificación Unifamiliar.

3. Se incluyen en esta Ordenanza de Dotaciones de Equipamiento todos los aspectos contemplados en el epígrafe de Dotaciones de Equipamiento del ANEXO AL RP, con excepción del aparcamiento y de la red de itinerarios peatonales que, en este PGOL, se consideran como parte integrante Sistema General Viario.

Artículo 279.—*TIPOS DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.*

Las Dotaciones de Equipamiento, en este PGOL, se agrupan en dos grandes grupos:

- A. Sistema General de Espacios Libres y Areas Deportivas. Está constituido por:
  - Areas peatonales. Se permitirán los bancos, fuentes, quioscos y similares.
  - Parques y jardines. Se permitirán los bancos, muros, fuentes, pérgolas, quioscos, juegos de niños y similares.
  - Areas deportivas. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza y exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes; son los pabellones deportivos, vestuarios y aseos, botiquines, oficinas, bares y quioscos, gradas y similares afectas al uso.

    Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. Las edificaciones no podrán superar los 12,0 metros de altura, ni ocupar más de un 30% de la superficie de la zona.
  - Areas de esparcimiento y recreo. Se permitirán los bancos, fuentes, quioscos, anfiteatros abiertos, construcciones provisionales y similares.

  No se permite ningún tipo de edificación, salvo las afectas a su uso, y siempre previa aprobación municipal.
- B. Sistema General DE Dotaciones de Equipamiento. Está integrado por:
  - Centros docentes. Exclusivamente los del programa de enseñanza oficial: preescolar, EGB, ESO, BUP, FP y Enseñanzas Profesionales o Especiales de tipo Oficial. Los restantes tipos de enseñanza o preparación profesional y las guarderías infantiles se incluyen como usos culturales en el apartado de servicios sociales.
  - Equipamiento de la administración. La de carácter público, tanto municipal, autonómica como estatal. Comprende los locales destinados a servicios burocráticos o instalaciones de oficinas y las que supongan actividades exteriores concretas, como el control del orden público o cualquier otra no recogida en otros apartados.
  - Equipamiento de Servicios Sociales. Locales de reunión, asistenciales (niños, ancianos o necesitados), sanitarios, culturales, religiosos y cualquier otro similar (incluyendo tanatorios).
    - Cultural. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones destinados a la conservación, trasmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, museos, teatros o centros de asociaciones.
    - Religioso. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones como Iglesias, capillas, casas parroquiales y similares.
    - Sanitario. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones en relación con la sanidad, como Centros de Salud, clínicas, puestos asistenciales y similares.
    - Recreativo. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones destinados a la relación, el recreo y ocio de los ciudadanos, tales como salas de espectáculos y de reunión, teatros, cines, salas de conferencias, exposiciones, casinos, clubes y similares.
  - Equipamientos especiales. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones que por su incidencia y naturaleza deben situarse fuera del Suelo Urbano tales como hospitales, cárceles, tanatorios o mataderos.
  - Servicios públicos. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones para servicios como cementerios, parques de bomberos y policía, vigilancia y similares.
  - Equipamiento de Servicios Comerciales. Instalaciones centralizadas bajo control público municipal, tales como ferias, mercados, verbenas, espectáculos al aire libre no deportivos.
- C. Sistema General de la Estación Invernal de Pajares. Está integrado por los terrenos ocupados por la Estación Invernal de Pajares y aquéllos necesarios para su futuro desarrollo. Dada su importancia se desarrollan en un apartado independiente, siéndole de aplicación preferente lo señalado en dicho apartado.

Artículo 280.—*CENTROS DOCENTES.*

1. Comprenden los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2. Cuando se trate de enseñanzas comprendidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo, la proporción entre la capacidad del centro y el tamaño de la parcela deberá cumplir, como mínimo, los estándares detallados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3. Las instalaciones existentes a la entrada en vigor de este PGOL no podrán ser ampliadas cuando no exista la posibilidad de cumplir las condiciones del apartado anterior.

Artículo 281.—*DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES.*

1. Comprende los usos e instalaciones destinadas a usos públicos al servicio del interés comunitario o social. Incluye:

- El uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares.
- El uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida.
- Los usos culturales y recreativos, que corresponden a locales o instalaciones al servicio del desarrollo de la vida de relación, al recreo y al ocio de los ciudadanos.
- El uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culta público a privado.

Se permitirá el Uso de Vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación de la instalación de equipamiento.

2. Cuando un Equipamiento de Servicios Sociales de dominio público o privado fuese innecesario, se destinará a otro tipo de Equipamiento de Servicios Sociales. Si se simultaneaba con otro uso en la misma parcela o edificio, ese uso podrá mantener en el nuevo hasta una superficie construida igual a la que ocupaba, pero no podrá realizarse independientemente del equipamiento social.

En caso de que se pretenda destinar a otros usos distintos (residencial, industria, etc.), se tramitará obligatoriamente como modificación de planeamiento, debiendo de aportar pruebas de su innecesariedad.

3. Las Dotaciones de Equipamiento existentes mantendrán sus condiciones de volumen y aprovechamiento. Los de nueva creación se adaptarán a las condiciones de la Ordenanzas de Zona en que se encuentren y cuando sean en parcela independiente, las edificaciones en ningún caso ocuparán más del 60% de la parcela y su edificabilidad máxima será de 2,0 m^2/m.

4. Además del cumplimiento de este PGOL, para la concesión de la oportuna licencia deberán de acreditar el cumplimiento de la normativa específica que les sea de aplicación.

Artículo 282.—*ASIGNACION DE USO, CARACTER, SUPERFICIE Y AMBITO.*

1. Las reservas de suelo para Dotaciones de Equipamiento se deben entender como pertenecientes a un grupo: la determinación de la correspondencia entre el terreno y su uso se pospone al proceso de gestión, estableciendo el planeamiento la superficie total de terrenos reservados y los usos que se situarán en ellos de forma global.

2. Las Dotaciones de Equipamiento existentes se entenderán adscritos al uso al que ahora se destinan y con su actual carácter, bien sea público o privado.

3. En general, los usos comercial, hotelero y recreativo —habitualmente de carácter privado— no se consideran como Dotaciones de Equipamiento y se sitúan y situarán de modo libre en la trama urbana. Sus superficies no serán computables a efectos del cumplimiento de los módulos obligatorios y aquí sólo se recogen aquéllas que este PGOL considera necesario su mantenimiento, por ser conveniente para el conjunto de la población.

Artículo 283.—*CAMBIOS DE USO.*

1. Los terrenos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres y Areas Deportivas no podrán ser destinados a otro uso diferente —ni aun de los de Dotaciones de Equipamiento— pero serán intercambiables entre sí con las limitaciones, en lo que a edificaciones se refiere, que se fijarán más adelante.

2. El Espacio Libre Privado que sea parte residual de terrenos edificables, estará vinculado a la edificación conforme a establecido en las Ordenanzas de Zona. No se podrán segregar de la parcela edificada cuando se haya agotado el aprovechamiento edificable permitido. Su existencia está vinculada a la de las edificaciones y si éstas fueran reconstruidas también se podrán modificar los espacios libres, sin que ello plantee problema normativo alguno.

3. Los terrenos destinados a Dotaciones de Equipamiento, sean públicos o privados, no podrán ser destinados a otros usos distintos de los señalados en este PGOL. Se podrán autorizar cambios de uso siempre que el nuevo uso también este considerado como Dotaciones de Equipamiento. Si el uso anterior era de carácter público, el nuevo también lo será y si el uso anterior era privado, el nuevo podrá mantener este carácter o pasar a ser público.

Artículo 284.—*APROVECHAMIENTO.*

1. No se establece con carácter general aprovechamiento en las áreas de Dotaciones de Equipamiento. Se determinará de forma individual en cada caso por:

- El establecido por la práctica habitual para instalaciones análogas.
- El respeto a las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación dominante en la Ordenanza de Zona de que se trate.

2. La disposición de las edificaciones en las áreas de Dotaciones de Equipamiento será de emplazamiento libre y con esta disposición serán admisibles en las zonas en que ésta sea la forma de disposición. Se admitirá una mayor ocupación de la parcela siempre que esté debidamente motivado por el tipo de equipamiento y sin que se supere en ningún caso el aprovechamiento global de la parcela.

3. Cuando la tipología dominante sea la Edificación según Alineaciones, respetará las condiciones señaladas en dicha Ordenanza, pudiendo admitirse excepciones motivadas respecto a la altura libre de plantas (con reducción de su número) y demás condiciones de composición.

Artículo 285.—*USOS COMPLEMENTARIOS.*

1. Se admitirán, con carácter estrictamente complementario, en Dotaciones de Equipamiento, otros usos, bien sean residenciales, comerciales, de oficina o de Uso de Industria y Almacén. En ningún caso se admitirán de forma independiente este tipo de usos, que deberán estar totalmente subordinados a la actividad principal.

2. Las limitaciones a estos usos complementarios derivarán en cada caso del tipo de Dotación de Equipamiento y así deberá analizarse individualmente por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 286.—*PROYECTOS DE URBANIZACION DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.*

Todas las actuaciones previstas en el Sistema General de Espacios Libres y Areas Deportivas serán ejecutadas de acuerdo a un Proyecto de Urbanización en el que quedarán perfectamente definidas las condiciones arquitectónicas y urbanísticas de la propuesta.

Ordenanza VIII.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
DE LA ESTACION INVERNAL DE PAJARES

Artículo 287.—*ANTECEDENTES.*

1. Las todavía vigentes Normas Subsidiarias, en el Titulo Séptimo (Normativa de Desarrollo), Sección 5ª, subsección 2ª, contemplan la redacción del Plan Especial de Brañillín para la ordenación del ámbito de la Estación Invernal de Pajares. Tal Plan Especial ha sido encargado por la Consejería de Educación y Cultura del Principado de Asturias al equipo constituido por los Arquitectos don César Rodríguez de Arriba, don José Luis Alonso Gutiérrez y doña Aurora Méndez y por los Biólogos don Ignacio Apilánez Piniella y don Hugo Mortera Piorno, y ya ha sido elaborado y entregado con el nombre de Plan Especial de la Estación Invernal y de Montaña Valgrande-Pajares (en adelante PE EI).

2. La tramitación de PE EI coincide con la revisión de las Normas Subsidiarias y redacción de este PGOL. Dado que ambas tramitaciones se solaparían, se ha optado por integrar el PE EI en este documento, asumiendo íntegramente sus contenidos y propuestas, y procediendo sólo a darle amparo jurídico y el mismo tratamiento formal. En cualquier caso, el mencionado PE EI, pese a no haber sido tramitado, formará parte a todos los efectos de la Memoria de Información de este PGOL.

En cualquier caso, tanto las Propuestas de Actuación como el Estudio Económico de tales intervenciones, que no se recogen en este Documento, servirán de base para futuras actuaciones públicas.

Artículo 288.—*OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DESARROLLO.*

1. Se trata de elaborar una planificación de futuro para la Estación Invernal y de Montaña de Valgrande Pajares, dada la voluntad del Ayuntamiento de Lena de explotar estratégicamente la Estación Invernal como elemento esencial de diversificación económica, primeramente para el concejo y en un ámbito superior para el Principado de Asturias.

Este interés quedó concretado en la elaboración del Plan Director de la Estación Invernal y de Montaña de Valgrande Pajares en el año 1999, en el que se recogen las propuestas y obras a realizar para el desarrollo deportivo invernal de la Estación.

2. El objetivo general es el aprovechamiento del potencial turístico-deportivo de la zona de influencia de la instalación basado principalmente en la creación de unas condiciones que sean atractivas para el potencial cliente durante todo el año.

3. El cumplimiento del objetivo general se completa con los siguientes objetivos parciales:

- Integración de la actividad de la Estación en el marco de la economía de la zona, de forma que actúe como motor de la misma.
- Respeto y minimización de los impactos sobre el entorno natural.
- Aprovechamiento y racionalización de las estructuras existentes en la actualidad.
- Creación de nuevas infraestructuras y equipamientos en los ámbitos en los que existen deficiencias, para mejorar su adecuación al entorno y las medidas precisas para la corrección de los impactos ambientales generados por las distintas actividades.
- Regulación de la posibilidad edificatoria y usos previsibles.
- Creación de nuevas infraestructuras que permitan una explotación de al menos 100 días por temporada invernal, como media deseable.
- Desestacionar la oferta mediante la previsión de espacios e instalaciones no directamente relacionados con los deportes de invierno.
- Viabilidad económica y social, a través de una propuesta de optimización del potencial humano y material de la instalación y su desarrollo a lo largo de los próximos años.
- Favorecer la consecución de un modelo de Estación mediante su ordenación integral que apueste por una oferta de calidad y ambientalmente integrada.

Artículo 289.—*DESCRIPCION DEL AMBITO A DESARROLLAR.*

1. Comprende un área que comienza en la zona Norte en el Hotel Puerto de Pajares en el alto del Puerto del mismo nombre, discurre por el límite Este con la Comunidad de Castilla y León por los altos de la Cerra, La Bolera, Cuentu los Chamargos, Cuentu de los Mirios y Crestón de Cecheros, y por el límite Oeste por el Cuetu las Portinas y el Cochá de Peligrau.

Se continua en la zona del Brañillín centro neurálgico del ámbito, donde se sitúan las áreas urbanizadas y el comienzo de la Estación, para abrirse hacia el sur en las áreas de El Escobio, Fuente la Reina y Vache Peligrau llamadas, El Tubu y El Valle del Sol que se corresponde con la Sierra del Cuitu Nigru hasta el alto de La Chomba en la cota superior del ámbito, donde existen en la actualidad las instalaciones de TV, la Concha de Fuente la Reina y La Ventosa son los límites Sur con la Comunidad de Castilla y León.

2. Se represente gráficamente en los Planos de Ordenación.

Artículo 290.—*DIVISION EN ZONAS Y CATEGORIAS.*

1. Toda el área tendrá la consideración de Sistema General. Está constituida por:

- A. Un Sistema General de Espacios Libres centrado en el área del dominio esquiable desde el alto del Cuitu Negru hasta el Brañillín. En ella será posible realizar todas las actuaciones derivadas de su uso como práctica deportiva de pistas de esquí, incluidas las obras necesarias para la mejora de los remontes existentes, la creación de otros nuevos, la instalación de mecanismos de innivación o cualquier otra de naturaleza semejante.

- B. Un área urbanizada en el centro neurálgico del ámbito, con la consideración de Suelo Urbano Consolidado (lo que en el Plan Especial se llama, Núcleo Residencial del Brañillín, NRB). Esta área está formada por las siguientes zonas:
  - El suelo asignado a los edificios residenciales existentes, que se califica como Edificación Abierta de Pajares, con la edificabilidad agotada. Hay dos pequeñas zonas, aún inedificadas, en las que se delimitan dos Unidades de Actuación, a desarrollar mediante Estudio de Detalle, a las que se asignan los correspondientes aprovechamientos (Ver Fichas de Ordenación y Gestión).
  - El suelo destinado a pistas deportivas, que se califica como de Equipamiento Deportivo.
  - En la parte superior del ámbito se delimita una segunda zona, que se califica Equipamiento General de la Estación (E), que está formado por los edificios de las oficinas generales y los talleres para las instalaciones de maquinaria de la estación, la cafetería y un pequeño albergue, así como la guardería infantil.
  - Un anillo de suelo (como área de influencia del núcleo, que bordea toda la zona residencial edificada a lo largo de sus vertientes Este, Norte y Oeste) en el que se sitúan los suelos calificados de Equipamiento Deportivo y Recreativo (E), compuestos por las actuales instalaciones complementarias de Campo de Golf, dos áreas recreativa y el picadero de caballos. Se plantea ésta zona de transición del núcleo residencial al Suelo No Urbanizable.
  - Un suelo de Equipamiento de Infraestructuras de la Estación (en el PE EI, RIe), compuesto por las instalaciones de los remontes del inicio de la estación, la balsa y el edificio de las instalaciones de la nieve artificial.
  - Los accesos y el aparcamiento general de la estación en la parte baja, que formarán parte del Sistema Local Viario.
- C. Dos áreas puntuales de Dotaciones de Equipamiento: una, el área que ocupa el hotel Parador de Pajares en el alto del mismo nombre, que se sitúa en el límite norte del ámbito; una segunda, en el punto más alto de la Estación en el alto de La Chomba que la forman las instalaciones de llegada de las tres sillas (Valle del Sol, Brañillín y Cuito Negro), la cafetería y el centro de telecomunicaciones existente.

2. Además, a los efectos de las actuaciones que habrán de desarrollarse, se señalan unas Areas de Actuación Particularizada, entendiendose como tales las zonas homogéneas con características de complejidad en las que se considera conveniente el desarrollo de medios especialmente detallados de información y análisis, y la definición de normas y recomendaciones especificas, por la incidencia arquitectónica o urbanística de las actuaciones previstas. Se determinan tres Areas de Actuación Particularizada:

- AP 1 Area de Infraestructuras Generales. Se desarrollarán las siguientes actuaciones:
  - PU 3 Infraestructura General de Saneamiento.
  - PU 4 Infraestructura General de Abastecimiento de Agua.
  - PU 5 Infraestructura General de Energía Eléctrica.
- AP 2 Area del Dominio Deportivo Esquiable. Es la de mayor importancia, dado que es el de más peso específico para hacer viable el desarrollo futuro de la estación invernal. Además, globalmente es el que mayor impacto puede producir, por lo tanto se describen y detallan sus elementos de una forma más pormenorizada. Se desarrollarán las siguientes actuaciones:
  - PU 6 Actuación sobre Remontes.
  - PU 7 Actuación sobre Pistas.
  - PU 8 Actuación sobre Nieve Artificial.
- AP 3 Areas Aisladas de Actuación Singulares, no incluidas en los tipos anteriores respecto a su desarrollo. Estas áreas se desarrollarán mediante estudios y proyectos puntuales de muy escasa entidad, que por sus características no requieren estar descritos en este PGOL. Serán actuaciones sobre señalización integral del ámbito y actuaciones sobre recorridos y senderos del ámbito.

En estas áreas se actuará mediante Proyectos de Urbanización o, simplemente, Proyectos de Obra o Proyectos de Edificación, adaptando los mismos a las directrices medioambientales de esta Ordenanza, así como en lo referente a los materiales de acabado exterior acordes al entorno, así como a las especificaciones de este PGOL.

Artículo 291.—*GESTION DE LAS DIFERENTES CATEGORIAS.*

Al ser suelo generalmente de carácter público no son necesarios mecanismos de obtención del suelo para su desarrollo; no obstante, si más adelante se revelará necesario, se hará mediante la utilización de la institución expropiatoria.

El suelo objeto de desarrollo del Núcleo Residencial del Brañillín (NRB), y áreas perimetrales RV, para la gestión de las actuaciones previstas, tendrá carácter tanto público como de desarrollo privado, si se produce mediante venta, cesión o concesión.

El suelo objeto de Reserva de Infraestructuras de la Estación (RIe), es aquél reservado para que sobre el mismo tengan lugar las acciones públicas necesarias, para el consiguiente desarrollo de las infraestructuras e instalaciones pertenecientes al dominio Esquiable, en el área base de la Estación y las áreas de acceso y de parking.

El suelo objeto de Areas de Actuación Particularizada (AP) y el de objeto de Proyectos de Urbanización (PU), es aquél reservado para que sobre el mismo tengan lugar las acciones públicas características que más adelante se describen.

Artículo 292.—*CARACTERISTICAS DEL NUCLEO RESIDENCIAL DEL BRAÑILLIN (NRB).*

Los ámbitos de desarrollo del NRB se califican en:

- VP Viario, Accesos y parking. Actualmente el acceso a la estación se realiza por un doble vial de 5,00 metros de ancho en ambos sentidos que presenta un firme en buen estado. No parece necesario la actuación de ensanche de los viales de acceso en estos momentos. Unicamente proponer la adecuación de cunetas en algunas zonas necesarias. En la actualidad existen 600 plazas de aparcamiento, con un área dedicada a autocares de transporte colectivo. En este sentido la relación dominio/parking descrita en el apartado anterior, presenta una relación deficitaria por lo que se plantea una nueva estructuración.
- ER y EG Zonas residenciales y Equipamientos Generales de la Estación. Area formada por la sucesión lineal de 12 edificios residenciales de propiedad privada en un 90%, de similares características en cuanto altura (generalmente III+BC), dimensión y volumen edificado.
- UA PAJ 01:

  UA PAJ 02 Unidades de Actuación. Zonas Edificables y Equipamientos Generales. Se destinan dos áreas para futuras necesidades residenciales y de equipamientos, en el NRB, para desarrollar mediante las Unidades de Actuación UA PAJ 01 y UA PAJ 02.

  Así mismo, en las plantas bajas de las edificaciones previstas, se realizarán espacios destinados a equipamientos comerciales y de ocio enfocados a las actividades deportivas a desarrollar, o a necesidades que se pudieran plantear (locales de reunión, gimnasio para preparación deportiva etc.).
- RV Zonas Recreativas y Espacios Verdes. Bordeando al anillo de suelo asociado a las edificaciones existentes del NRB, se sitúan las áreas recreativas y espacios verdes. Este suelo que bordea toda el área edificada a lo largo de sus vertientes este, norte y oeste, consta de un amplio espacio sensiblemente plano, en el que se sitúan y recogen los espacios destinados a suelos calificados de Equipamiento de Recreo y Espacios Verdes RV, como oferta complementaria y diversificadora estacional.

  Se plantea esta zona de transición del núcleo residencial al Suelo No Urbanizable. Esta formada por cuatro áreas:
  - 2 pequeñas Areas Recreativas y de descanso.
  - Campo de golf, que consta de nueve pequeños hoyos par 3. Esta área requiere un mantenimiento y atención importante.
  - Tercera cercana a la anterior para la práctica de tiro con arco. Sin necesidades evidentes.
  - Picadero de caballos.

  Respecto a las áreas recreativas y espacios verdes no presenta actualmente deficiencias, dado que se encuentran en un área natural con un entorno ambiental excelente.
- ED Zonas Deportivas. Como complemento a la actividad deportiva principal de la Estación como es la práctica del esquí, existe en la actualidad un para la práctica de diferentes deportes.

  Respecto a la primera, es decir, a la práctica del esquí, se desarrolla posteriormente en un capítulo aparte de Infraestructuras del Dominio Esquiable, por ser la principal actividad de la Estación.

  El Area deportiva de la zona urbanizada del Brañillín, situada en el interior de la zona edificada, formada por dos canchas para tenis, dos para paddle y otra pista polideportiva para la práctica de balonmano, baloncesto, futbito etc., así como un pequeño campo de fútbol sobre arena. Actualmente esta zona presenta deficiencias de mal estado, de urbanización, conservación y adecuación de los espacios perimetrales de borde y accesos.

Artículo 293.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA PROPUESTA.*

Las actuaciones tendentes a mejorar la actividad y viabilidad de la estación se concretarán mediante:

- PU 1. Viario y parking. La capacidad de la zona de aparcamiento actual tendría que ser ampliada hasta cubrir una capacidad de 800 vehículos, para satisfacer las necesidades en una situación futura. Con esta nueva situación se obtendría un aumento de la capacidad de aparcamiento de 200 plazas, siendo el aumento de capacidad propuesto de un 30% respecto de la oferta actual.

  Para ello se propone mediante PU 1 (Proyecto de Urbanización 1) la adecua-

ción de algunos espacios laterales de los accesos a la Estación, donde la topografía nos permite acometerlo sin excesivos movimientos de tierras, organizando así mismo los laterales de la vía de acceso que circunda la zona urbanizada del Brañillín, donde actualmente se aparca a lo largo de las cunetas existentes.

- PU 2 Areas Deportivas. Las propuestas de mejora van encaminadas a dar respuesta a las deficiencias detectadas en los Equipamientos deportivos y su área urbanizada mediante el Proyecto de Urbanización PU 2.

  Las actuaciones necesarias son por un lado las dedicadas a la reforma y mantenimiento de las instalaciones existentes, haciéndose necesaria la actuación sobre las canchas y su entorno urbanizado. Por otro lado el planteamiento pasa por realizar una adecuada configuración de estos equipamientos.

  Así mismo se desarrollarán los espacios de urbanización entre dichos equipamientos y los edificios anexos, actualmente con un claro entorno de deterioro.

  Los proyectos técnicos de desarrollo para las propuestas descritas en este apartado serán realizados mediante Proyectos de Urbanización.

- Zonas Recreativas y Espacios Verdes (RV). Las propuestas de mejora van encaminadas a dar respuesta a las deficiencias detectadas en los Equipamientos de recreo.

  En este apartado las actuaciones se enfocan a la potenciación por diversos cauces de las actividades deportivas y de recreo y ocio complementarias a las existentes, como podrían ser:

  - El Senderismo (rutas, vistas panorámicas, etc.), la pesca, la bicicleta y moto de montaña, la escalada, el piragüismo, el parapente, etc.
  - Picadero de Asturcones. Actualmente existe un pequeño picadero en el borde norte del núcleo urbano del Brañillín, colindante con el área recreativa. El planteamiento principal es potenciar esta instalación de recreo y ocio mediante el enfoque al caballo asturcón.

  Este pequeño ponnie ha estado apunto de su desaparición, llegando a quedar unas 60 unidades en la década de los 90. La política del Principado de Asturias en base a evitar su desaparición, está ya dando sus frutos, dado que en la actualidad su población se ha duplicado, existiendo varios puntos de la geografía asturiana en los que se ha creado picaderos de cría enfocados al paseo por rutas determinadas.

  Mediante esta actuación se pretende potenciar el actual picadero, mediante la potenciación del caballo asturcón, dado que presenta unas características ideales para nuestro caso, como son su adecuación al medio, su pequeño tamaño, alta movilidad, y su carácter simbólico para el ciudadano asturiano.

  Por otro lado, por la necesidad de pastos que complementaría la del resto de ganado existente, ayudaría en alguna medida a conservar el área, influyendo también como elemento paisajístico y cumpliendo sobre todo misiones de recreo y ocio.

  Para ello se delimita un área especifica coincidente con su ubicación actual, ampliando su entorno, sus instalaciones actuales de cuadra para unas 12 unidades y una pequeño área de picadero.

  En este suelo se permitirán las edificaciones necesarias complementarias a las actividades a realizar en las áreas de recreo y ocio, del campo de golf, etc., mediante pequeños elementos que no sobrepasen los 50 m² edificados, con un máximo de 250 m² edificables.

  Estas instalaciones se realizarán mediante los correspondientes proyectos técnicos, adaptándose los mismos a las prescripciones medio ambientales de este PGOL y a su normativa de desarrollo, así como en lo referente a los materiales de acabado exterior acordes al entorno, así como a las especificaciones sectoriales del PGOL.

Artículo 294.—*CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA PAJARES 01.*

1. Se plantea esta área así ya recogida desde el primer Plan de los años 70, para formalizar y completar el área edificada actualmente que bordea la zona deportiva interior. Se prevé y delimita una zonificación para desarrollo mediante ED 1 (Estudio de Detalle), que ordene los dos edificios propuestos, de similares características y edificabilidad que los colindantes.

2. Los usos previstos para la misma son el USO RESIDENCIAL y el USO HOTELERO. Las condiciones de desarrollo son las siguientes:

• Parcela Catastral.	236 a.
• Superficie de Parcela bruta asignada.	Aproximadamente 6.000 m²
• Area de ocupación.	25% sobre parcela bruta
• Edificabilidad bruta.	0,75 m²/m²
• Características del documento de desarrollo	Estudio de Detalle

Esta unidad podrá ser ejecutada mediante, como máximo dos proyectos de arquitectura que desarrollen el Estudio de Detalle. Así mismo queda explícitamente recomendado el destino total del suelo edificable a usos residencial o/y hotelero.

Artículo 295.—*CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA PAJARES 02.*

1. Debido a que actualmente la mayoría de los edificios residenciales son de uso privado, la oferta de bajos para instalaciones comerciales o equipamientos enfocados para el desarrollo de aprésqui de la propia Estación, o para actividades complementarias de turismo de montaña, naturaleza y ocio que pudieran plantearse en un futuro, es prácticamente inexistente.

Para dar respuesta a la carencia de espacio para estos equipamientos terciarios, se prevé una pequeña zona a edificar que pudiera recoger este tipo de usos. La situación de la misma pretende hacer de unión entre las dos áreas edificadas, donde actualmente se encuentra la figura de don Jesús Valgrande, que haría de hito alrededor del cual se planteará el edificio.

2. Se prevé y delimita una zonificación para desarrollo mediante ED 2 (Estudio de Detalle), que ordene el edificio propuesto. Los usos previstos para la misma son de equipamiento terciario. Las condiciones de desarrollo son las siguientes:

• Parcela Catastral.	201c
• Superficie de Parcela.	Aproximadamente 4.000 m²
• Area de ocupación.	25% sobre parcela bruta.
• Edificabilidad bruta.	0,50 m²/m²
• Características del documento de desarrollo	Estudio de Detalle

Esta unidad podrá ser ejecutada mediante un proyecto de arquitectura que lo desarrolle. Así mismo queda explícitamente recomendado el destino total del suelo edificable a usos residencial o/y hotelero.

Artículo 296.—*CARACTERISTICAS Y DELIMITACION DE LAS AREAS DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS DE LA ESTACION.*

(RIe).

1. Este suelo está formado por las tres áreas siguientes:

- Las áreas de influencia periféricas al Núcleo Residencial del Brañillín, calificada como Suelo No Urbanizable de Reserva de Infraestructura (RIe), recogen las instalaciones de los remontes del inicio de la estación, la balsa y el edificio de las instalaciones de la nieve artificial.

- Una segunda área que recoge los espacios compuestos por los viales de acceso a la estación y sus zonas de influencia.

- La tercera área, situada en el punto más alto de la Estación, se sitúa en el límite sur del ámbito, en el área superior del Cuitu Negru llamado el alto de La Chomba, la forman las instalaciones de llegada de las tres sillas (Valle del Sol, Brañillín y Cuito Negro), la cafetería y el centro de telecomunicaciones existente.

2. Se permitirá la construcción de pequeños elementos o unidades igual o menor de 50 m², anexas a las actividades del Dominio Esquiable o a las instalaciones necesarias complementarias de la Estación, con un máximo de 250 m² edificables.

Estas instalaciones se realizarán mediante los correspondientes proyectos técnicos, adaptándose los mismos a las prescripciones medio ambientales, a su normativa de desarrollo, así como en lo referente a los materiales de acabado exterior acordes al entorno así como a las especificaciones sectoriales de las NSPML.

3. Las instalaciones ya realizadas en una primera fase en el área RIe anexa al NRB son:

- Captaciones de agua. La captación de agua se construirá en la primera fase, mediante la instalación de una balsa.

- Locales Técnicos y Sala de máquinas. El edificio que alberga la maquinaria necesaria para la producción de nieve (compresores, bombas, etc.), tendrá una superficie de aproximadamente 250 m² y se sitúa al pie de la Estación en NRB a cota 1.450, próximo a la captación de agua y del aparcamiento. Este edificio se equiparará por fases, dependiendo de las necesidades de la producción de nieve.

Dimensionamiento de la instalación. En la primera fase se prevé la instalación de, 1 cañón de alta presión y 20 cañones de baja presión, con lo que la producción de nieve será de 300 m³/h. y el tiempo de innivación, a -2º de temperatura húmeda, será de 50 horas.

En la segunda fase se prevé instalar 2 compresores más y 30 cañones de alta presión, con lo que la producción de nieve pasará a ser de 830 m³/h aproximadamente, permaneciendo constante el tiempo de innivación.

Las instalaciones de la segunda área que recoge los espacios compuestos por los viales de acceso a la estación y sus zonas de influencia, mediante de adecuación de áreas de parking laterales.

Las instalaciones en la tercera área del alto de La Chomba, que serán las instalaciones de llegada de la nueva silla del Valle del Sol.

Sección I. AREAS DE ACTUACION PARTICULARIZADA.

Artículo 297.—*INFRAESTRUCTURA GENERAL DE SANEAMIENTO.*

1. La infraestructura General de Saneamiento del área urbanizada de la Estación en el Brañillín, presenta un estado algo deficitario, al ser instalaciones de saneamiento antiguas, realizadas mediante fosas sépticas independientes por edificio.

Actualmente, todos los edificios de la zona urbanizada del Brañillín, exceptuando los edificios de la parte alta, cafetería y el edificio de oficinas de la Estación realizadas recientemente, presentan en algunos casos deficiencias de capacidad y estado de las fosas sépticas y los colectores de acometida.

2. Condiciones particulares de la propuesta PU 3.

La solución de la Red General de Saneamiento de la Estación pasa por la realización de una actualización de la instalación, que comunique todos los edificios en sentido descendente hasta una central de Depuración y vertidos que se sitúa en la parte trasera del edificio Club Peña Ubiña y que recogerá todo el saneamiento de la zona del Brañillín.

De esta manera se da solución completa para el saneamiento del área urbanizada, y para las previsiones futuras.

Artículo 298.—*INFRAESTRUCTURA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.*

1. La infraestructura General de Abastecimiento de Agua del área urbanizada de la Estación en el Brañillín, es de las más deficitarias de la Estación. Actualmente se capta el agua de dos arroyos que bajan a ambos lados de los pasos Martinelli, para desembocar en el depósito situado en la Hoya del Brañillín. Este depósito tiene una capacidad aproximada de 300 m^3, suficiente para abastecer a toda el área.

El problema de esta captación por ser de superficie, es que en determinados momentos el agua se convierte en no potable debido o bien a que el propio ganado hace uso de él en cotas superiores, o que debido a agentes externos atmosféricos, como épocas de deshielo o grandes lluvias ocasionales, que arrastran todo tipo de fangos y lodos que la hacen no potable en pocas horas.

Por otro lado la actual red de tuberías, se ha actualizado en algunos tramos mediante tubería de fundición o polietileno, quedando aún varios tramos antiguos en fibrocemento. Así mismo la arqueta y llave de corte de una de las traídas a cota superior al depósito, desborda en posición de cierre y lleva la nieve de esa zona.

Unicamente la cafetería del Valle del Sol, presenta una adecuada captación mediante la extracción de un pequeño manantial existente en la zona superior de la Estación, por lo cual no se hace necesaria ninguna actuación en esta área.

Por todo lo anteriormente expuesto, se hace necesario un planteamiento global de toda la red de abastecimiento de agua potable de toda el área urbanizada.

2. Condiciones particulares de la propuesta PU 4.

La solución de la Red General de Abastecimiento de Agua de toda el área urbanizada de la Estación, pasa por un estudio pormenorizado de las propuestas que se desarrollan a continuación como posibles soluciones futuras al respecto.

Es evidente que esta importante infraestructura tiene un marcado carácter deficitario, haciéndose necesaria la pronta acometida de una solución.

La primera solución pasará por la propuesta de instalación de una Estación depuradora anexa al deposito existente. Esta solución es la más costosa por la propia instalación que conlleva un análisis automatizado constante de las aguas cada ciertos periodos, con respuesta inmediata de servicio de potabilización, en el momento en que se demande. Por otro lado conlleva también un seguimiento por personal dedicado al mantenimiento de las instalaciones.

La segunda solución pasa por el estudio de captación desde algún nuevo manantial. Las prospecciones que se están realizando actualmente en la zona intermedia de la Estación, para la variante ferroviaria de Pajares dan como datos que a 900 metros no han encontrado agua, por lo que parece improbable que se encuentre agua por esta zona. Sin embargo, lo apuntado anteriormente no significa que en zonas limítrofes cercanas no se encuentre dado que las variaciones en este aspecto pueden ser grandes a muy poca distancia.

La tercera solución que se propone a estudio y desarrollo y que puede ser la mejor opción de las tres, es el realizar un estudio de volumen de captación de los actuales manantiales existentes en la zona media y en la zona superior de la Estación. Posteriormente y si los datos obtenidos son positivos, se realizaría la traída del agua hacia la zona inferior del Brañillín.

Esta solución si es viable, será la de menor coste, debido a que únicamente habría que realizar la tubería de canalización desde el inicio de los manantiales existentes, aprovechando las mismas líneas, zanjas y movimientos de tierra a realizar para la instalación de la nieve artificial desde esas mismas cotas.

Artículo 299.—*INFRAESTRUCTURA GENERAL DE ENERGIA ELECTRICA.*

1. La mayor necesidad planteada de demanda de energía eléctrica será la derivada de las nuevas instalaciones de remontes y nieve artificial, dado que la incidencia de la demanda de energía eléctrica en el planteamiento de mejora del resto de los ámbitos es mucho menor.

2. Condiciones particulares de la propuesta PU 5.

La propuesta de mejora en este capítulo, es de necesidad intrínseca dado que las nuevas instalaciones la demandan para su funcionamiento Habrá que aumentar pues necesariamente el suministro de energía actual, situar nuevos transformadores y construir nuevos tendidos.

Las nuevas instalaciones propuestas requerirán un aporte complementario de energía eléctrica para su funcionamiento.

Artículo 300.—*ACTUACION SOBRE LOS REMONTES.*

1. Según las especificaciones recogidas ya en el Plan Director del año 99, y los estudios posteriores las necesidades relacionadas con el estado de conservación y capacidad de los remontes son las siguientes: Los remontes de la Estación Invernal y de Montaña Valgrande Pajares se construyeron entre los años 1963 y 1990. Actualmente, cada uno de ellos cuenta entre 2.000 y 9.000 horas de funcionamiento.

El estado general de los remontes puede considerarse como aceptable. No obstante, sería necesario realizar una serie de revisiones y trabajos de mantenimiento ordinarios, para que las instalaciones sean conformes a la normativa que establece la legislación vigente de Transportes por Cable.

Los datos de los rendimientos en personas/hora de las instalaciones existentes no reflejan la realidad ya que en varios remontes no existen contadores de subidas. También hay que tener en cuenta que por el TSF Cuito Negro sube una cantidad importante de clientes no esquiadores, hecho que incide negativamente en el rendimiento de la instalación ya que hay que reducir la velocidad de explotación del aparato hasta 1,50 m/s.

Las necesidades actuales se plantean desde tres puntos de actuación:

- a) Aumento y especialización de la capacidad de salida en la parte inferior de la Estación (cota 1.450).
- b) Optimización de la zona Esquiable media y alta (cotas 1.600 a 1.850).
- c) Explotación de la vertiente de Celleros.

2. Condiciones particulares de la propuesta PU 6.

Con la instalación de los nuevos remontes se prevé que algunos de los existentes tengan que desaparecer ya que los gastos derivados del mantenimiento, de las revisiones extraordinarias y de la puesta en conformidad no harían rentable su explotación futura.

Las instalaciones que, a nuestro criterio, se tendrían que desmontar serían:

- TQ Valle del Sol. Imposibilita la instalación del telesilla proyectado.
- TSF Cuito Negro. Supone gastos de revisiones y puesta en conformidad.
- TQ La Hoya. Queda obsoleto con la construcción del TSF El Paso.

Instalación de los nuevos remontes mediante PU6.

La solución permite que con dos instalaciones, se cubran las necesidades planteadas: ampliar la capacidad de transporte a la zona de Cuitu Negro, facilitar y ampliar la zona de esquiadores de nivel bajo, y mejorar las conexiones entre los diferentes sectores de la Estación.

- a) TSF Valle del Sol. La salida se sitúa en la cota 1.625 a proximidad del telesquí actual y la llegada en la cota 1.821.
- b) TSF El Paso. Situado a proximidad de la zona baja de estacionamiento y al lado del TSF Brañillín, con llegada por encima de Los Pasos Martinelli, tiene la estación de salida en la cota 1.461 y la llegada en la cota 1.631.
- c) TSF Celleros. Este remonte alcanza la cota más alta de la Estación y da acceso a una zona que actualmente no está explotada. Se sitúa entre las cotas 1.456 y 1.837.

Artículo 301.—*ACTUACION SOBRE LAS PISTAS.*

1. Del análisis de la situación actual de las pistas, se pueden percibir los problemas relacionados, principalmente, con la permanencia de la nieve y con la categoría o dificultad de las pistas.

- a) Dificultad. La Estación de Valgrande Pajares cuenta en la actualidad con un porcentaje de pistas negras (muy difíciles) que alcanza el 7% del total, un 44% de las pistas rojas (difíciles), un 33% de las pistas azules (fáciles) y un 16% de las pistas verdes (muy fáciles).
- b) Preparación. La superficie total de las pistas es aproximadamente de 60 Ha, de las cuáles se trabajan regularmente menos del 50% ya que el resto son pistas que se abren puntualmente. Con los rendimientos medios de las máquinas actuales (1,5 Ha/hora) se necesitarían unas 20 horas para preparar todas las pistas.

Estos estándares se refieren sólo al pisado, pero hay que tener en cuenta otros trabajos que también se realizan con las máquinas, tales como transporte de nieve, arreglos de pistas, líneas de telesquí, etc., que hacen que el rendimiento baje notablemente. Si, además, añadimos la explotación de la instalación de nieve artificial prevista, se necesitarían entre tres y cuatro máquinas para dar servicio a toda la Estación.

2. Condiciones particulares de la propuesta PU 7.

Zona existente a desarrollar mediante PU7. Esencialmente, los trabajos consistirán en la modificación y el reperfilado del terreno, en la formación de drenajes y colectores para evitar los encharcamientos de agua, las posibles erosiones del terreno y asimismo, asegurar mejor la permanencia de la nieve.

Las actuaciones propuestas se centran, principalmente, en las siguientes pistas, por fases:

- Fase I. El Tubu, El Muru, Martinellis y Peña Negra.
- Fase II. El Tubu y Peña Negra.
- Fase III. La Umbría y enlaces Arroyo.

Artículo 302.—*ACTUACION SOBRE LA NIEVE ARTIFICIAL.*

1. La permanencia de la nieve en las pistas, depende en su mayor parte de cuatro factores:

- Clima. Factor que no se puede modificar.
- Situación. Las actuales pistas de la Estación de Valgrande Pajares, se sitúan entre las cotas 1.450 y 1.850 metros. La permanencia de la nieve en estos últimos años ha sido muy irregular, factor que incide directamente sobre la cuenta de explotación de la Estación.
- Preparación suelo. Para una mejor permanencia de la nieve en las pistas, también es necesario adaptar el terreno, tanto en su morfología como en su naturaleza, para evitar una erosión prematura del mismo y de la nieve. Existen varios tipos de actuaciones que más adelante se detallan y que consisten principalmente en:
  - Desbroce.
  - Modelado del terreno.
  - Aporte de tierra vegetal.
  - Drenaje de aguas superficiales.
  - Siembra.

  Estos trabajos deben permitir un mejor aprovechamiento de la nieve y un mayor rendimiento y ahorro en el mantenimiento de las máquinas pisapistas.
- Innivación artificial. Con una instalación de nieve artificial adaptada a las particularidades de la Estación de Valgrande Pajares, se podrá asegurar la permanencia de la nieve en un periodo más largo, además de avanzar la apertura de la Estación y prolongar su cierre.

  Esta instalación tiene que innivar las pistas más comerciales, y las salidas y llegadas de los remontes en los puntos de distribución principales.

2. Condiciones particulares de la propuesta PU 8.

Las actuaciones en nieve artificial consisten en equipar cuatro pistas y dos puntos de distribución, con un sistema mixto (alta y baja presión). La superficie total innivada sería de unas 14 Ha, que supone un 50% del total de la superficie de pistas más comerciales de la Estación.

Las pistas a Innivar mediante el PU8 serán las siguientes:

- Fase I. a) Pista La Hoya. Se equiparía con un sistema de alta presión en una largada de 171 metros y con una superficie de 0,8 Ha.
  - b) Pista Los Pasos. Se equiparía con un sistema de alta presión en una largada de 1.876 metros y con una superficie de 5,6 Ha.
  - c) Tramo Común. Se equiparía con un sistema de alta presión en una largada de 153 metros y con una superficie de 0,7 Ha.
  - d) Baby. Se equiparía con un sistema de baja presión en una largada de 317 metros y con una superficie de 1,5 Ha.
- Fase II. a) Pista El Tubu. Se equiparía con sistema de alta presión en una largada de 1.415 metros y con una superficie de 4,2 Ha.

Artículo 303.—*AREAS DE ACTUACION PARTICULARIZADA AISLADAS, AP 3.*

Son las Areas de Actuación Particularizada singulares, no incluidas en los tipos anteriores respecto a su desarrollo. Estas áreas se desarrollarán mediante estudios y proyectos puntuales de muy escasa entidad, que por sus características no requieren estar descritos en este planeamiento. Son las siguientes:

- Actuación sobre Señalización Integral del Ambito (Imagen Corporativa). Esta Actuación particularizada pretende realizar una señalización integral de todo el ámbito.

  La formalización de la señalización se realizará con parámetros de diseño globales realizando un estudio pormenorizado y categorizado por áreas y usos desarrollados, que incluya así mismo las directrices de la cartelería y rótulos comerciales para las instalaciones futuras que vayan apareciendo.
- Actuación sobre Recorridos y Senderos del Ambito. Esta Actuación particularizada pretende crear un sendero perimetral a las limitaciones espaciales del ámbito, para paseos cicloturistas, paseo en asturcón, etc. Se actuaría sobre dos recorridos:
  - La primera recorrería desde las instalaciones del picadero el límite del NRB para discurrir por el crestón del Quentu los Chamargos, desde donde se contemplan vistas panorámicas hacia el valle del pueblo de Payares y los hayedos que lo conforman, para seguir hacia el alto de La Cerra y bajar hasta las inmediaciones del Hotel Parador de Pajares.
  - La segunda aprovecharía una pequeña pista que sale hacia el otro lado, por la parte norte del área recreativa, done se producen así mismo unas vistas panorámicas impresionantes.

  Las acciones que se proponen en éste ámbito serán las propias de sanear y señalizar los recorridos propuestos, los miradores de vistas panorámicas con la señalización de los recorridos y atriles de los macizos divisados desde las mismas.

  La formalización de la señalización de ésta actuación, será complementaria de la señalización general de todo el ámbito del Plan y se realizará con parámetros de diseño globales.

Sección II. DIRECTRICES DE IMPACTO MEDIO-AMBIENTAL.

Artículo 304.—*REPERCUSIONES SOBRE LA ESTACION DE VALGRANDE-PAJARES*

El acondicionamiento propuesto para la E.I.M. Valgrande Pajares representa para esta estación:

- Mejora de las condiciones de su dominio esquiable. La longitud total de pistas que en la actualidad es de 22.350 metros, de los cuáles, se proyecta acondicionar 3.236 metros. En cuanto al área de pistas, la superficie actual es de 62,25 Ha, de las cuáles 7,70 Ha sufrirán mejoras. El dominio esquiable, por tanto, no es ampliado de manera significativa, sino que las actuaciones proyectadas van dirigidas a racionalizar el diseño y permitir una mejor conectividad entre las diferentes pistas.
- Ampliación y racionalización de remontes, lo que permite una acogida de mayor número de visitantes sin masificación. La capacidad horaria de los remontes pasa de 9.750 personas/hora a 13.310 en la Fase III. Su longitud, de 8.507 m. a 8.303 m.
- Prolongación del periodo apto para el esquí ya que la superficie innivada artificialmente es de 13,8 Ha desde la Fase II.
- Mejora en los servicios que se ofrecen a los practicantes del esquí.
- Servicios complementarios para los practicantes del esquí.
- Calculada para un tiempo de espera en los remontes de 8 minutos, la capacidad total de la Estación, sin contar el sector del Puerto de Pajares, pasa de 3.230 a 4.100 esquiadores presentes simultáneamente.
- Potenciación de la posibilidad de organización de actividades fuera del periodo invernal, valorizando su vocación hacia el turismo verde.

Las plazas de aparcamiento, que actualmente se estiman en unas 625 sin contar la posibilidad de estacionamiento a lo largo de la carretera, se prevé su ampliación a 800 plazas.

Artículo 305.—*OBJETIVOS DE LAS DIRECTRICES AMBIENTALES Y DISPOSICIONES GENERALES.*

Las presentes directrices se elaboran con objeto de analizar las posibles afecciones ambientales que pudieran derivarse de las actuaciones recogidas en el Plan Especial de la Estación Invernal y de Montaña Valgrande-Pajares. En ellas se destacan los principales factores ambientales potencialmente afectados por las actuaciones, reseñando someramente aquellos aspectos que deberán ser tenidos en cuenta en el momento de proyectar las actuaciones previstas.

La zona de actuaciones no se encuentra dentro de ningún espacio protegido por las diferentes figuras de protección de la legislación europea, nacional o autonómica.

Con carácter general se minimizarán los movimientos de tierras, muy especialmente sobre aquellas superficies en las que se detecte la presencia de especies catalogadas por la legislación asturiana (Decreto 65/1995, de 27 de abril, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias y se dictan Normas para su protección y Decreto 30/1990, de 8 de marzo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Fauna Vertebrada del Principado de Asturias, y se dictan Normas para su protección). La localización de los vertidos temporales de escombros se seleccionarán antes del inicio de las actuaciones, aprovechando las superficies de menor valor ambiental, del mismo modo las instalaciones temporales deberán ubicarse en las zonas menos sensibles. Todas las superficies afectadas serán revegetadas con especies herbáceas o arbustivas propias de la zona, atendiendo a los criterios que en su momento se determinen. A la finalización de las actuaciones se deberán eliminar todas las instalaciones auxiliares, así como todos los residuos que hayan sido temporalmente acumulados durante la ejecución de las actuaciones.

Se vigilará muy especialmente evitar la afección a los cursos de agua y zonas higrófilas presentes en el entorno de la zona de actuaciones.

Artículo 306.—*DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DEL VIARIO, ACCESOS Y parking EN EL NRB Y RIe.*

Para la adecuación de los viales y la construcción de nuevos aparcamientos en las zonas proyectadas se tendrá en cuenta la presencia de zonas con elevada hidromorfía en la margen derecha de la vía de acceso al Brañillín (en el sentido de entrada a la Estación Invernal de Valgrande Pajares), pues se trata de zonas de alto valor ecológico, que, además, presentan valiosos elementos botánicos y faunísticos.

Las diversas charcas de la zona presentan desigual valor ambiental, pero en todas ellas habita el tritón palmeado (Triturus helveticus), especie que se halla incluida en el anexo II (especies y subespecies catalogadas "de interés especial") del Real Decreto 439/1990, por el que se aprueba el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y en el anexo III (especies de fauna protegidas) del Convenio relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Menio Natural en Europa, hecho en Berna el 19 de septiembre de 1979 (en adelante Convenio de Berna).

Se evitará muy especialmente la destrucción de una pequeña turbera en la que existe rana patilarga (Rana ibérica). Este anfibio está incluido en la categoría de "interés especial" en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, en el anexo II (especies de fauna estrictamente protegidas) del Convenio de Berna, y en el anexo IV (especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta) del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats y de la flora y fauna silvestres.

Estas turberas formadas por briófitos pertenecientes al género Sphagnum son hábitats recogidos en el Anexo I (tipos de hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación) del Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

El proyecto que se elabore arbitrará las medidas necesarias para evitar la afección a estas comunidades.

Debido a la abundante presencia de los narcisos Narcissus asturiensis y N. pseudonarcissus subsp. leonensis por la casi totalidad de la estación invernal, y debido a que estas especies se encuentran protegidas por la legislación asturiana (Decreto 65/1995, de 27 de abril, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias y se dictan Normas para su protección) se deberá minimizar su afección, estableciéndose, si la afección resultase excesiva, las medidas correctores pertinentes.

A hora de habilitar la raqueta actual (zona de unión de las dos calzadas de la estación, la de subida y la de bajada) como nueva área de aparcamiento, se deberán tomar las medidas correspondientes para evitar la afección a las poblaciones de tritón palmeado (Triturus helveticus) que existen en la zona.

En la zona de ampliación de aparcamiento cercana a la balsa de almacenamiento de agua con destino a la alimentación de los sistemas de innivación artificial se tomarán las medidas oportunas para evitar la destrucción del acebo (Ilex aquifolium) que existe en la margen del actual viario, pues se trata de una especie protegida por el Decreto 65/1995, de 27 de abril, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias y se dictan Normas para su protección) y que cuenta con su correspondiente plan de manejo aprobado por el Decreto 147/2001, de 13 de diciembre.

Artículo 307.—DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LAS ZONAS RESIDENCIALES (ER) Y DEPORTIVAS (ED) EN EL NRB.

El edificio (o los edificios, en su caso) proyectados para culminar la urbanización de la Estación Invernal de Valgrande-Pajares UE1, UE2 deberán integrarse en el entorno. Para conseguir tal objetivo es recomendable que la tipología constructiva (materiales, colores, volumetría, etc.) resulte acorde con los edificios que conforman la actual edificación.

Se adoptarán las medidas oportunas para minimizar la destrucción de las praderías donde existe, de manera abundante, la genciana (Gentiana lutea), especie incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias, y que se verán afectadas por la construcción de los edificios proyectados. También deberán establecerse las correspondientes medidas correctoras para minimizar la afección sobre el narciso (Narcissus pseudonarcissus ssp. leonensis), localmente abundante en esta zona.

Artículo 308.—*DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DEL LAS ZONAS RECREATIVAS Y ESPACIOS VERDES (RV) EN EL NRB.*

La mejora del entorno recreativo del área acarreará la destrucción de áreas en las que se hallan especies vegetales catalogadas, por lo que será necesario el planteamiento de medidas tendentes a la atenuación de dicho impacto ambiental.

Para tratar de minimizar el impacto sobre las poblaciones de especies catalogadas del área prevista para la ampliación del área recreativa, es decir, el narciso (Narcissus pseudonarcissus ssp. leonensis), muy abundante aquí, y la genciana (Gentiana lutea) se tratarán de evitar los movimientos de tierras innecesarios, sin levantar la capa de tierra vegetal. Lo más adecuado sería proceder a la instalación de los equipamientos necesarios del área recreativa (mesas, etc.) sin la remoción de los horizontes edáficos ni el paso de maquinaria por la zona, debiendo realizarse de forma manual la ubicación de dichos equipamientos.

De esta forma se evitaría también la destrucción de las zonas de freza del tritón palmeado (Triturus helveticus), abundantes en las zonas cercanas a la calzada.

Artículo 309.—*DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL DE SANEAMIENTO (AP 1)*

El edificio que albergue las instalaciones de la depuradora (en adelante, EDAR), deberá integrarse en su entorno inmediato. Para ello, sería recomendable que la estética del edificio fuera similar a los edificios existentes, esto es, de paramentos blancos o de mampostería de piedra y cubierta negra de pizarra o tégola; de este modo se conseguiría atenuar el impacto visual de la instalación prevista, de forma que su presencia no altere las condiciones paisajísticas del entorno.

Por lo que respecta a la zona donde previsiblemente será ubicada la EDAR se vigilará especialmente la afección sobre los ejemplares de acebo (Ilex aquifolium) dispersos en la zona, por estar esta especie incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias.

También se adoptarán las medidas necesarias para mitigar la afección sobre la genciana (Gentiana lutea), que aquí aparece de forma escasa, y que también se encuentra incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias.

La EDAR que se construya deberá contar con sistemas para evitar la salida de olores que pudieran afectar negativamente las condiciones perceptuales de la zona, provocando molestias sobre la población residente o sobre los visitantes de la estación invernal.

La red de saneamiento que se construya deberá diseñarse de tal forma que la longitud total de las conducciones sea la más corta posible, con el fin de minimizar los movimientos de tierra (y con ellos, la destrucción de la capa superficial del suelo, la alteración de la vegetación y las molestias sobre la fauna local). Se deberán plantear medidas de restauración de los terrenos afectados por el paso de las conducciones, recuperando estas zonas el aspecto previo al inicio de las obras.

Artículo 310.—*DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (AP 1).*

En el caso que se opte por las obras de edificación de una estación potabilizadora anexa al depósito de agua actual se realizarán de forma respetuosa con el entorno en el que se halla. Se limitarán los movimientos de tierras a lo estrictamente necesario, pues en esa zona aparecen varias especies catalogadas de narcisos (Narcissus bulbocodium y Narcissus asturiensis), no pudiéndose descartar la presencia de la genciana.

En el caso que se opte por las nuevas captaciones previstas para el suministro de agua potable a las instalaciones de la estación tendrán en cuenta los factores ambientales afectados. La detracción de caudal del arroyo Brañillín deberá ser de tal magnitud que no ponga en peligro la vida piscícola de la población de trucha (Salmo trutta), que existe en este curso fluvial.

Se tendrá también en cuenta la época en que se efectúen las obras de la captación, que no deberá coincidir con el periodo reproductivo de la trucha.

En el caso de ser necesario el paso de maquinaria por los cursos fluviales, deberían habilitarse zonas de paso, de forma que la alteración del cauce fluvial y de la calidad del agua por aumento de sólidos en suspensión se limitara a zonas puntuales.

Se procurará que la longitud de las conducciones de agua desde la captación hasta el depósito sea lo más corta posible, para que los movimientos de tierras se reduzcan a lo estrictamente necesario. De esta forma se limitará también en gran medida el impacto sobre las comunidades vegetales.

Artículo 311.—*DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL DE ENERGIA ELECTRICA (AP 1).*

Con carácter general, será preferible el soterramiento de las nuevas líneas eléctricas para que el impacto sobre el paisaje, y el posible sobre la avifauna (por colisión o electrocución), desaparezca o se minimice.

Artículo 312.—*DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL AREA ESQUIABLE (AP 2)*

Según se recoge en la legislación vigente (Ley 6/2001, de 8 de mayo, por la que se modifica el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental), para la realización de las actuaciones recogidas en el Plan Director de Pajares y que impliquen la creación de pistas de esquí, remontes y construcciones asociadas, deberá realizarse su correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) en el que se analice detalladamente la afección al medio de las actuaciones propuestas.

Con objeto de minimizar el impacto paisajístico de las actuaciones de mejora de las infraestructuras del área-dominio Esquiable y de lograr una mayor adecuación de las actuaciones al medio natural de la zona, se deberán plantear revegetaciones sobre

todos los terrenos removidos, muy especialmente sobre los taludes resultantes de la construcción de la balsa de almacenamiento de agua.

En las restauraciones se emplearán especies herbáceas, arbustivas y arbóreas propias de la zona. La restauración con especies arbóreas se limitará al entorno de la balsa de almacenamiento y la especie seleccionada será el abedul (Betula celtibérica).

Artículo 313.—*DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LAS PROPUESTAS DE MEJORA DE LA SEÑALIZACION INTEGRAL DE TODA EL AREA (AP 3).*

La señalización deberá estar normalizada en toda el área de la estación invernal, de forma que se uniformice la imagen corporativa y diseño de los paneles informativos. De esta manera, la integración en el paisaje será mayor.

También deberían seleccionarse adecuadamente los materiales constructivos de las señales. En el caso de ser de madera, sería recomendable que la madera hubiera sido sometida a un tratamiento previo para soportar las condiciones climatológicas adversas de la intemperie en un área de montaña. En el caso de estar constituidos por otros materiales, se tratará de escoger aquéllos que ofrezcan resistencia y durabilidad; de otra forma, la degradación paulatina que pudieran sufrir haría de ellos focos de impacto visual.

TITULO V.
NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I.
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 314.—*REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.*

1. Son los terrenos que en este PGOL no se clasifican ni como Suelo Urbano ni como Suelo No Urbanizable, y que podrán ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la legislación urbanística (artículo 116 del TR 2004 PA) y en este planeamiento.

Se convertirá en Suelo Urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en la legislación urbanística.

2. Los terrenos incluidos en áreas de Suelo Urbanizable estarán sometidos a los mecanismos previstos en la legislación vigente para su desarrollo, a saber: elaboración de un Plan Parcial de acuerdo con la ficha de ordenación y gestión que para cada una de los sectores se establece; cumplimiento de las obligaciones de reserva y urbanización de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, y cesión del aprovechamiento urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 139 y siguientes del TR 2004 PA.

2. En el Suelo Urbanizable No Prioritario podrán autorizarse, antes de la aprobación del Plan Parcial, los usos previstos para el Suelo No Urbanizable. En particular, podrá autorizarse la vivienda unifamiliar, siempre que se cumplan los requisitos acerca de la parcela mínima y la disponibilidad de servicios. El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá un informe favorable de la CUOTA. Estas construcciones no podrán ser autorizadas en aquellas áreas del Suelo Urbanizable No Prioritario que el planeamiento reserve por considerarlas necesarias para la expansión urbana.

3. Las condiciones de desarrollo de cada Sector se recogen en la Ficha de Ordenación y Gestión.

4. El plazo para que se desarrollen las áreas de Suelo Urbanizable será de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de este PGOL. Trascurrido dicho plazo sin que se desarrollen, el Ayuntamiento podrá acordar sobre la prórroga de dicho plazo o acordar su desclasificación, debiendo de especificar en dicho acuerdo que categoría de Suelo No Urbanizable les será de aplicación.

Artículo 315.—*DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como Suelo Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística (artículo 15 de la LS 98 y 139.1 del TR 2004 PA).

2. Una vez aprobado el Plan Parcial, la transformación del suelo clasificado como Suelo Urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes (artículo 18 de la LS 98 y 140 del TR 2004 PA):

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos resulten incluidos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que este PGOL incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación, y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en este PGOL.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución del mismo.
- Costear o ejecutar la urbanización del Sector o ámbito correspondiente.
- Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca este PGOL o planeamiento de desarrollo.

3. La administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el 10% de aprovechamiento de cesión, costes que deberán ser asumidos por los propietarios. El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos previstos en el artículo 119 del TR 2004 PA.

Artículo 316.—*APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS Y CESIONES OBLIGATORIAS.*

1. El aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios de los terrenos —previo cumplimiento de los deberes establecidos— será el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2. Los propietarios están obligados a realizar —en favor del municipio o, en su caso, de la entidad urbanística actuante— la cesión obligatoria y gratuita de la superficie total de los viales y dotaciones públicas y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

Dado que en este PGOL no hay transferencia entre sectores todo el aprovechamiento asignado corresponderá a los titulares de los terrenos.

Artículo 317.—*DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.*

1. En las Fichas de Ordenación y Gestión de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable se fijan las dimensiones mínimas para su desarrollo por Polígonos. Si no la fijara, se delimitarán respetando los siguientes requisitos (artículo 150 del TR 2004 PA):

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de este PGOL.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Que abarquen áreas continuas y resuelvan las zonas de contacto con otras clases de suelo —Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable— sin que puedan quedar en ninguna de esas zonas de contacto parcelas aisladas o conjuntos de ellas que no puedan tener un desarrollo independiente.

2. El procedimiento general de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable será de iniciativa particular, a instancia de los propios interesados, que presentarán formalizada la delimitación que se pretende y los compromisos básicos entre ellos, incluyendo el nivel de conformidad exigido para las actuaciones por el Sistema de Compensación en la legislación urbanística (artículos 157 y 158 del RGU).

3. El procedimiento para solicitar la delimitación de los Polígonos, si no hubiera sido fijada en los Planes Parciales, será de oficio o a petición de los particulares interesados y conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística, debiendo de acordarse en ese momento el Sistema de Actuación.

4. Si las circunstancias urbanísticas lo aconsejasen, el Ayuntamiento podrá delimitar Polígonos y promover su ejecución por el Sistema de Cooperación, sin que medie solicitud de los interesados. También podrá establecer esquemas de agrupación de las áreas edificables y de las de equipamiento, trazar viarios vinculantes, etc. Este tipo de precisiones complementarias, de no estar incluidas en este PGOL, se tramitarán como modificación de planeamiento.

Artículo 318.—*AMBITOS DE DESARROLLO.*

1. Este PGOL delimitan las siguientes Sectores de Suelo Urbanizable:

• Residencial	PP RES 1	Area Residencial de La Llera.
	PP RES 2	Area Residencial de La Forcá.
	PP RES 3	Area Residencial de Columbiello.
• Industrial	PE IND 4	Area Industrial de La Cobertoria.
	PP IND 5	Area Industrial de Vega de Villallana.
• Mixto	PP MIXTA 6	Area de Servicio de la Vega de Villallana, sector mixto, de servicios, industrial y de dotaciones de equipamiento y servicios

2. Las determinaciones para cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable se encuentran señaladas en la correspondiente Ficha de Ordenación y Gestión.

Artículo 319.—*EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL AMBITO DE LOS SUELOS URBANIZABLES.*

1. Los propietarios de edificaciones existentes en los Sectores de Suelo Urbanizable, cuando se redacten los pertinentes Planes Parciales podrán:

- Permanecer tal como están, con un régimen equivalente al de la Edificación Unifamiliar Aislada; en este caso, las edificaciones se vincularán, de modo indivisible, a una extensión de terreno tal que se cumplan las condiciones de ocupación de terreno establecidas en la Ordenanza de Edificación Unifamiliar. Estos terrenos quedarán segregados de la actuación a desarrollar, y conservarán su propio régimen, aunque estarán obligados a participar en el coste de las obras de las que se servirán posteriormente (por ejemplo, si la actuación facilita o mejora el acceso, los abastecimientos de servicios, la evacuación de aguas negras, etc.). En el caso de que el aprovechamiento a que tuvieran derecho fuera superior al coste que deben sufragar, podrán sufragarlo con parte de dicho aprovechamiento.
- Unirse a la actuación conservando un derecho al aprovechamiento en la cuantía que resulte mayor entre la fijada para la unidad y el edificado; en este caso, se considerará el valor de las edificaciones existentes como un gasto más de urbanización.

2. El acogerse a uno u otro tratamiento será una opción de los propietarios, si bien en el marco de la conveniencia general y de la necesidad de obtener una ordenación coherente. Esta condición podrá conducir a que el Ayuntamiento imponga expresamente el segundo de los tratamientos o alguna vinculación especial en caso de admitirse el primero de ellos.

3. En cualquier caso, la actuación en contacto o que englobe terrenos en que haya edificaciones, deberá resolver su destino definitivo y determinar la relación entre ellos y la actuación.

Capítulo II.
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

Artículo 320.—*CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES.*

1. Los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial se desarrollarán mediante un único Plan Parcial completo, según el ámbito delimitado en los Planos de Ordenación.

2. El Plan Parcial calificará todos los terrenos según alguna de las Ordenanzas de Zona de Suelo Urbano y los usos admisibles serán los establecidos para cada una de ellas. La edificación respetará las condiciones que para cada de las Ordenanzas de Zona se fijan con carácter general en este PGOL.

Sólo en casos muy motivados, se podrán autorizar calificaciones diferentes a las empleadas en este PGOL en Suelo Urbano.

3. Los aprovechamientos serán los derivados de la calificación del suelo. Dado que la ejecución se realizará por sectores independientes, la diferente asignación de aprovechamientos no dará lugar a transferencias de aprovechamientos entre ellos.

Capítulo III.
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Artículo 321.—*CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.*

1. Los Sectores de Suelo Urbanizable Industrial se desarrollarán mediante un único Plan Parcial, según el ámbito delimitado en los Planos de Ordenación que ordenará todo el área.

El objeto de estas áreas es alojar nuevos usos industriales y realbergar instalaciones situadas en los núcleos urbanos. Se habrá de simultanear la necesidad inmediata de ocupación con la elaboración del planeamiento y ejecución de la urbanización, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 129 del TR 2004 PA (autorización de implantación —si no hubiera finalizado el proceso de gestión— con los compromisos necesarios de cumplimiento de la urbanización).

2. Los usos admisibles serán los derivados de su carácter industrial y además de los usos comprendidos en Uso de Industria y Almacén, en todas sus modalidades, se permitirán el Uso de Comercio, el Uso de Oficina, y el Uso de Garaje y Aparcamiento, siempre ligados a la actividad principal, y los comprendidos en Uso de Servicios de Infraestructuras.

3. El aprovechamiento asignado a cada Sector se fija en la correspondiente Ficha de Ordenación y Gestión, y será asignado por el Plan Parcial a las parcelas edificables. La altura máxima de las naves será de 10,00 metros y 2 plantas, salvo aquellos elementos característicos que requieran mayor altura, previa aprobación municipal.

4. La parcela mínima, si en la ficha de ordenación y gestión no se establece otra cosa, a efectos de edificación será de 1.000 m². La edificación deberá retirarse 5,00 m. de las vías interiores y 3,00 metros de los linderos, salvo que se trate de tipología de naves nido o que en el Plan Parcial se fijen alineaciones obligatorias. La ocupación máxima de las parcelas edificables será del 70%.

5. Los aparcamientos y las zonas de carga y descarga deberán estar previstos y solucionados en la propia parcela, destinándose un mínimo del 10% de la superficie de la parcela.

6. Los frentes de las naves industriales se tratarán como fachadas y se pondrá especial cuidado en el cumplimiento de las condiciones generales de composición.

TITULO VI.
NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS DE GESTION

Capítulo I.
NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS DE GESTION

Artículo 322.—*FICHAS DE GESTION.*

1. El desarrollo y ejecución de los Polígonos y Unidades de Actuación se ajustará a lo dispuesto en este título, que prevalecerá sobre lo dispuesto en la normativa general en los aspectos que le son propios. En aquellos aspectos no tratados específicamente en este título ni en las Fichas de Gestión se estará a lo dispuesto en la normativa general.

2. Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanísticas prescritas en este PGOL se ha elaborado una Ficha de Gestión. En ella se recogen las condiciones particulares de ordenación y diseño y para su desarrollo y ejecución: estas condiciones prevalecerán sobre cualquier otra determinación de este PGOL.

3. Los Planos de Ordenación que acompañan cada Ficha de Gestión tienen carácter normativo, aunque prevalecerán sobre ellos los contenidos normativos y cuantitativos expresados en la Ficha de Gestión. En aquellos casos en que sea necesario elaborar algún instrumento de planeamiento, la ordenación se considerará a todos los efectos de carácter orientativo y podrá ser alterada respetando los aprovechamientos y demás condiciones señaladas en la Ficha de Gestión.

Artículo 323.—*APROVECHAMIENTO URBANISTICO.*

1. El aprovechamiento urbanístico que se asigna en las Fichas de Gestión incluye los aprovechamientos de todos los usos permitidos, debiendo de calcularse el aprovechamiento medio de la misma dividiendo la edificabilidad total (incluida la dotacional privada) —y previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa (si los hubiere)—, por la superficie total del Polígono o Unidad de Actuación, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

2. En ausencia de coeficientes de ponderación relativa se utilizarán los aprobados en la Ponencia de Valores de suelo y construcción elaborada por la Gerencia Territorial para el municipio de Lena.

3. Salvo que la Ficha de Gestión especifique otra cosa, se entenderá que el uso característico a que se refiere el aprovechamiento es el residencial. Para la distribución de este aprovechamiento en relación a otros usos habrán de respetarse las Ordenanzas de Zona que sean de aplicación, y, en su defecto, sólo podrá destinarse un máximo del 25% del mismo a otros usos distintos del residencial, y siempre que no sea en edificio exclusivo.

Artículo 324.—*DELIMITACION DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION.*

1. Las Unidades de Actuación se entenderán ya delimitados con la aprobación de este documento, debiendo de seguir, en caso de modificación de sus limites, el procedimiento establecido en el artículo 101 de la LSOU PA y 38 del RGU. En tal caso, deberán de resolverse conjuntamente todos los cambios, esto es, no sólo los de la propia Unidad de Actuación, sino también los del resto de terrenos afectados, debiendo de quedar expresamente determinado a que nueva o nuevas Unidades de Actuación pertenecen o, si así no fuera, aclarar que pasan a ser terrenos no incluidos en Unidad de Actuación, y por tanto, sometidos al régimen general. En ningún caso podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. La delimitación de Polígonos en cada uno de los Sectores del Suelo Urbanizable deberá de aprobarse conjuntamente con los Planes Parciales que los desarrollen. El procedimiento para su modificación deberá de seguir el mismo procedimiento que el de las Unidades de Actuación.

Artículo 325.—*REAJUSTE DE LIMITES.*

Los limites de los Polígonos o Unidades de Actuación podrán ser precisados, esto, definidos con mejor grado de detalle —e incluso rectificados si se observasen imprecisiones técnicas— en el oportuno Proyecto de Compensación o Proyecto de Reparcelación, o en el planeamiento de desarrollo —Planes Parciales o Estudios de Detalle— si estuviera prevista su redacción.

Artículo 326.—*DIVISION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION Y POLIGONOS.*

1. Cuando en la Ficha de Gestión se permita la división de la Unidad de Actuación deberán de respetarse las siguientes condiciones:

- a) Garantizar que la diferencia de aprovechamiento asignado a cada una de las nuevas Unidades de Actuación no difiere en más del 15% del aprovechamiento que señala la Ficha de Gestión, esto es, del original.
- b) Garantizar que los terrenos de cesión gratuita —incluidos los viarios— en las nuevas Unidades de Actuación no difieren entre sí en más de un 15%.

- c) Garantizar la independencia funcional de las nuevas Unidades de Actuación, esto es, que pueden conectarse con los viarios ya existentes y que están dotadas de los servicios de infraestructura legalmente exigibles.
- d) Que no se opongan a la división —en el trámite de información pública de la nueva delimitación— propietarios que representen más del 60% del total de la superficie del Polígono o Unidad de Actuación.

2. En caso de acuerdo expreso de todos los propietarios, el Ayuntamiento podrá acordar la división de la Unidad de Actuación, aunque no se cumpla alguno de los requisitos anteriores.

Artículo 327.—*MODIFICACIONES DE LAS FICHAS DE GESTION.*

1. Los cambios de las determinaciones de las Fichas de Gestión que tendrán la consideración de modificación de Plan General serán los siguientes:

- Incremento del aprovechamiento de la misma.
- Incremento del número máximo de viviendas, en más de un 10%.
- Cambio del uso característico, que se entenderá, salvo que expresamente la Ficha de Gestión señale otra cosa, el uso residencial.
- Disminución de las reservas de terrenos para dotaciones y de las cesiones obligatorias y gratuitas.
- Modificación de los viarios si afectasen a terrenos externos a la propia unidad.
- Aumento en más del 20% de la ocupación en planta o en más de una altura del número de alturas permitidas (salvo que la nueva altura sea la dominante en el entorno, que el cambio sea sólo de una única planta y que dicha altura este permitida en las Ordenanzas de Zona de aplicación).
- Cambio de las Ordenanzas de Zona de aplicación.
- Supresión de la condición de indivisibilidad de la unidad o de la obligación de desarrollar la unidad mediante Estudio de Detalle.

2. No tendrán la consideración de modificación de Plan General aquellos cambios no incluidos en el apartado anterior. Estos cambios deberán de realizarse siguiendo el procedimiento establecido para delimitar las Unidades de Actuación o cuando se tramiten las figuras de planeamiento o de gestión necesarias.

Artículo 328.—*SISTEMAS DE ACTUACION.*

1. Los Sistemas de Actuación para desarrollar cada una de las actuaciones urbanísticas serán los legalmente establecidos: Compensación, Cooperación o Expropiación. Los procedimientos para su desarrollo están reglamentariamente establecidos en el Reglamento de Gestión Urbanística, en su título V, Sistemas de actuación, siendo innecesario reproducirlos aquí.

2. El Sistema de Actuación para desarrollar cada Unidad de Actuación o Polígono será el que figura en la correspondiente Ficha de Gestión. La ejecución se hará siempre por Polígonos o Unidades de Actuación completas.

3. La sustitución del Sistema de Actuación para desarrollar cualquiera de los Polígonos o Unidades de Actuación o se hará en la forma legalmente establecida (artículo 101 de la LSOU PA y 155 del RGU).

4. En el desarrollo de las Unidades de Actuación —con independencia de cuál sea el Sistema de Actuación por el que se ejecuten— deberán ponderarse circunstancias del planeamiento ahora vigente en ejecución que hayan propiciado situaciones consolidadas y ya patrimonializadas. Estos extremos se concretarán de forma individualizada en una Norma Complementaria o en el propio Proyecto de Reparcelación o Bases o Proyecto de Compensación, en su caso.

Artículo 329.—*CESIONES OBLIGATORIAS.*

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas en las Unidades de Actuación EN Suelo Urbano consistirán en:

- Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que en este PGOL se incluyan en dicho ámbito.
- El suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito (artículo 31 de la LSOU PA).

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en Suelo Urbanizable serán las siguientes:

- Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que en este PGOL incluya o adscriba a dicho ámbito.
- En los Sectores de Suelo Urbanizable que en virtud de lo establecido en este PGOL tengan un aprovechamiento medio superior al establecido para todo el Suelo Urbanizable, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe la diferencia entre ambos aprovechamientos (artículo 34 de la LSOU PA y 46 del RGU).

3. Las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio.

Artículo 330.—*EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en Unidades de Actuación EN Suelo Urbano podrán solicitar licencia de edificación, antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Compensación, si uno u otro fuesen necesarios, para la distribución de cargas y beneficios.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de Urbanización ya 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. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la Urbanización que afecte a dichos edificios y estén en funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y en tanto no cuenten con la oportuna licencia de primera ocupación.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de los edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

Artículo 331.—*COSTES DE LA URBANIZACION.*

1. El importe de las obras de Urbanización que correrán a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Actuación comprenderá los siguientes conceptos:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación.
- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución, domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Los particulares afectados por obras de Urbanización de un Polígono o Unidad de Actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la administración actuante.

3. Serán asimismo por cuenta de los titulares de los terrenos las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución de este Plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con él (artículo 60 del RGU).

4. También será de cuenta de los adjudicatarios de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación los costes de redacción y tramitación de los Planes Parciales —o cualquier otro planeamiento previsto para su desarrollo— y de los Proyectos de Urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación (artículo 105 de la LSOU PA y 61 del RGU).

5. Si la actuación en alguno de los Polígonos o Unidades de Actuación no fuera presumiblemente rentable por ser excesivas las cargas en relación al aprovechamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar la reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, hasta equiparar los costes de actuación con las de otros Polígonos o Unidades de Actuación análogos que resulten viables (artículo 103 de la LSOU PA y 64 del RGU).

6. El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas legalmente establecidos dará lugar:

a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o,

b) A la expropiación por la administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

A continuación se adjuntan las Fichas de Gestión de cada uno de los ámbitos que necesitan gestión de desarrollo de este PGOL.

	DESIGNACIÓN	**UA LENA 01**
	NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
	NOMBRE DE LA UNIDAD	**NUEVO PUENTE SOBRE EL RÍO LENA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Completar el procedimiento de gestión y llevar a cabo las obras urbanización de la futur rotonda del acceso Norte de Pola de Lena.

Obtención de los terrenos necesarios para crear un pequeño Espacio Libre de uso Públ al inicio del paseo fluvial del rio Lena.

Permitir alojar la mayor cantidad de aprovechamiento asignado en las vigentes Normas Subsidiarias (sin afectar por el coeficiente de homogeneización de las NN.SS.).

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA V	1.117,0 m2	6.143,0 m2	100,0	60
ELP	1.072,0 m2	____		____
LIBRE (entre glorieta y FF.CC	678,0 m2	____		____
TOTAL UNIDAD	5.978,0 m2	6.143,0 m2		60

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Mantener las condiciones existentes, en base a las que se prevé ejecutar la rotonda y si urbanización.

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	3.110,0 m2
	Espacios libres de uso público	1.750,0 m2
	Equipamientos y dotaciones	____
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

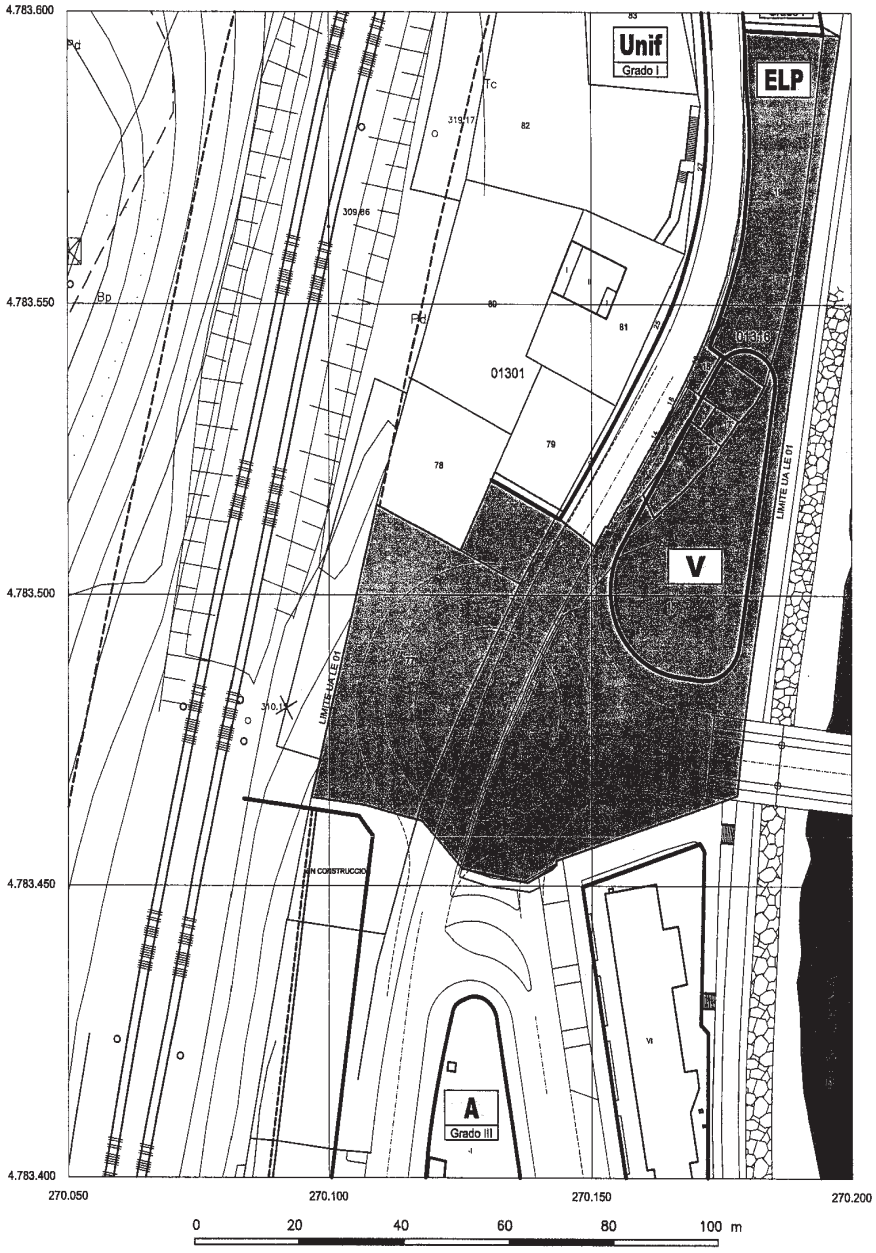
OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

Se intentará mantender las condiciones del Convenio que permitió la ocupación anticipa de los terrenos que ocupan la nueva rotonda y el acceso al nuevo puente.

Los terrenos de cesión obligatoria se destinarán del siguiente modo: 680 m2 como espa libre situado entre la nueva glorieta y el FFCC y el resto como Espacio Libre Público bordeando la nueva edificación.

El Estudio de Detalle contemplará la urbanización de todos los espacios libres.

UA LE 01 PUENTE NUEVO SOBRE EL LENA



DESIGNACIÓN		**UA LENA 02**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**CALLE HERMANOS GRANDA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La apertura de un pequeño vial de conexión que permita una mejor circulación en la call posterior.

La ordenación consistirá en la construcción de un edificio de remate, con chaflanes a ambos lados, con un fondo de 12 m.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA V-12	266,0 m2	1.463,0 m2	100,0	15
TOTAL UNIDAD	550,0 m2	1.463,0 m2		15

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

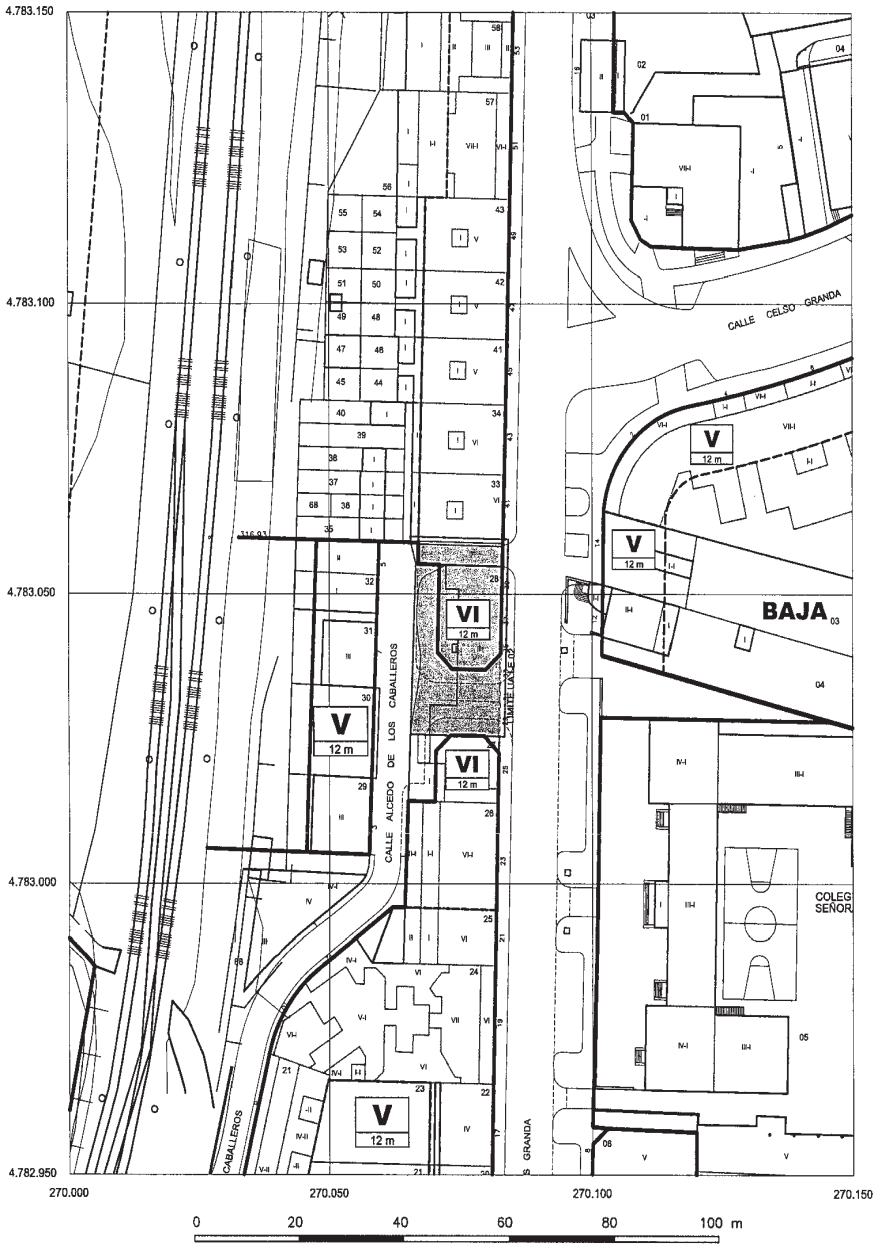
La medianera que quede a la vista deberá de ser tratada como una fachada principal, c los mismos materiales que se hayan empleado en las mismas.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	298,0 m2
	Espacios libres de uso público	———
	Equipamientos y dotaciones	———
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 02 CALLE HERMANOS GRANDA



(Continúa)

DESIGNACIÓN	**UA LENA 03**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**NUEVO CALLE DE LA RIBERA DEL RIO LENA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La apertura de una nueva calle que bordea la orilla del río Lena, entre la Glorieta de la Plaza del Principado y la calle del Padre Suárez.

Creación de una nueva fachada edificada a la A-66, fachada que tapará las traseras de edificaciones con frente a la calle Vicente Regueral.

Promover la sustitución de las naves, cocheras y cobertizos existentes, la mayoría en un estado inadecuado de conservación.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA BAJA	3.745,0 m2	3.745,0 m2	100,0	____
CERRADA V-12	1.930,0 m2	8.685,0 m2	100,0	124
ELP	795,0 m2	____		____
TOTAL UNIDAD	6.828,0 m2	12.430,0 m2		124

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Deberá acondicionarse el espacio sobrante entre el vial y el propio río, ajardinándolo dó sea posible.

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

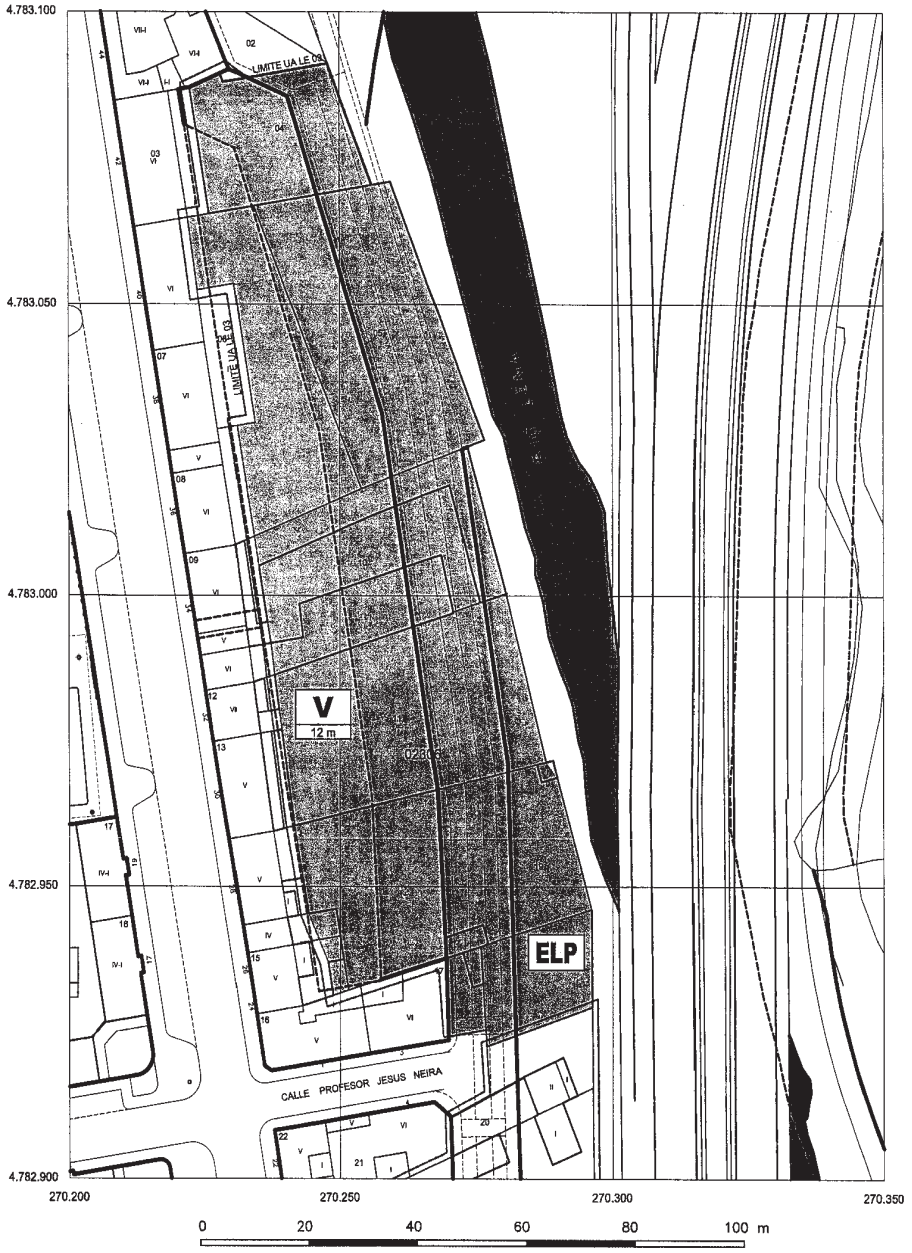
Viales	2.288,0 m2
Espacios libres de uso público	795,0 m2
Equipamientos y dotaciones	____

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 03 NUEVA CALLE RIBERA RIO LENA



DESIGNACIÓN	**UA LENA 04**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**CALLE PADRE SUÁREZ**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Dar continuidad a la calle Profesor Jesús Neira.

Integrar las edificaciones unifamiliares existentes en la margen del Rio Lena en la zona ajardinada.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA V	338,0 m2	1.859,0 m2	100,0	18
ELP	447,0 m2	———		
TOTAL UNIDAD	1.164,0 m2	1.859,0 m2		18

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Deberá regularizarse la forma de las parcelas ligadas a las viviendas unifamiliares, sien el espacio sobrante incorporado al Espacio Libre Público de la ribera.

La edificación remate de manzana, se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	379,0 m2
Espacios libres de uso público	447,0 m2
Equipamientos y dotaciones	———

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	NO
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

En la Unidad existen dos edificaciones actualmente destinadas a vivienda unifamiliar, q deberán incorporarse a la ordenación, sin que computen a efectos de los aprovechamie fijados en esta Ficha.

En cualquier caso, en el Proyecto de Compensación si deberán de considerarse.

UA LE 04 CALLE PADRE SUAREZ



DESIGNACIÓN	**UA LENA 05**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**CALLE SEVERO OCHOA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Eliminar el martillo existente en la calle Severo Ochoa.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA (Baja)	456,0 m2	456,0 m2	100,0	
CERRADA V-15	421,0 m2	2.315,0 m2	100,0	27
TOTAL UNIDAD	557,0 m2	2.771,0 m2		27

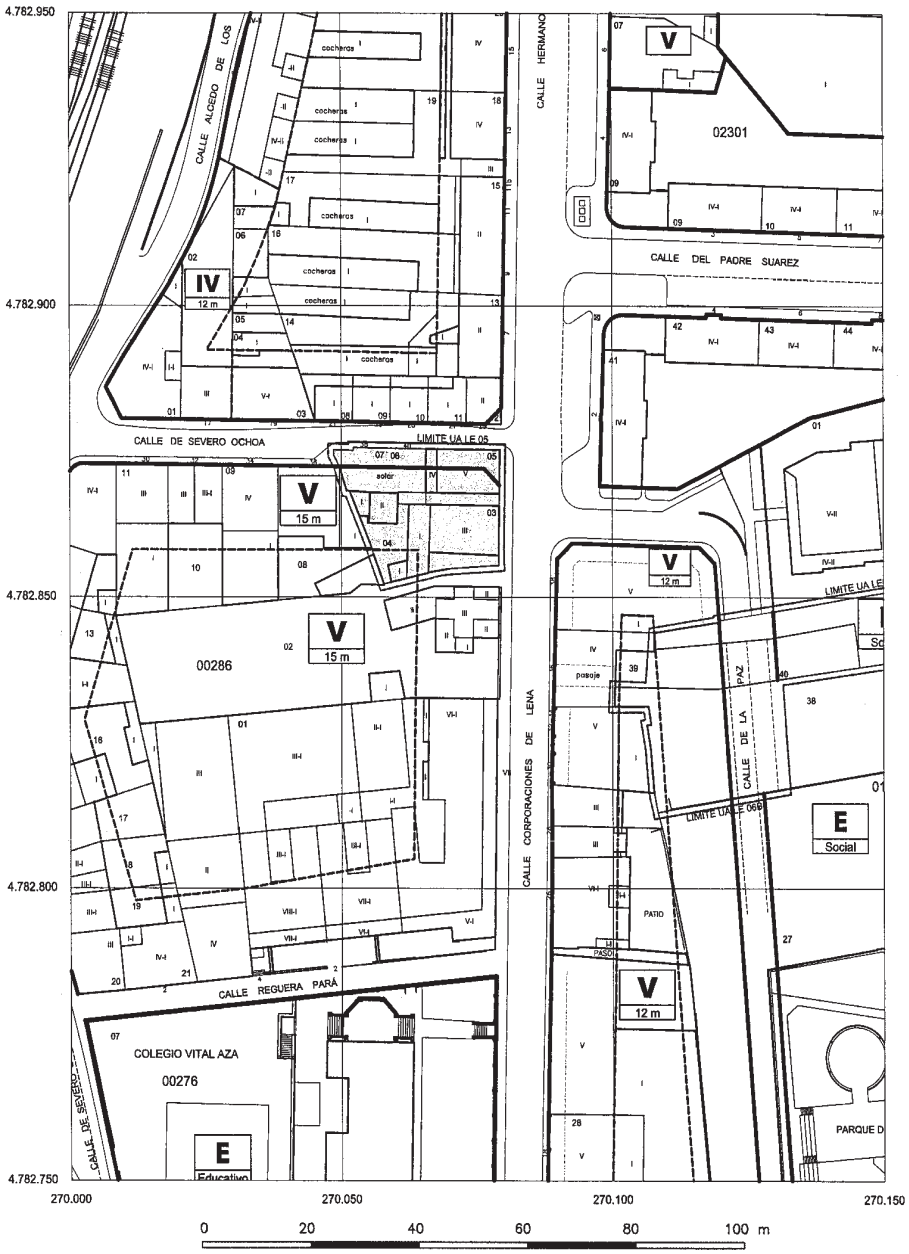
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN: La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	102,0 m2
	Espacios libres de uso público	____
	Equipamientos y dotaciones	____
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	NO
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 05 CALLE DE SEVERO OCHOA



DESIGNACIÓN	**UA LENA 06A**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**PARQUE DE LA ERIA**

UA LE 06 A NUEVA MANZANA EN LA CALLE BERNALDO DE QUIRÓS

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar el interior de la manzana donde se sitúa el Parque de la Eria, que albergará el futuro Centro de Salud.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA (Baja)	438,0 m2	438,0 m2	100,0	
CERRADA V-12	371,0 m2	1.669,0 m2	100,0	21
EQUIP. SOCIAL	326,0 m2	———		
TOTAL UNIDAD	1.070,0 m2	2.107,0 m2		21

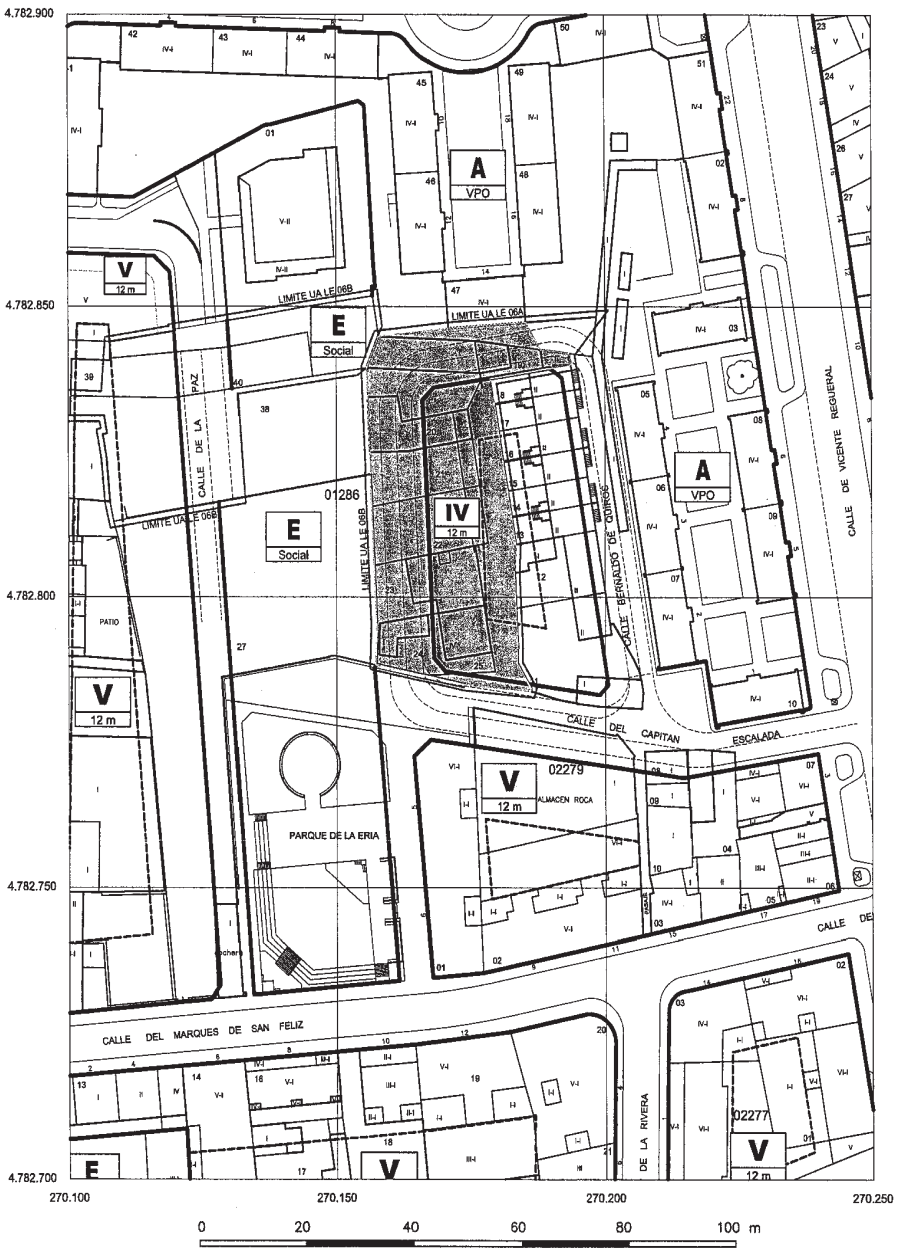
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	306,0 m2
	Espacios libres de uso público	———
	Equipamientos y dotaciones	326,0 m2
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	NO
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN



DESIGNACIÓN	**UA LENA 06B**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**NUEVA MANZANA EN LA CALLE BERNALDO DE QUIRÓS**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar el interior de la manzana donde se sitúa el Parque de la Ería, que albergará el futuro Centro de Salud.

La apertura de un nuevo vial entre las calles Bernaldo de Quirós y Capitán Escalada, vía que servirá de soporte a la nueva edificación que configurará una nueva manzana.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA (Baja)	750,0 m2	750,0 m2	100,0	
CERRADA IV-12	585,0 m2	2.050,0 m2		
TOTAL UNIDAD	1.576,0 m2	2.800,0 m2		28

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

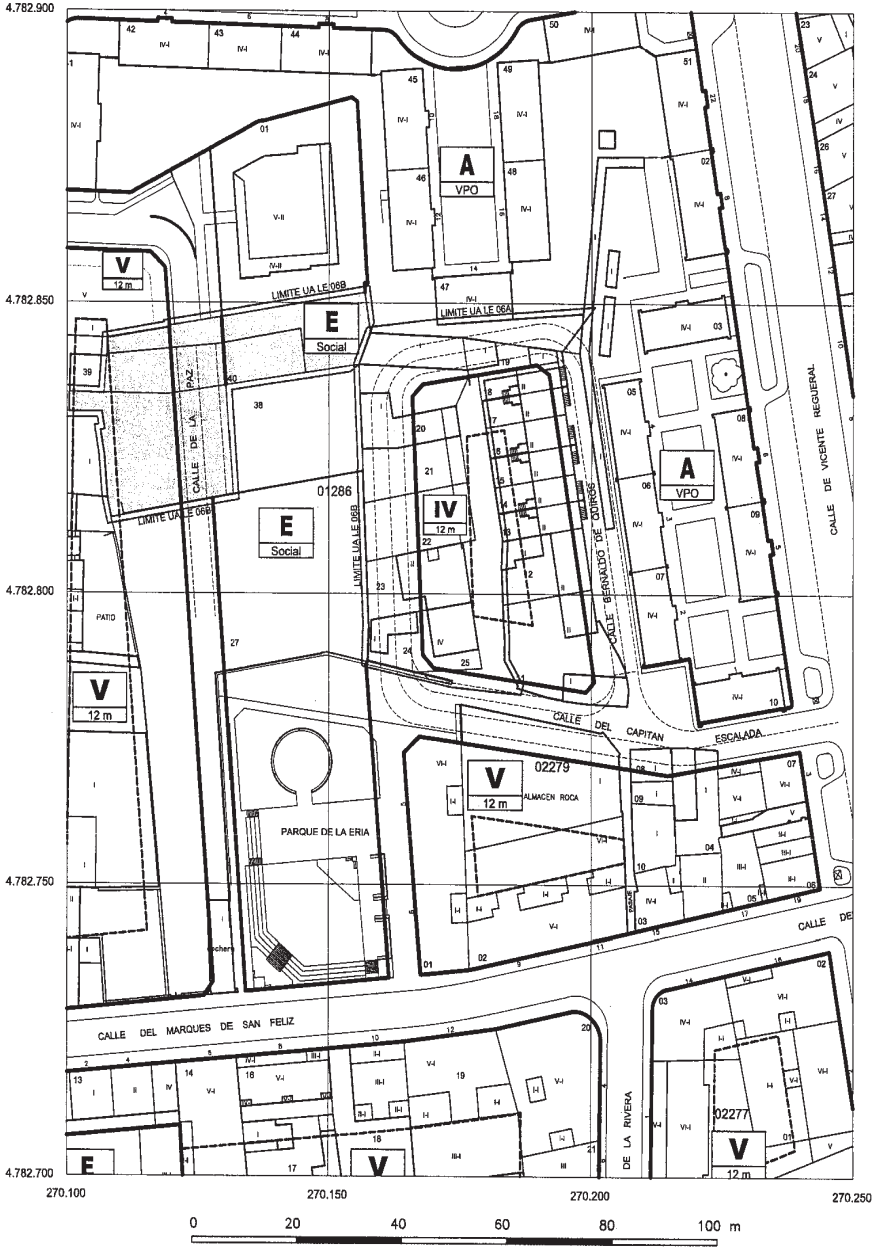
La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	826,0 m2
	Espacios libres de uso público	———
	Equipamientos y dotaciones	———
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 06 B PARQUE DE LA ERIA



DESIGNACIÓN	**UA LENA 07A**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**TRASERA DE LA CASA DE LA CULTURA**

UA LE 07A TRASERA DE LA PLAZA DE LA CULTURA

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de un Espacio Libre de uso Público en el interior de la manzana.

Mejora de la condiciones de habitabilidad de la fachada trasera del edificio de la Casa d Cultura.

La apertura de una nueva calle que permita la conexión viaria entre las calles Álvarez Albornoz y la Escalinata de la Fuentina (conjuntamente con la UA LENA 07 B y C).

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA (Baja)	620,0 m2	620,0 m2	100,0	
CERRADA V-12	465,0 m2	2.092,0 m2		27
TOTAL UNIDAD	1.696,0 m2	2.712,0 m2		27

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

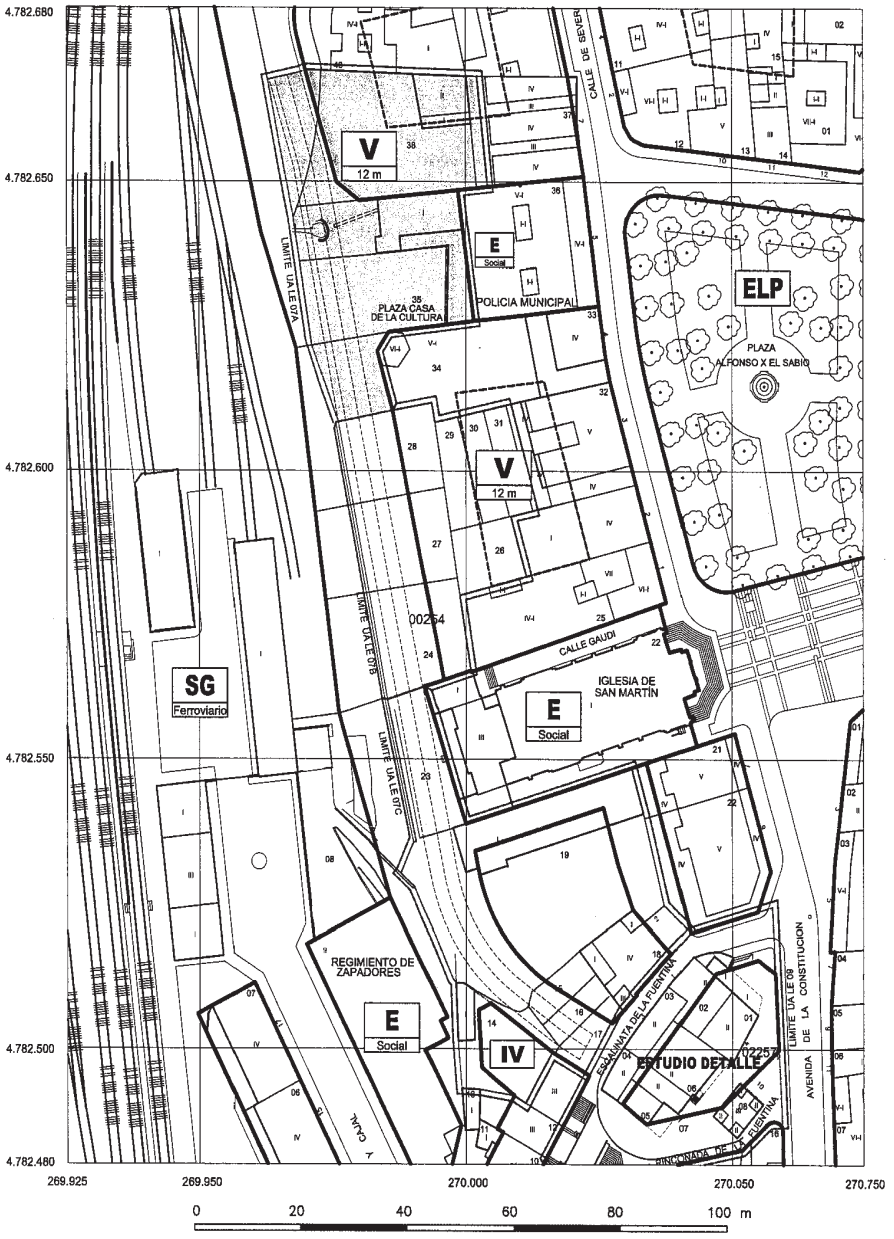
Viales	1.076,0 m2
Espacios libres de uso público	____
Equipamientos y dotaciones	____

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	NO
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El Proyecto de Urbanización contemplará las urbanización de la nueva Plaza, definiend el mismo que parte será prolongación del vial trasero y que parte será propiamente plaz destinada a los peatones.



DESIGNACIÓN	**UA LENA 07B**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**NUEVO VIAL TRASERO DE LA IGLESIA I**

UA LE 07B NUEVO VIAL TRASERO DE LA IGLESIA I

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La apertura de una nueva calle que permita la conexión viaria entre las calles Álvarez Albornoz y la Escalinata de la Fuentina (continuación del tramo de la UA LENA 07A y qu se prolongará en la UA LENA 07C).

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA (Baja)	713,0 m2	713,0 m2	100,0	
CERRADA V-12	464,0 m2	2.088,0 m2		
TOTAL UNIDAD	1.224,0 m2	2.801,0 m2		28

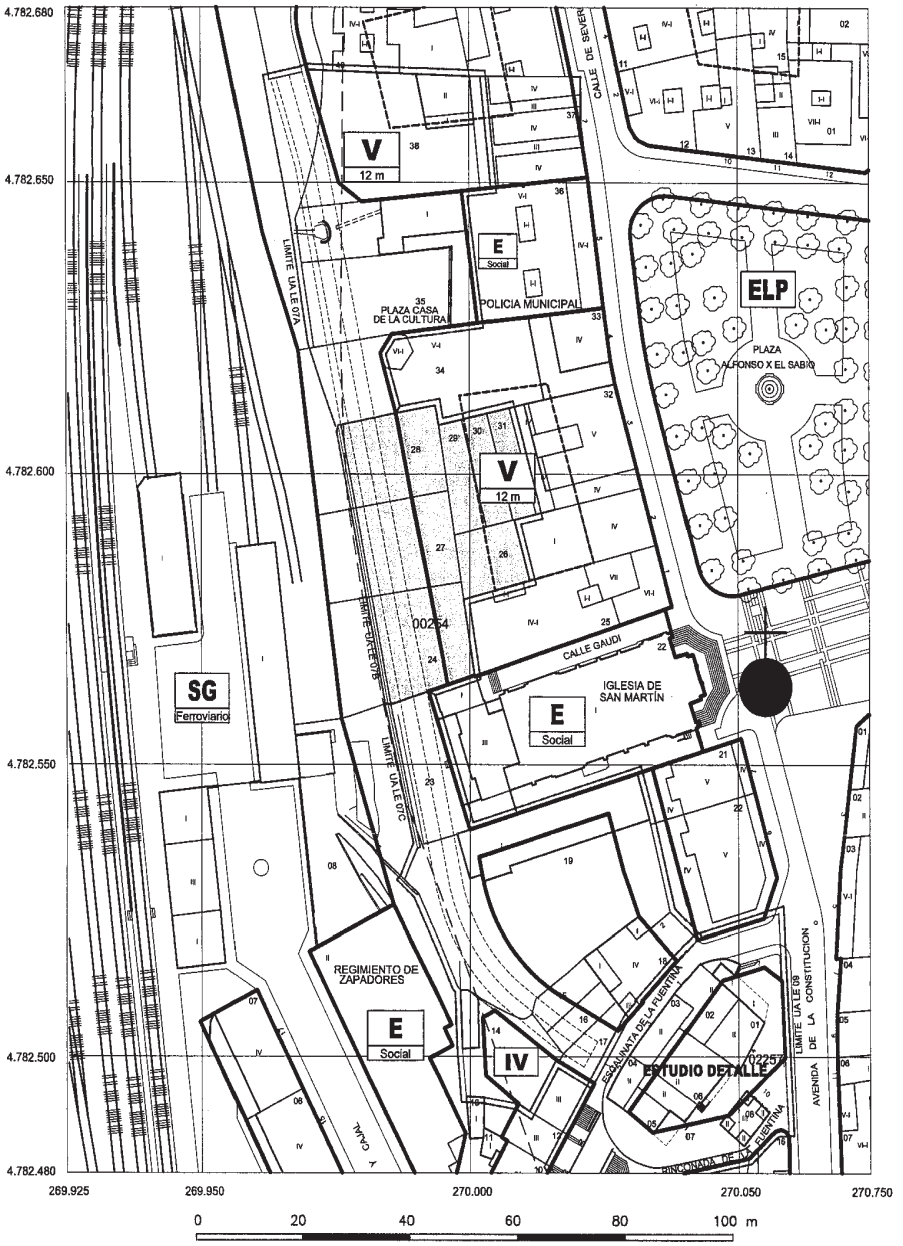
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	511,0 m2
	Espacios libres de uso público	———
	Equipamientos y dotaciones	———
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	NO
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN



DESIGNACIÓN		**UA LENA 07C**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**NUEVO VIAL TRASERO DE LA IGLESIA II**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La apertura de una nueva calle que permita la conexión viaria entre las calles Álvarez Albornoz y la Escalinata de la Fuentina (continuación del tramo de la UA LENA 07 B).

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA IV (Edificio A)	618,0 m2	2.781,0 m2	100,0	
CERRADA IV (Edificio B)	136,0 m2	612,0 m2	100,0	
EQUIPAMIENTO (Casa Rect				
TOTAL UNIDAD	1.713,0 m2	3.393,0 m2		34

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

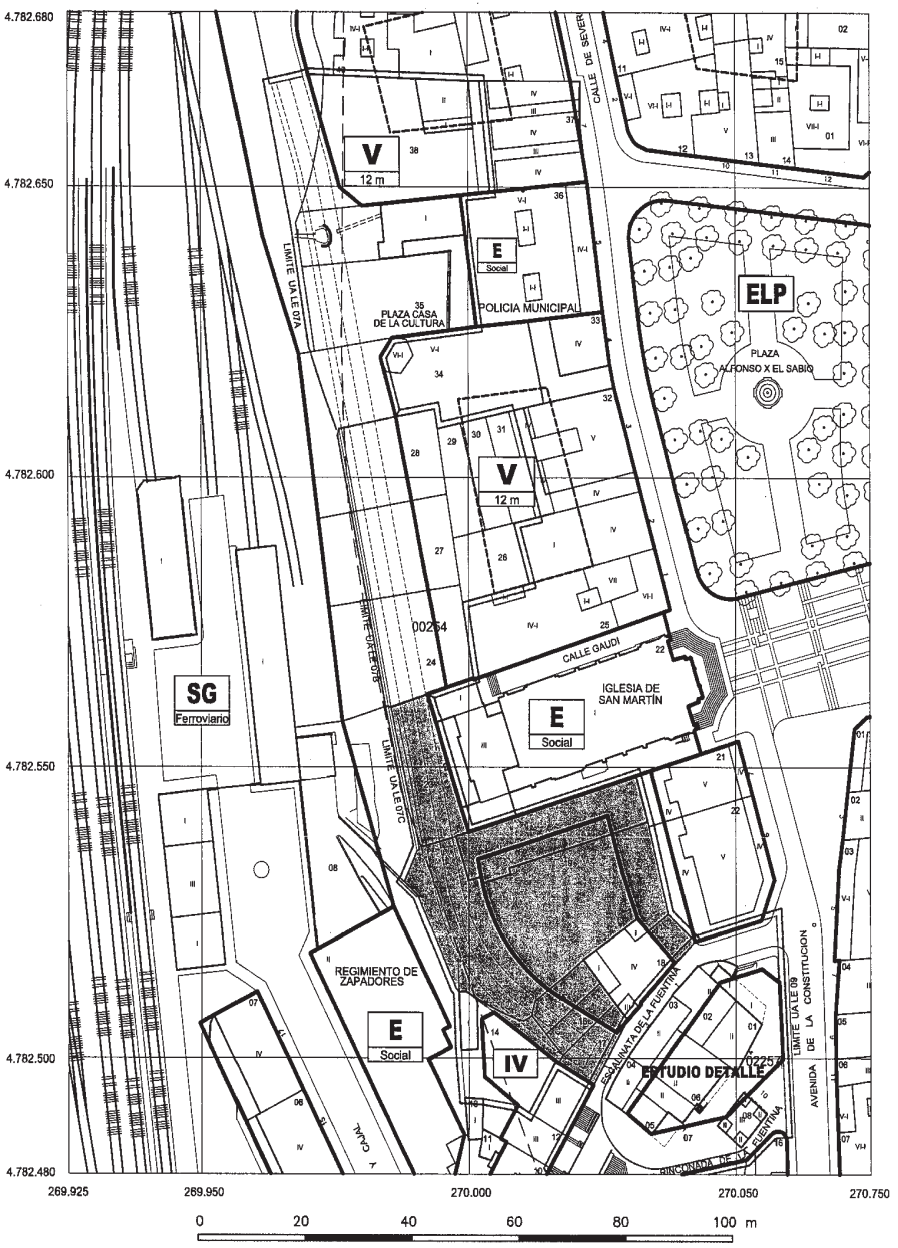
La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	1.363,0 m2
	Espacios libres de uso público	
	Equipamientos y dotaciones	
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 07C NUEVO VIAL TRASERO DE LA IGLESIA II



DESIGNACIÓN		**UA LENA 08**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**CALLE DE LLENCÍA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Completar la ordenación del Barrio de Llencía, prolongando la calle Médico Emilio Vigil.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
ABIERTA (Grado III)	1.160,0 m2	1.392,0 m2		14
UNIFAMILIAR (Grado I)	1.025,0 m2	410,0 m2		2
TOTAL UNIDAD	2.490,0 m2	1.792,0 m2		16

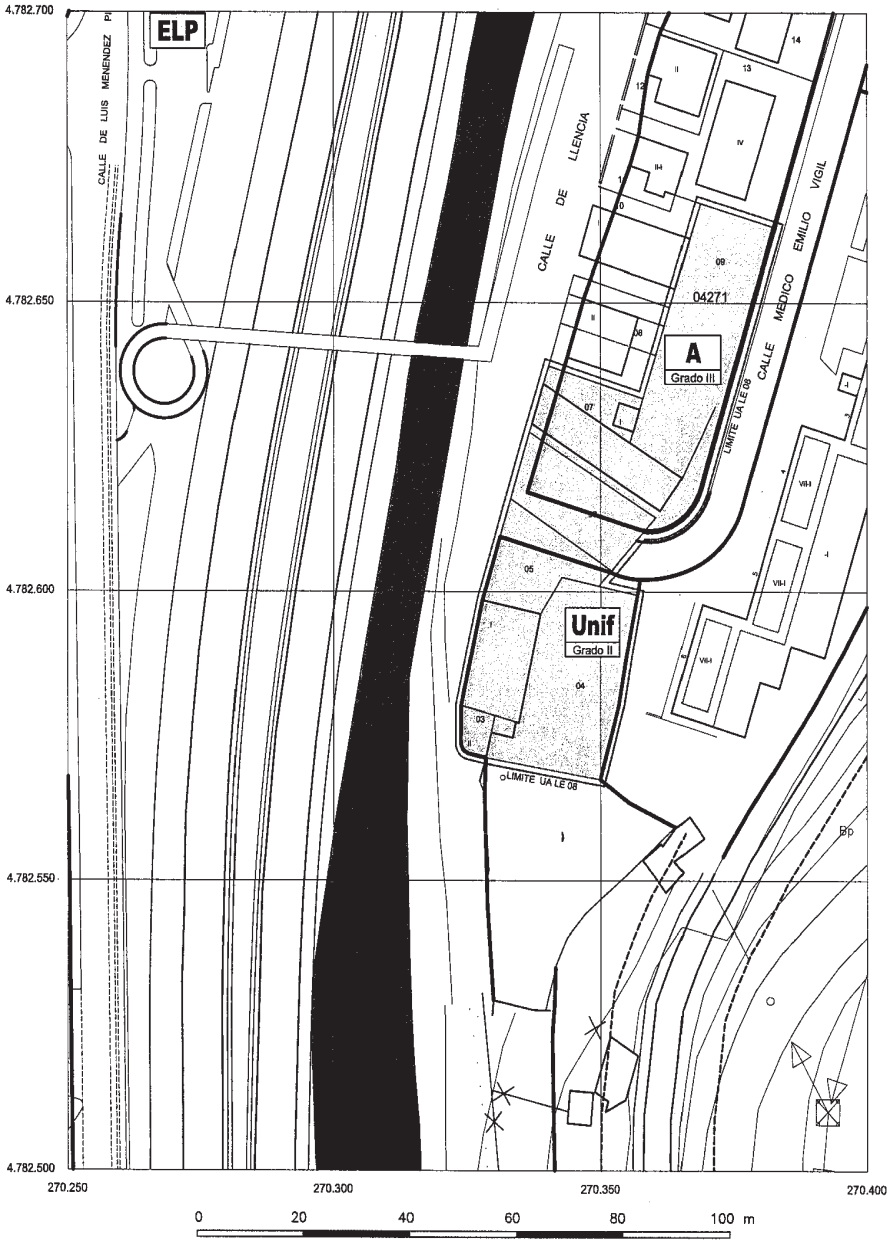
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN: La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a las Ordenan de Edificación Abierta y Edificación Unifamiliar.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	305,0 m2
	Espacios libres de uso público	———
	Equipamientos y dotaciones	———
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	NO
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 08 CALLE DE LLENCIA



DESIGNACIÓN		**UA LENA 09**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**ESCALINATA DE LA FUENTINA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Determinar la nueva ordenación de la manzana de la calle Escalinata de la Fuentina, tra sustitución de la edificación existente.

Mantener las condiciones del Estudio de Detalle del Área Central de La Fuentina (Aprobación Definitiva de 26 de abril de 2004, Exp. Urb. 277/2001).

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA IV	461,0 m2 x 2,5 = 2075		100,0	46
TOTAL UNIDAD	1.314,0 m2			46

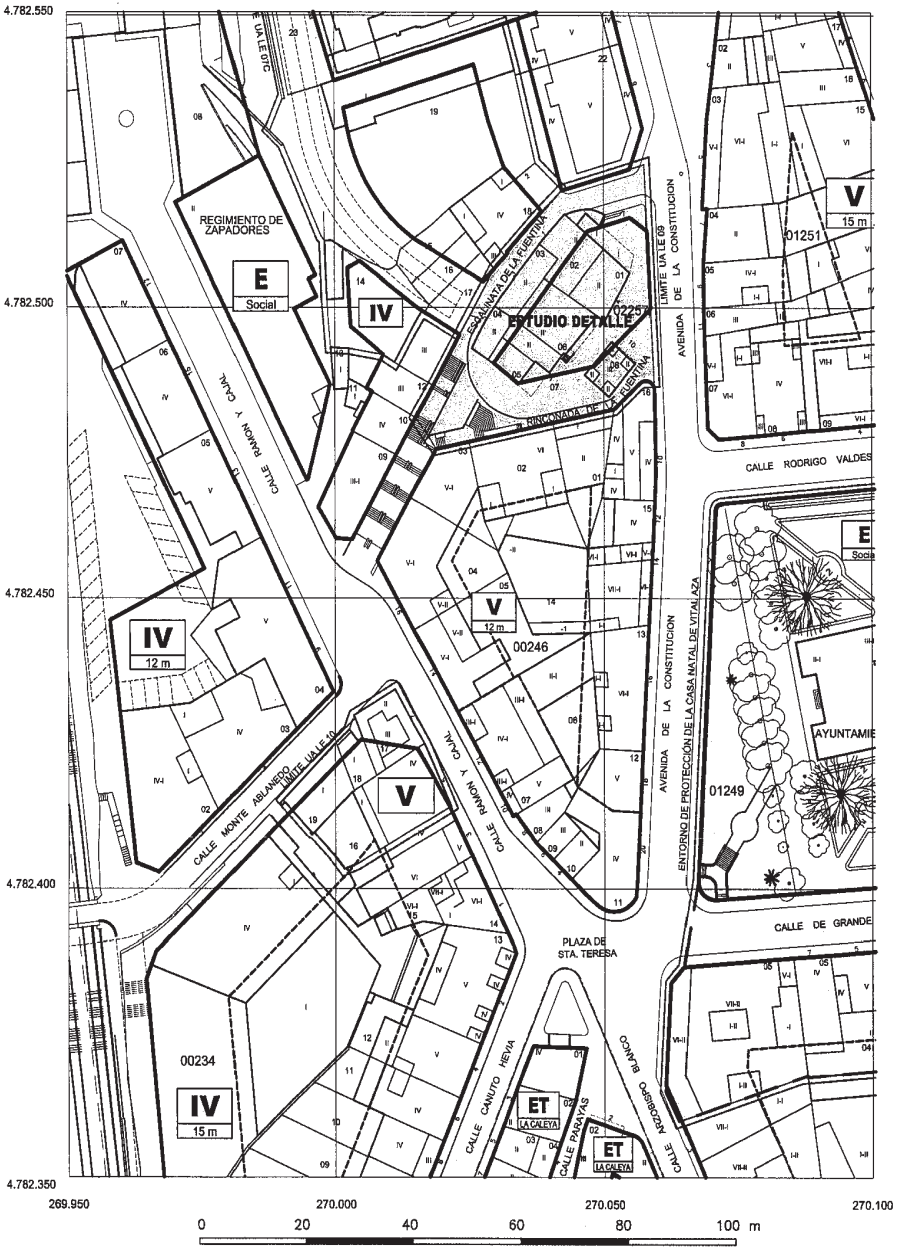
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	852,4 m2
	Espacios libres de uso público	____
	Equipamientos y dotaciones	____
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 09 ESCALINATA DE LA FUENTINA



DESIGNACIÓN		**UA LENA 10**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**CALLE MONTE ABLANEDO**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Ampliar el ancho del entronque viario de las calles Monte Ablanedo y Ramón y Cajal.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA V	376,0 m2	2.062 m2	100,0	20
TOTAL UNIDAD	514,0 m2	2.062 m2		20

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Estudio de Detalle analizará el cumplimiento de las luces rectas de las edificaciones vecinas.

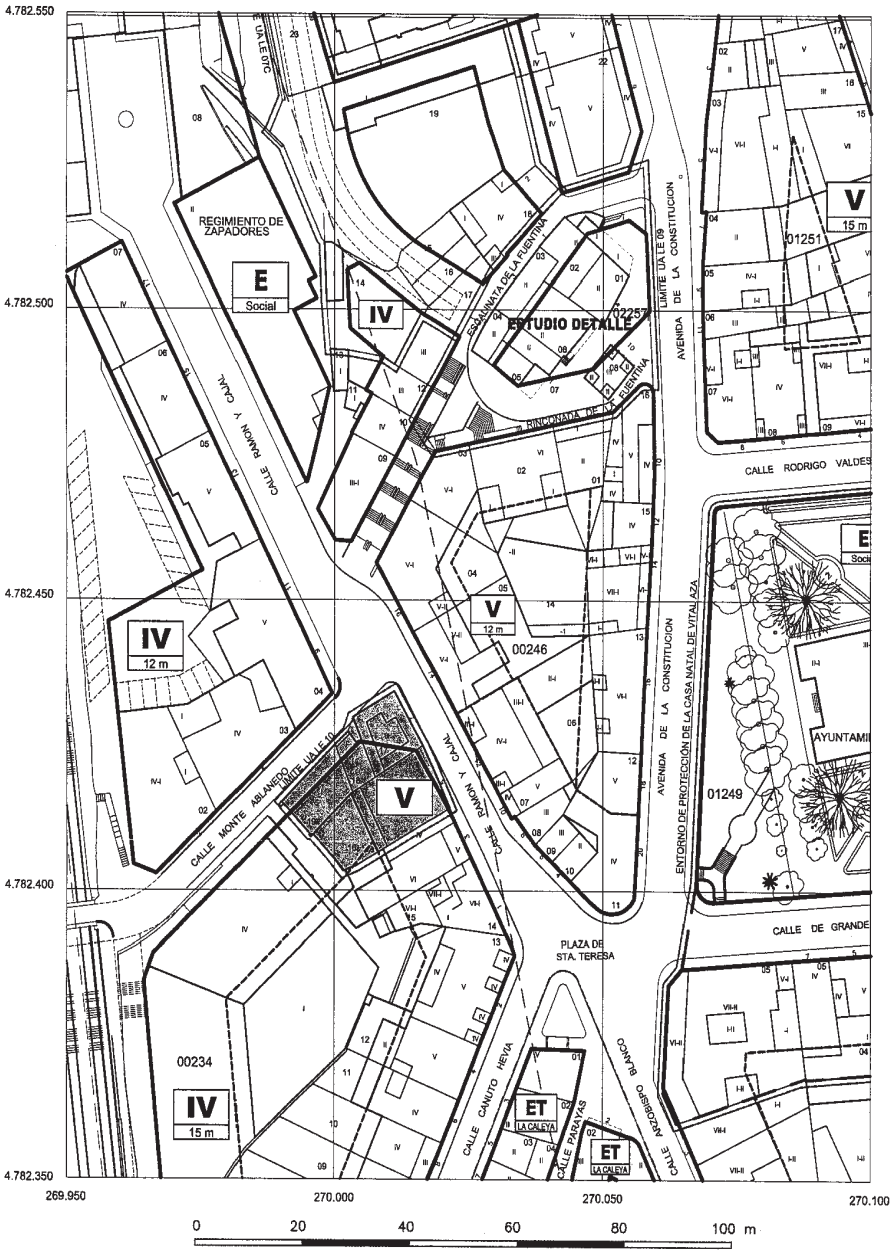
La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	138,0 m2
	Espacios libres de uso público	____
	Equipamientos y dotaciones	____
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 10 CALLE MONTE ABLANEDO



DESIGNACIÓN		**UA LENA 11**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**NUEVO PASAJE CASA NATAL DE VITAL AZA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Mejora del entorno de la natal de Vital Aza, mediante la supresión de medianeras y la definición de un nuevo frente edificable.

Creación de un pasaje peatonal que comunique las calle Vital Aza y Luis Menéndez Pid salvando el desnivel existente mediante las oportunas escaleras o rampas.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA (Baja)	521,0 m2	521,0 m2	100,0	
CERRADA III	315,0 m2	1.102,0 m2	100,0	11
CERRADA V	126,0 m2	693,0 m2	100,0	7
TOTAL UNIDAD	832,0 m2	2.296,0 m2		18

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación de la edificación se realizará mediante Estudio de Detalle, que contemple cambio de altura en el nuevo Pasaje. También determinará las obras de urbanización d

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

Respetar lo dispuesto en el Expediente de Delimitación del Entorno de la Casa Natal de Vital Aza (Consejeria de Cultura ref. 75)

GESTIÓN

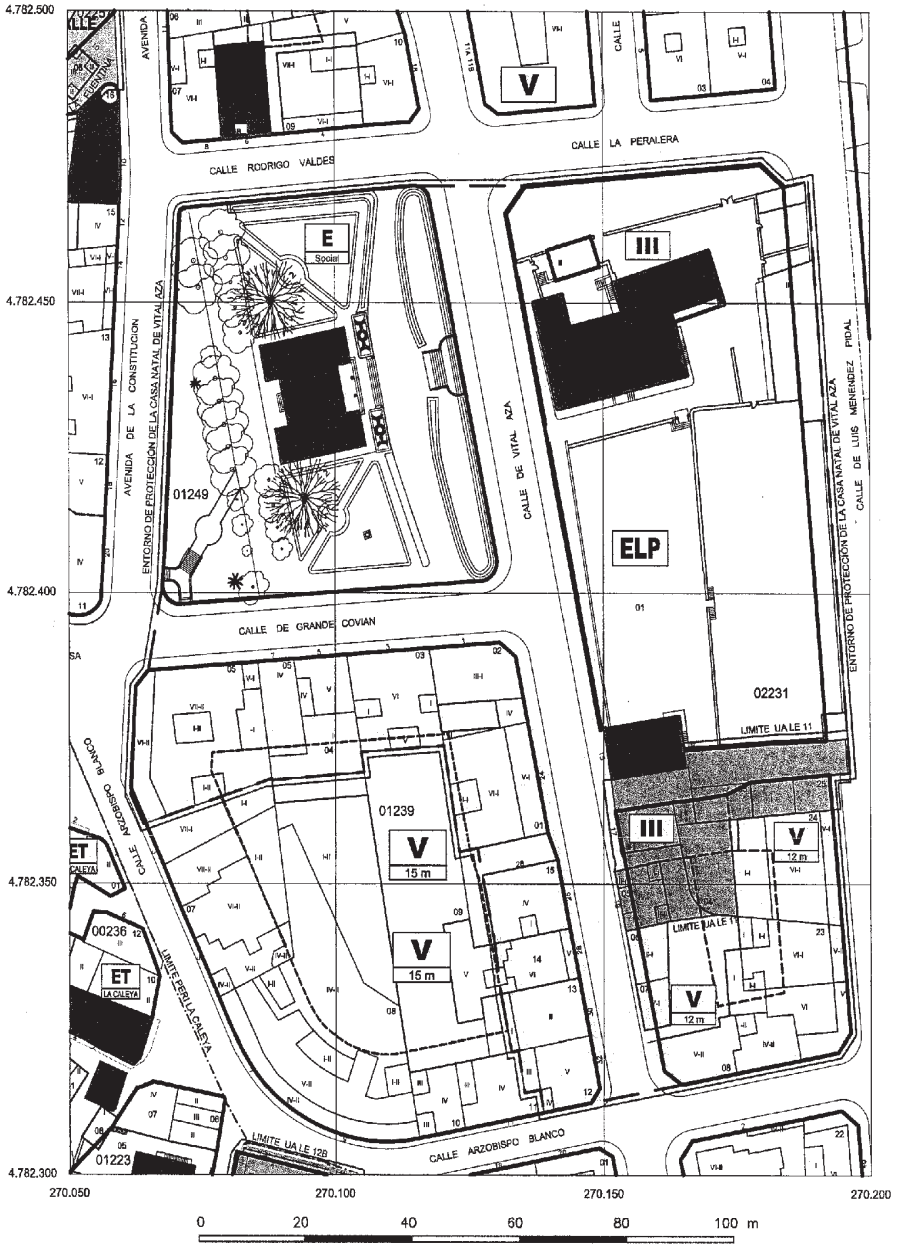
CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	311,0 m2
	Espacios libres de uso público	____
	Equipamientos y dotaciones	____
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El Estudio de Detalle tendrá en consideración la condición de Monumento de la Casa N de Vital Aza, contribuyendo a su puesta en valor.

En el estudio de Detalle se deberán analizar el cumplimiento de la s luces rectas de tod las edificaciones vecinas.

UA LE 11 NUEVO PASAJE DE VITAL AZA



DESIGNACIÓN	**UA LENA 12A**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**CALLE DE VITAL AZA (La Caleya)**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Completar el vial paralelo a la calle Vital Aza y permitir el mantenimiento del Chalet de Doña Adelina.

Diseñar dos remates de edificación cerrada que tapen las medianeras y las traseras de edificaciones de la calle Arzobispo Blanco y que creen una nueva manzana en la calle Bernardo Aza.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA IV (Edificio A)	561,0 m2	2.525,0 m2	100,0	24
CERRADA V (Edificio A)	447,0 m2	2.459,0 m2	100,0	25
CERRADA V (Edificio B)	452,0 m2	2.486,0 m2	100,0	25
EQUIPAMIENTO	907,0 m2	La existente		
TOTAL UNIDAD	3.424,0 m2	7.470,0 m2		74

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Estudio de Detalle contemplará el mantenimiento deL Chalet de Doña Adelina, que se destinará a equipamiento privado, pudiendo llegar a utilizarse como uso hotelero.

Determinará asimismo sobre la conveniencia de incorporar la edificación a una plaza peatonal o sobre mantenerla aislada, dejando en este caso un paso peatonal mínimo de

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	962,0 m2
Espacios libres de uso público	———
Equipamientos y dotaciones	———

DESARROLLO Y GESTIÓN

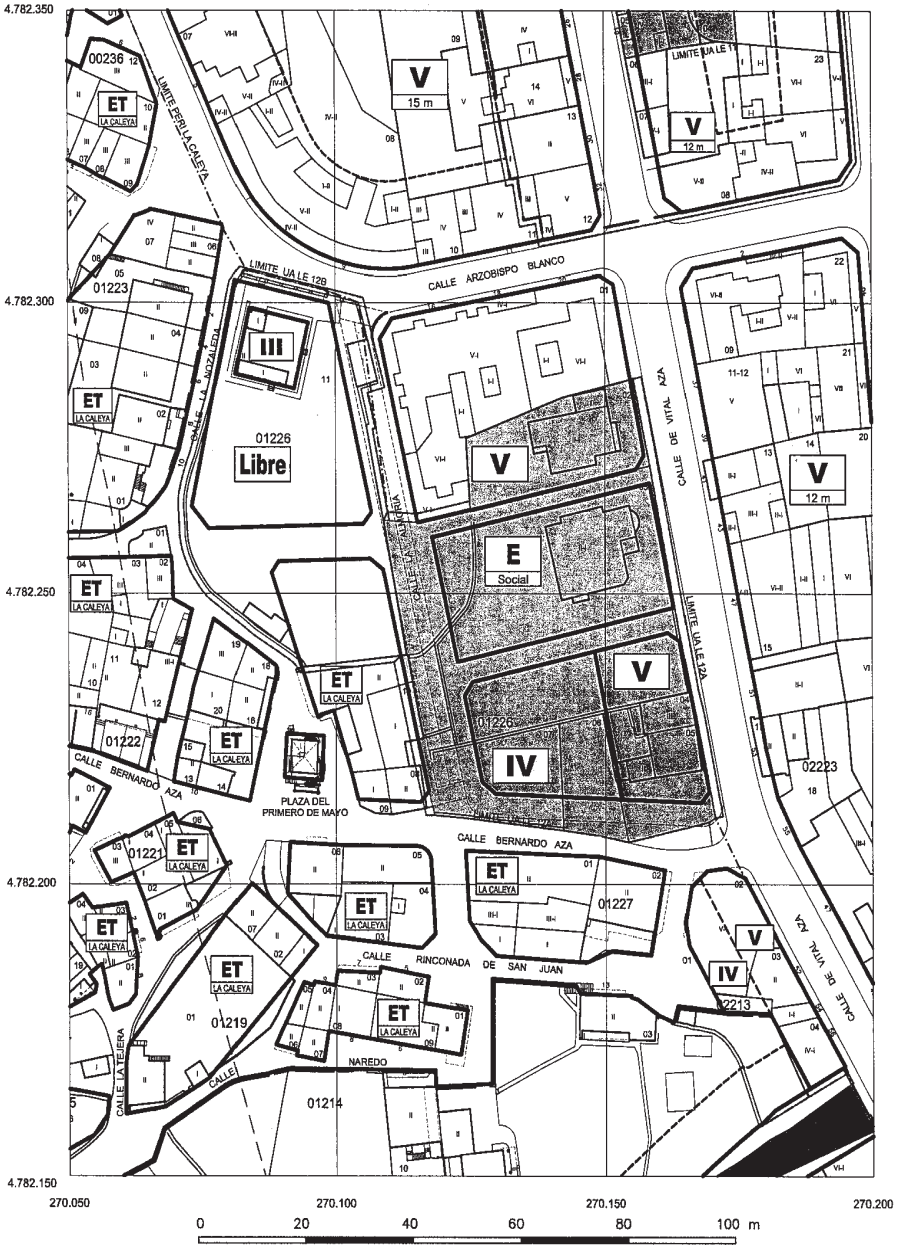
Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

No se computan en los aprovechamientos de esta Ficha los aprovechamientos de la edificación que se quiere proteger. En cualquier caso, en el Proyecto de Compensación deberán de considerarse.

La cesión de aprovechamiento en esta Unidad contemplará preferentemente la edificaci existente.

UA LE 12A CALLE DE VITAL AZA



DESIGNACIÓN	**UA LENA 12B**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**CHALET DE DOÑA GABINA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Completar la ordenación de un área situada en la parte trasera del chalet de doña Gabir y que en su mayor parte pertenecen a su finca (El área esta delimitada por las calles Nozaleda, L'Almoria y Arzobispo Blanco).

Diseñar un remate edificado en la parte sur de la finca, remate que permita albergar par de la edificación prevista en el PERI de la Caleya y abrir un pequeño vial que conecte la zona con la nueva plaza de la UA LENA 12A.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA III	131,0 m2			
E. TRADICIONAL	347,0 m2	1.214,0 m2	100,0	
ESPACIO LIBRE	912,0 m2			
TOTAL UNIDAD	1.992,0 m2	1.214,0 m2		12

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Tradicional.

En la calle de la Nozaleda existe un cierre de cierta valía, que podría mantenerse si el Ayuntamientose lo considera conveniente desde el punto de vista del tráfico rodado.

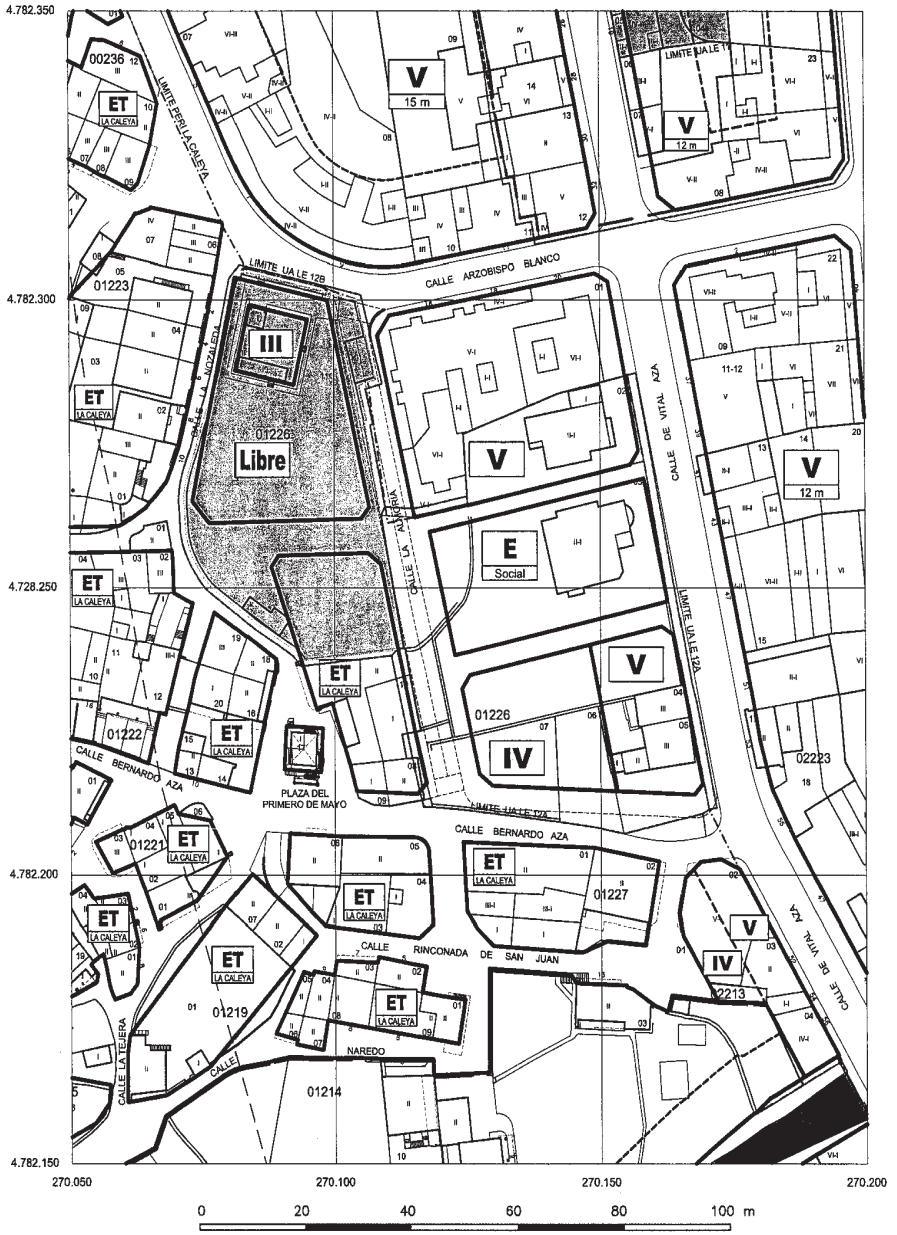
GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	602,0 m2
	Espacios libres de uso público	———
	Equipamientos y dotaciones	———
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El Espacio libre que rodea la edificación estará vinculado al chalet y será de uso y titular privada.

UA LE 12B CHALET DE DOÑA GABINA



DESIGNACIÓN		**UA LENA 13**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**BARRIO DE MASGAIN**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Completar el procedimiento de gestión del Barrio de Masgaín.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
ABIERTA (Grado III)	3.238,0 m2			
ABIERTA (Grado III)	3.241,0 m2			
ELP	———	———		
TOTAL UNIDAD	11.714,0 m2	10.853,0 m2		91

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Mantener las condiciones existentes, en base a las que se ejecutó el vial y su urbanizac Tales Condiciones permiten un aprovechamiento de 10.853 m2, que se mantendrá.

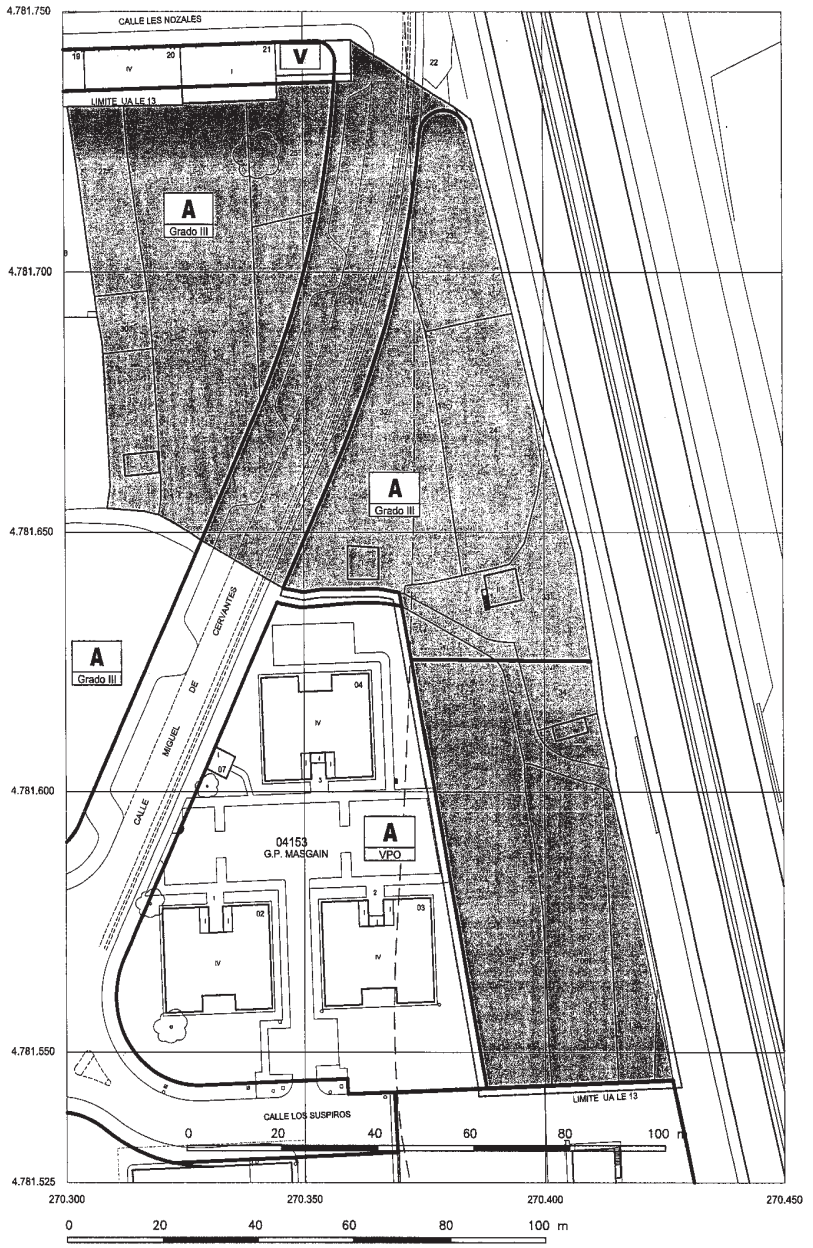
La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Abierta.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	2.153,0 m2
	Espacios libres de uso público	———
	Equipamientos y dotaciones	———
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 13 BARRIO MASGAIN



DESIGNACIÓN	**UA LENA 14**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**ÁREA DE LA ALMORIA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona situada en la proximidad de la residencia de ancianos, limitada por el el ferrocarril y la carretera.

Será una zona exclusivamente de Edificación Unifamiliar (Grado I y II), aunque podrá s destinada también a equipamiento. Se dejará libre una zona de 12 m desde la ribera de como Espacio Libre Público.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
UNIFAMILIAR	8.875,0 m2	5.265,0 m2		50
TOTAL UNIDAD	11.700,0 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Unifamiliar.

Se redactará un Estudio de Detalle que establezca los viales interiores (con un ancho mínimo de 8 m) y las zonas de Edificación Unifamiliar (un máximo del 75 % de la superf

Dado que en la zona hay un gran número de edificaciones (viviendas, naves y tendejon también se pronunciará sobre la conveniencia de su mantenimiento o declaración de fu

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

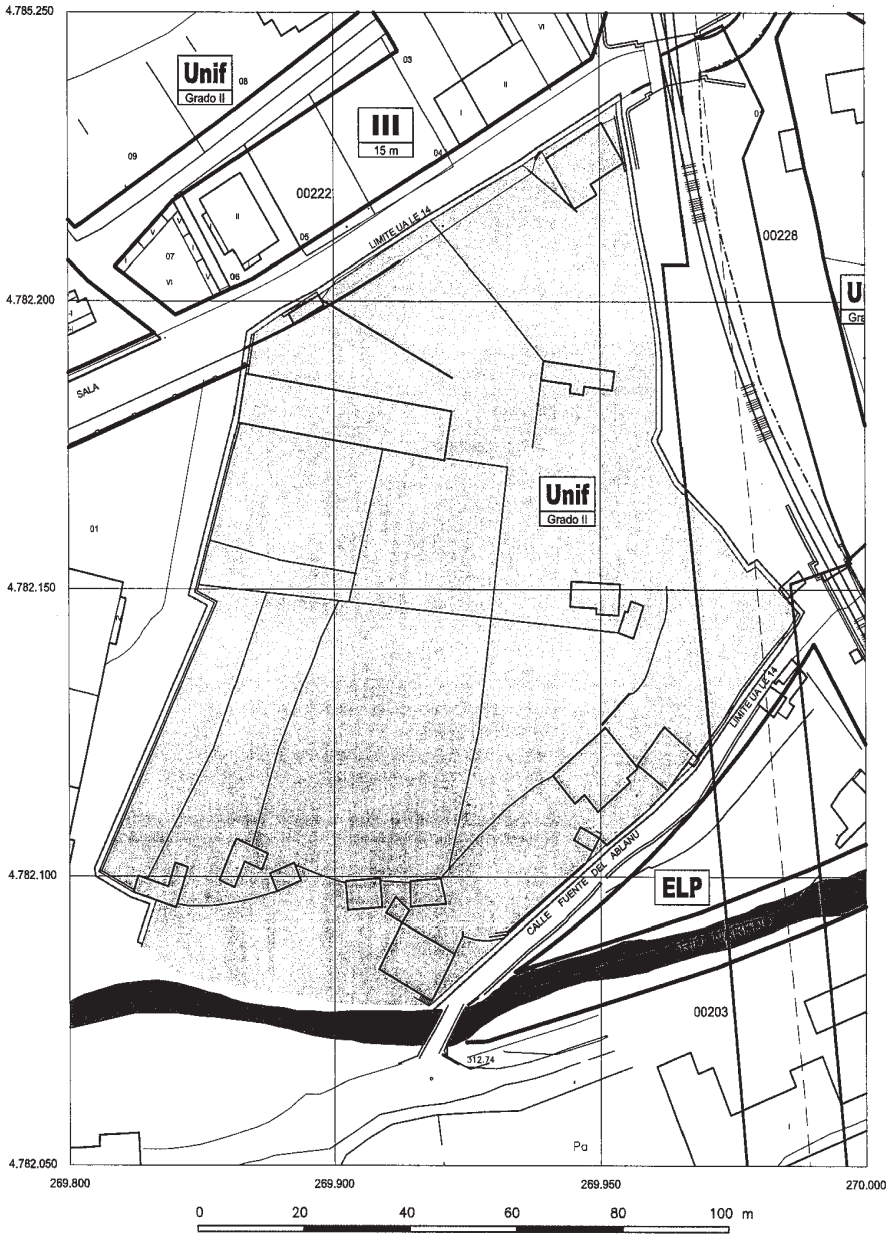
Viales	Los del Estudio de Detall
Espacios libres de uso público	Los del Estudio de Detall
Equipamientos y dotaciones	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 14 AREA DE LA ALMORIA



DESIGNACIÓN	**UA LENA 15**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**BARRIO DE ROBLEDO**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Facilitar y ordenar el crecimiento de Pola de Lena en dirección Sur.

Dado que en la zona está en estudio un posible nuevo enlace con la carretera a Quirós, zona sur de la unidad quedará libre, siendo compatible con algún uso de equipamiento.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA (Baja)	4.721,0 m2	4.721,0 m2	100,0	
CERRADA V	1.800,0 m2	9.900,0 m2		
LIBRE (Protección FF.CC.)	973,0 m2	———		
LIBRE+EQUIPAMIENTO	2.100,0 m2			
TOTAL UNIDAD	6.694,0 m2	14.621,0 m2		146

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El fondo edificable máximo en Planta Baja será de 35,0 m. Este será el fondo que se po ocupar en las planta de sótano, si las hubiera. El espacio situado entre ambos edificios

La distancia entre los dos bloques de nueva planta será, como mínimo, de 15,0 m.

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Cerrada.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	455,0 m2
Espacios libres de uso público	2.100,0 m2
Equipamientos y dotaciones	———

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	NO
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

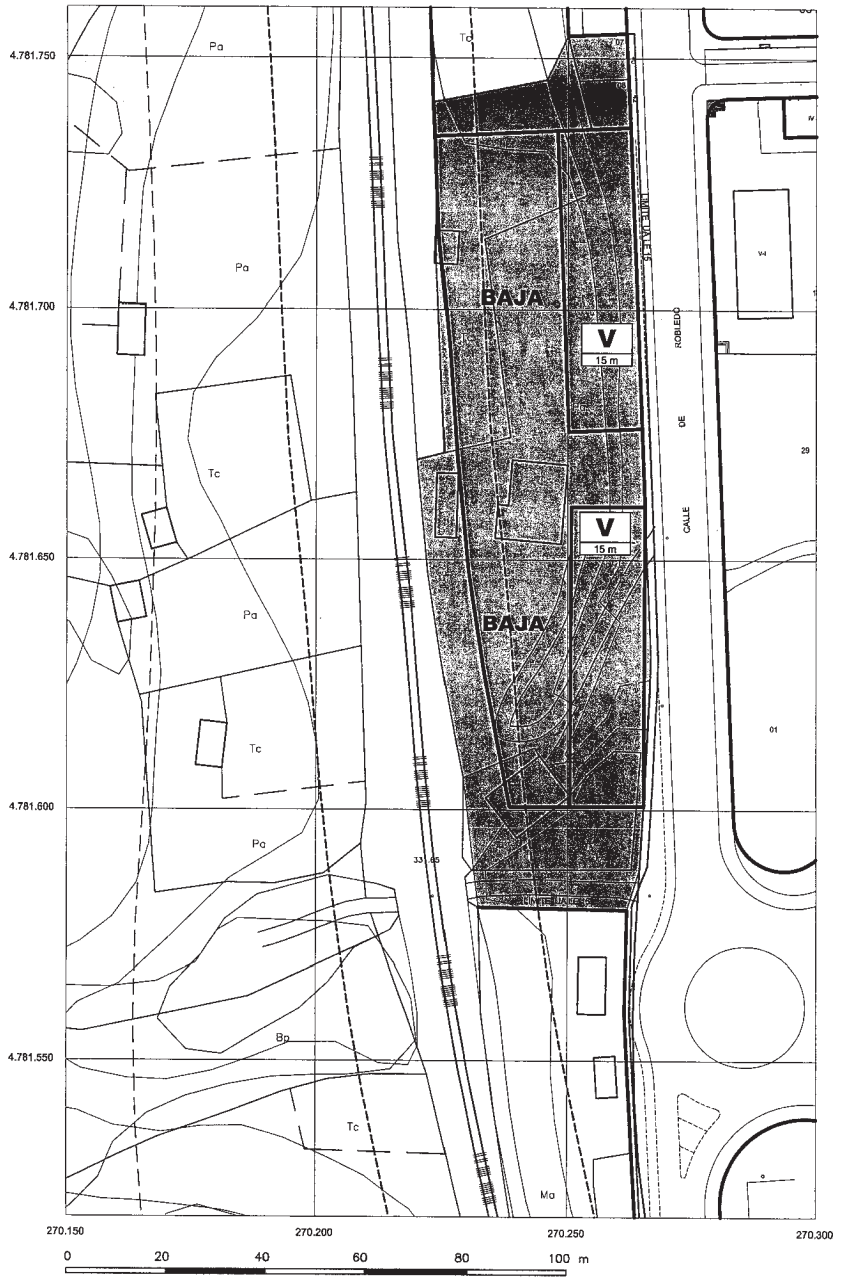
OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

Se podrá diseñar un elemento de remate en el bloque situado más al sur. Si fuera preci fondo del cuerpo de remate podrá superar el fondo establecido de 15 m, siempre y cuar resulte apropiado a juicio de los Servicios Técnicos municipales.

Este elemento no podrá ser considerado a efectos de un mayor aprovechamiento, debie de computarse y en consecuencia, disminuir la ocupación propuesta en la Ficha.

De querer cambiar la posición de las edificaciones, deberá de tramitarse mediante Estu de Detalle.

UA LE 15 BARRIO DE ROBLEDO



DESIGNACIÓN	**UA LENA 16**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**NUEVA GLORIETA SUR**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar la zona próxima al nuevo acceso sur de Pola de Lena, en una zona alrededor d nueva glorieta.

Será una zona destinada principalmente a equipamiento, aunque una parte compatible los usos industriales.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
EQUIPAMIENTO	6.495,0 m2			
EQUIPAMIENTO-INDUSTRI	3.541,0 m2	2.832,0 m2		
TOTAL UNIDAD	11.235,0 m2	2.832,0 m2		

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Equipamiento e Industrial.

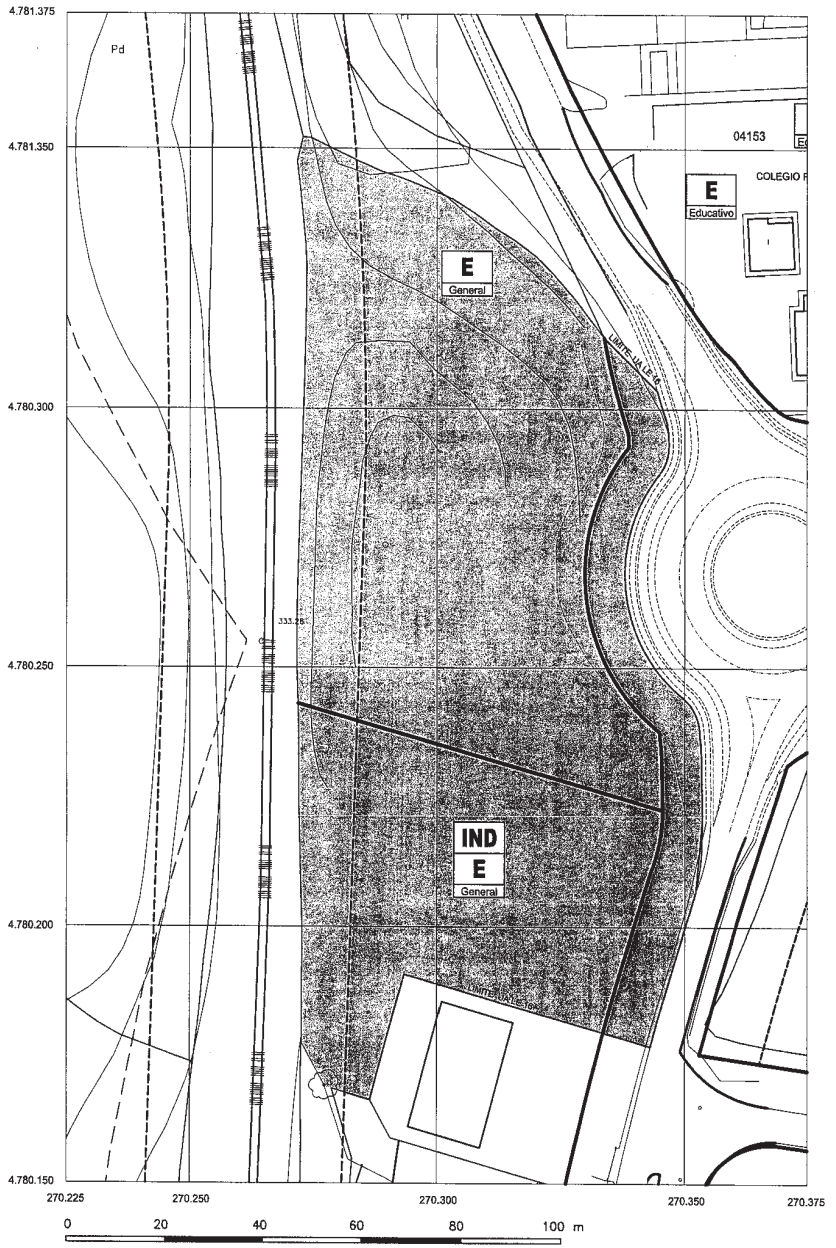
Será de cesión obligatoria y gratuita la ampliación del vial que se recoge en los Planos Ordenación. Solo se autorizará un unico acceso rodado a toda la zona, que deberá de s

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	1.199,0 m2
	Espacios libres de uso público	
	Equipamientos y dotaciones	6.495,0 m2
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	NO
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA LE 16 NUEVA GLORIETA ACCESO SUR



DESIGNACIÓN		**UA LENA 17**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**BARRIO DE LA RAMPLA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Rematar el barrio de La Rampla tal y como estaba previsto en el Plan Especial de La Rampla (Unidades de Actuación UA-1 y UA-2A del Plan Especial).

Suprimir las edificaciones con frente a la calle Vital Aza y las de la Plaza del Mercado cercanas a las escaleras de acceso a dicha Plaza, realizando un nuevo edificio que permita suprimir los martillo existentes.

Mantener un paso libre en planta baja desde la calle Asturias hasta la Plaza, con una al libre minima de 3,0 m, bajo la nueva edificación..

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
EDIFICACION TRADICIONA	242,0 m2	Ordenanza		
TOTAL UNIDAD	393,0 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La nueva edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Edificación Tradicional, con una altura máxima permitida de B+II+BC.

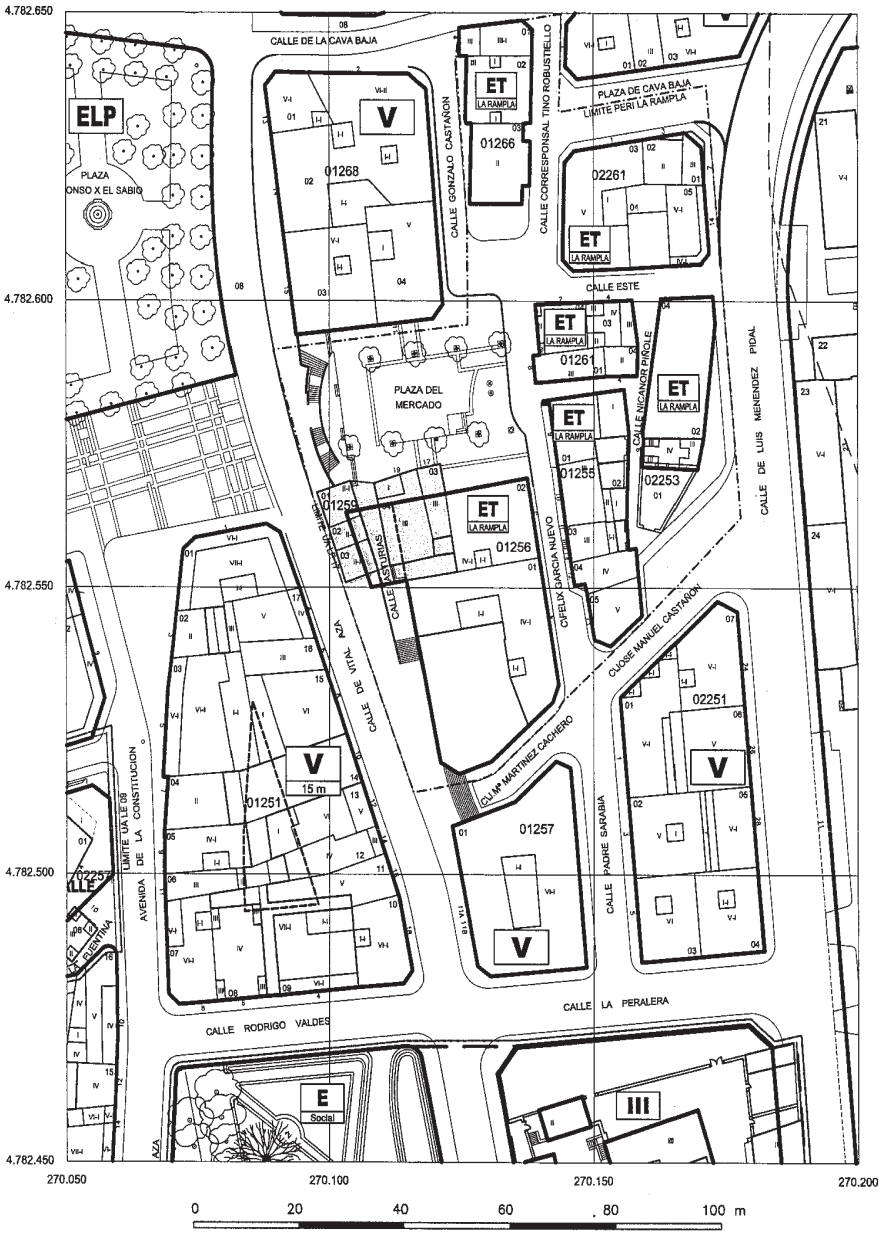
GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	82,0 m2
	Espacios libres de uso público	———
	Equipamientos y dotaciones	———
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	NO
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

En el cómputo de la cesión de viales no se ha considerado el psao en Planta Baja, que deberá de ser igualmente cedido (aprox. 35,0 m2)

UA LE 17 BARRIO DE LA RAMPLA



	DESIGNACIÓN	**UA CIEGO 01**
	NÚCLEO URBANO	VEGA DEL CIEGO
	NOMBRE DE LA UNIDAD	**VEGA DEL CIEGO UNIFAMILIAR**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una amplia zona situada entre el nuevo acceso sur a Pola de Lena y Vega del Ciego, en una pequeña ladera situada entre la carretera y el ferrocarril.

La zona se destinará preferentemente a vivienda unifamiliar aislada, admitiéndose las agrupaciones sin superar el 50% del aprovechamiento asignado.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
UNIFAMILIAR		5.700,0		57
TOTAL UNIDAD	14.322,0 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Unifamiliar (Grados I y II).

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle, que fijará los nuevos viales y las zonas de Edificación Unifamilar Aislada y Agrupada.

No se podrán dar accesos directos a las nuevas viviendas desde la carretera, debiendo disponerse un vial de servicio o una solución tipo bulevar.

GESTIÓN

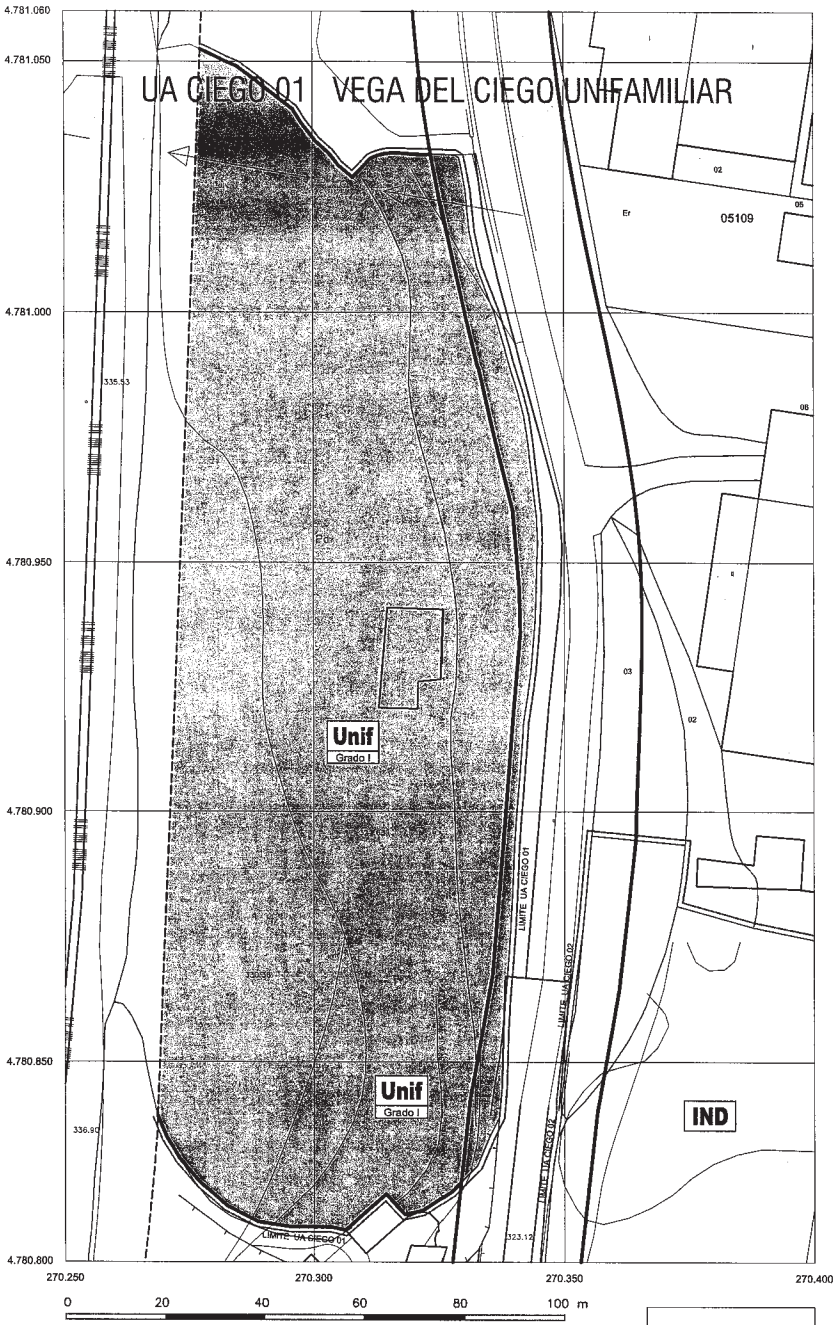
CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	845,0 m2
Espacios libres de uso público	———
Equipamientos y dotaciones	———

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN



DESIGNACIÓN		**UA CIEGO 02**
NÚCLEO URBANO		VEGA DEL CIEGO
NOMBRE DE LA UNIDAD		**CASONA DE DOÑA ISABEL**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona comprendidad entre la zona industrial del acceso sur de Pola de Lena Vega del Ciego, en el márgen izquierdo de la carretera.

Se diseñan dos zonas: una de ampliación de la zona industrial y otra de vivienda unifam aislada.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
INDUSTRIAL	7.650,0 m2	6.120,0 m2		
TOTAL UNIDAD	8.954,0 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

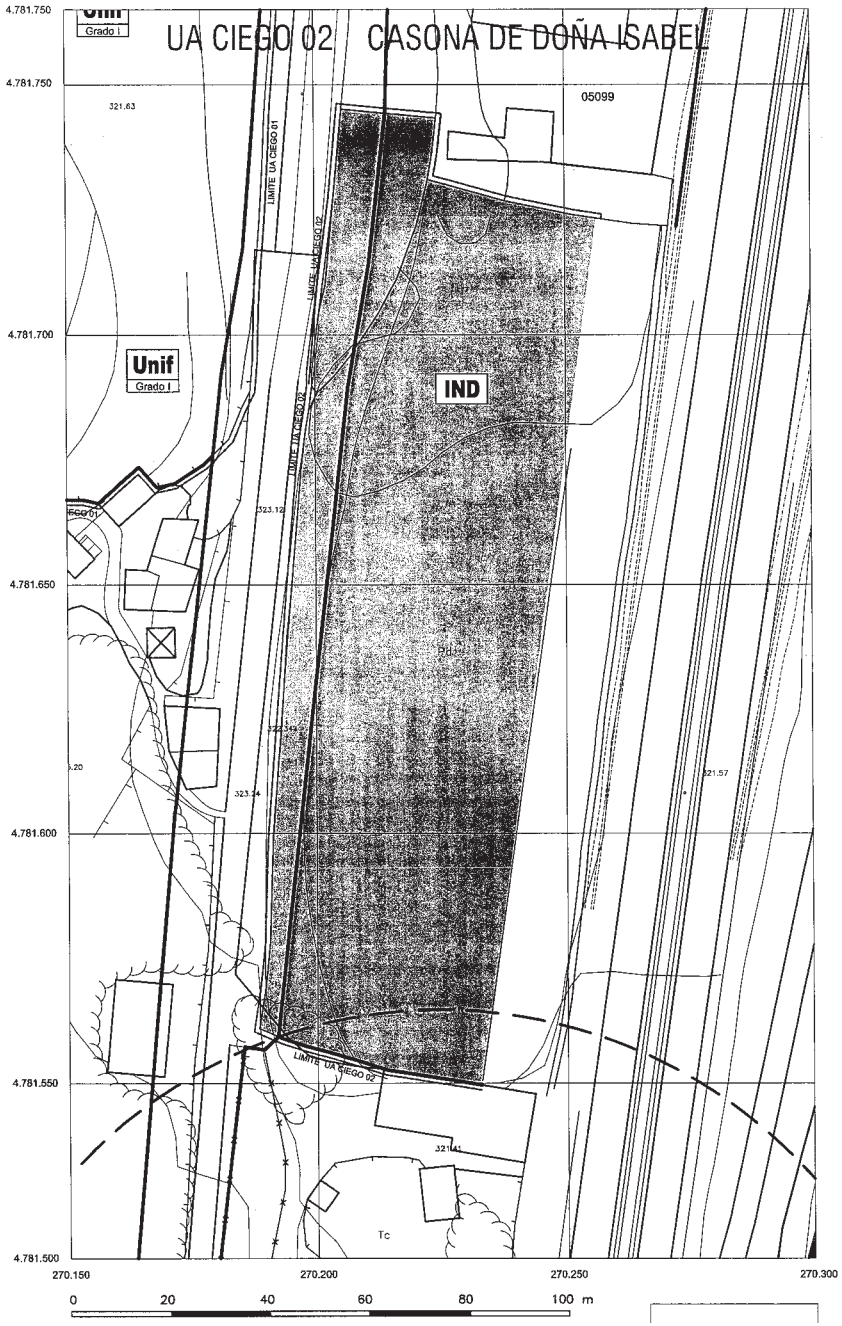
La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanz Edificación Industrial.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle. No se podrán dar accesos directos a las nuevas naves desde la carretera, debiendo disponerse un vial de servicio o una soluci

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	1.232,0 m2
	Espacios libres de uso público	____
	Equipamientos y dotaciones	____
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN



UA PAJ 01 REMATE ANILLOS APARTAMENTOS

	DESIGNACIÓN	**UA PAJ 01**
	NÚCLEO URBANO	PAJARES
	NOMBRE DE LA UNIDAD	**REMATE ANILLO APARTAMENTOS**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se plantea éste área (ya recogida desde el primer Plan de los años 70), para formalizar completar el área edificada que bordea la zona deportiva interior.

Se ordenerá mediante dos edificios, de similares características y edificabilidad que los colindantes.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
TOTAL UNIDAD	6.263,0 m2	4.500,0 m2	25,0	45

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Los usos previstos son el uso residencial y el hotelero.

Esta unidad podrá ser ejecutada, como máximo, mediante dos proyectos de arquitectur que desarrollen el Estudio de Detalle.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	____
Espacios libres de uso público	____
Equipamientos y dotaciones	____

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN



DESIGNACIÓN		**UA PAJ 02**
NÚCLEO URBANO		PAJARES
NOMBRE DE LA UNIDAD		**ÁREA PRÓXIMA A LA CAFETERIA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Completar la oferta de bajos para instalaciones comerciales o equipamientos destinados desarrollo de aprèski de la Estación, o para actividades complementarias de turismo de montaña, naturaleza y ocio.

La situación pretende hacer de unión entre las dos áreas edificadas, donde actualmente encuentra la figura de don Jesús Valgrande, que hará de hito alrededor del cual se planteará el edificio.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
TOTAL UNIDAD	4.807,0 m2	2.000,0 m2	25	20

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	____
Espacios libres de uso público	____
Equipamientos y dotaciones	____

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA PAJ 02 AREA PROXIMA A CAFETERIA



	DESIGNACIÓN	**UA.VIL 01**
	NÚCLEO URBANO	VILLALLANA
	NOMBRE DE LA UNIDAD	**RESIDENCIAL VILLALLANA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de los terrenos necesarios para la realización de viviendas de protección púb

Creación de un nuevo vial perimetral que conecte con la calle que bordea el Grupo de Viviendas Sociales.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
CERRADA (Baja)	1.738,0 m2	1.738,0 m2	100,0	
CERRADA IV-10	1.258,0 m2	4.403,0 m2	100,0	
CERRADA IV (VPO)	2.982,0 m2	6.846,0 m2	100,0	
EQUIPAMIENTO	7.257,0 m2			
TOTAL UNIDAD	15.225,0 m2	8.628,0 m2		86

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a las Ordenan de Edificación Cerrada y de Equipamiento.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	3.248,0 m2
	Espacios libres de uso público	
	Equipamientos y dotaciones	7.257,0 m2
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

UA VI 01 RESIDENCIAL DE VILLALLANA



DESIGNACIÓN		**PP RES 01**
NÚCLEO URBANO		POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**ÁREA RESIDENCIAL DE LA LLERA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar la principal zona de crecimiento de Pola de Lena. El uso preferente será el uso residencial, pudiendo destinarse un máximo del 20% del aprovechamiento para otros us complementarios.

Mantener los aprovechamientos asignados en las vigentes Normas Subsidiarias, esto e: una edificabilidad global de 0,75 m2/m2 y una densidad máxima de vivienda de 65 viv/H La distribución de aprovechamientos entre las diferentes tipologias será libre.

El Plan Parcial contendrá obligatoriamente la división en sectores, cada uno de ellos de menos 2,0 Ha. No se permiten la construcción de ninguna edificación según el regimen suelo no urbanizable.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,75 m2/m2	61.241, 0 m2		526 viv.
TOTAL SECTOR	81.655 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación del área deberá permitirá una posible modificación del actual acceso a P de Lena desde la A-66, que podría llegar a contemplar un nuevo acceso al área.

El vial principal que vertebre el área (previsiblemente paralelo a la A-66) deberá poder conectarse con la zona donde está el actual puente (acceso a Pola). Por tanto, deberá c

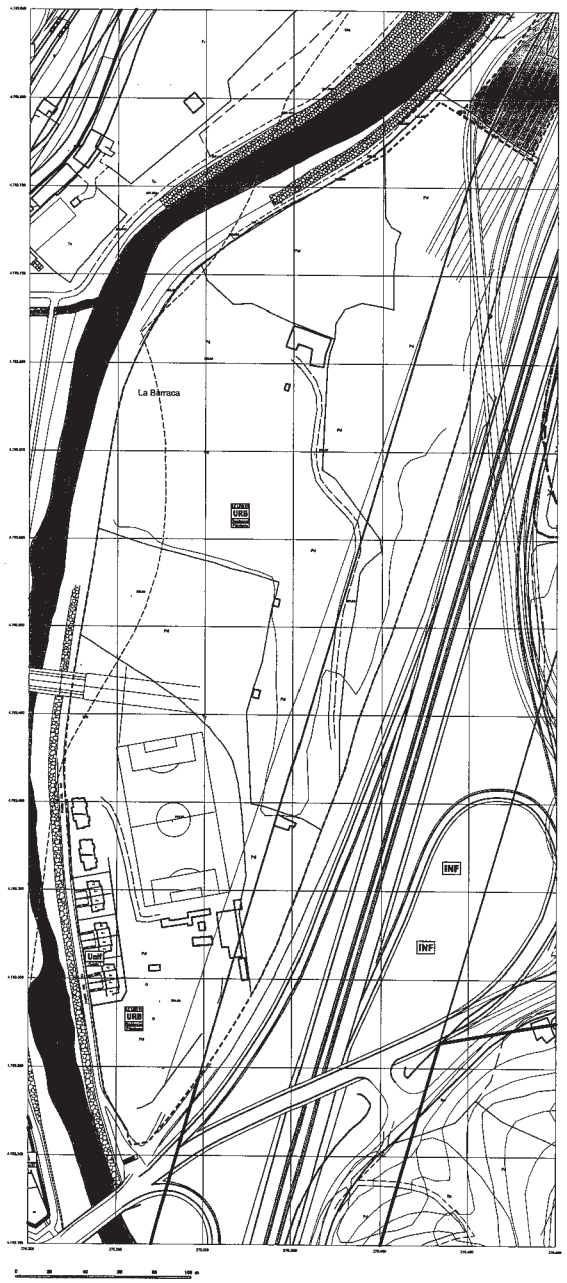
GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	Según planeamiento de desarroll
	Espacios libres de uso público	Rº. de Planeamient
	Equipamientos y dotaciones	Rº. de Planeamient
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El Plan Parcial deberá contener obligatoriamente la división del sector en Poligonos (un varios).

LE URB 01 AREA RESIDENCIAL DE LA LLERA



DESIGNACIÓN	**PP RES 02**
NÚCLEO URBANO	POLA DE LENA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**ÁREA RESIDENCIAL DE LA FORCA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona próxima a la villa, en una zona de cierta dificultad topográfica y de accesos, situada entre las traseras del barrio de Robledo, el ferrocarril y el rio Naredo.

Mantener básicamente la tipologia propuesta en las vigentes Normas Subsidiarias, esto Edificación Unifamiliar Aislada, permitiendo un 50 % del total del aprovechamiento en Edificación Agrupada. El número máximo de viviendas unifamiliares será de 30.

Se permiten usos compatibles con el uso residencial, hasta un 20% del total asignado.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,25 m2/m2	6.378,0 m2		63 viv.
TOTAL SECTOR	25.475 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Ayuntamiento podrá autorizar el cambio de Edificación Unifamiliar a Edificación Abier siempre y cuando se produzca en la parte baja de la finca, en la zona próxima a su acce

Se podrá autorizar un aumento de aprovechamiento hasta el 0,30 m2/m2 siempre que s ceda al menos el 50 % de los terrenos, en una única zona, preferentemente en la parte

En este caso, toda la edificabilidad asignada se podrá destinar a Edificación Unifamiliar Agrupada y/o a Edificación Abierta.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	Según planeamiento de desarroll
Espacios libres de uso público	Rº. de Planeamient
Equipamientos y dotaciones	Rº. de Planeamient

DESARROLLO Y GESTIÓN

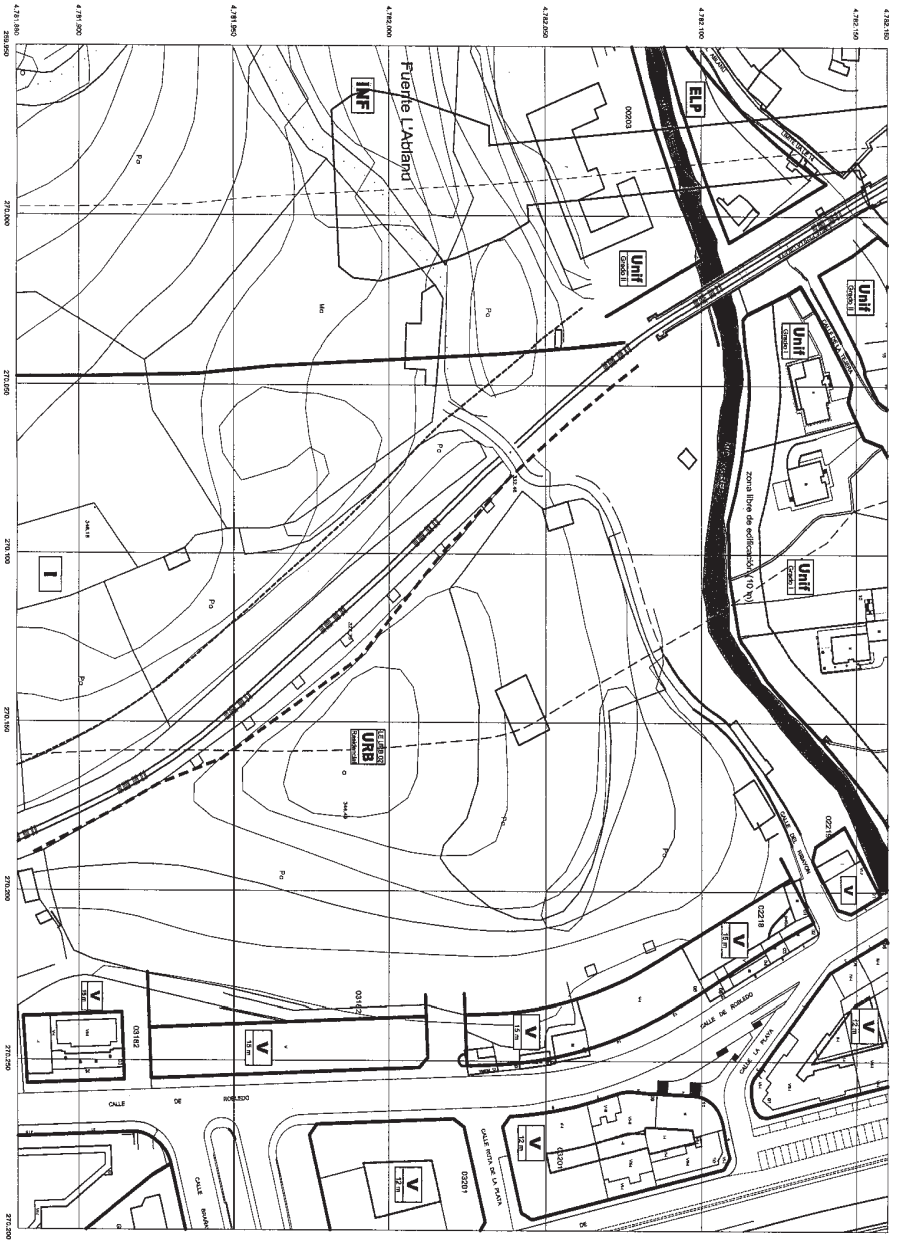
Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El Plan Parcial deberá contener obligatoriamente la división del sector en Poligonos (un máximo de dos).

El Plan Parcial resolverá el mantenimiento o no de las edificaciones existentes en el áre se han computado en el aprovechamiento asignado, y en caso de sustitución, se sumar aprovechamiento al asignado al sector.

Se permiten la construcción de edificaciones según el regimen del suelo no urbanizable



LE URB 02 AREA RESIDENCIAL DE LA FORCA

0 20 40 60 80 100 m

DESIGNACIÓN		**PP RES 03**
NÚCLEO URBANO		COLUMBIELLO
NOMBRE DE LA UNIDAD		**ÁREA RESIDENCIAL DE COLUMBIELLO**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Crear una nueva zona de vivienda unifamiliar en la zona de Columbiello paraq cubrir la demanda general de todo el municipio. Es una zona muy bien comunicada, llana y solea con todas las redes de infraestructuras generales próximas.

La calificación propuesta es la Edificación Unifamiliar Aislada, permitiendo destinar un 20% del aprovechamiento total a Edificación Agrupada.

Se permiten todos los usos de Dotaciones de Equipamiento que sean compatibles con e Uso Residencial.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,15 m2/m2	14.825 m2		100 viv.
TOTAL SECTOR	99.833 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Plan Parcial contemplará expresamente un nuveo acceso a todo el área, que será condición expresa para su aprobación y posterior desarrollo.

El Plan Parcial contendrá obligatoriamente la división en sectores, cada uno de ellos de menos 2,0 Ha. Se permiten la construcción de edificación según el regimen del suelo n

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

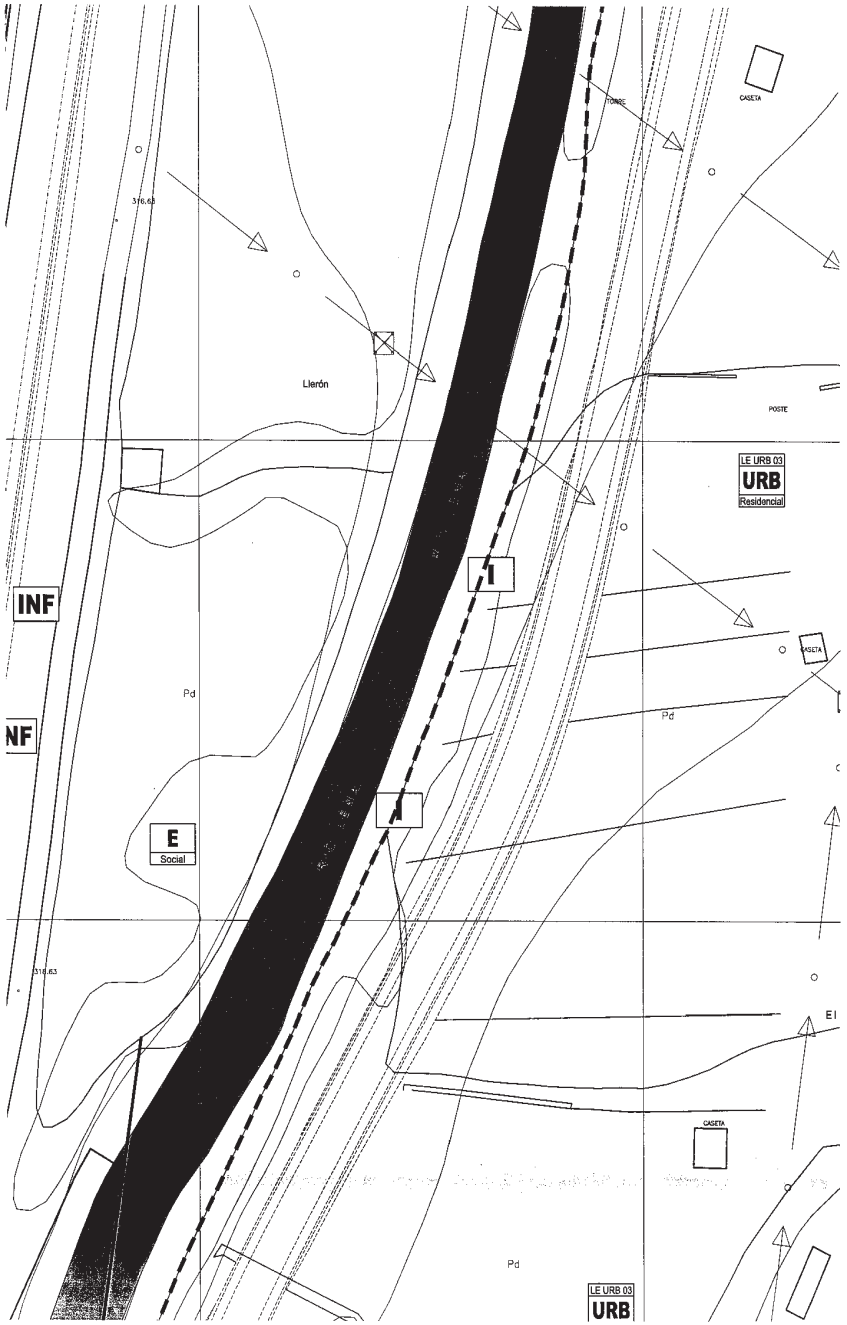
Viales	Según planeamiento de desarroll
Espacios libres de uso público	Rº. de Planeamiento
Equipamientos y dotaciones	Rº. de Planeamiento

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El Plan Parcial deberá contener obligatoriamente la división del sector en Poligonos (un varios).



	DESIGNACIÓN	**PE IND 04**
	NÚCLEO URBANO	COLUMBIELLO
	NOMBRE DE LA UNIDAD	**ÁREA INDUSTRIAL DE LA COBERTORIA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Mantener las condiciones del Plan Especial de la Cobertoria Industrial (Expte. SPDU-G 04/01), Plan realizado en desarrollo de una Reserva Regional de Suelo y de una Actuac Urbanística Prioritaria y que está ejecutándose.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
TOTAL SECTOR	70.211 m2			

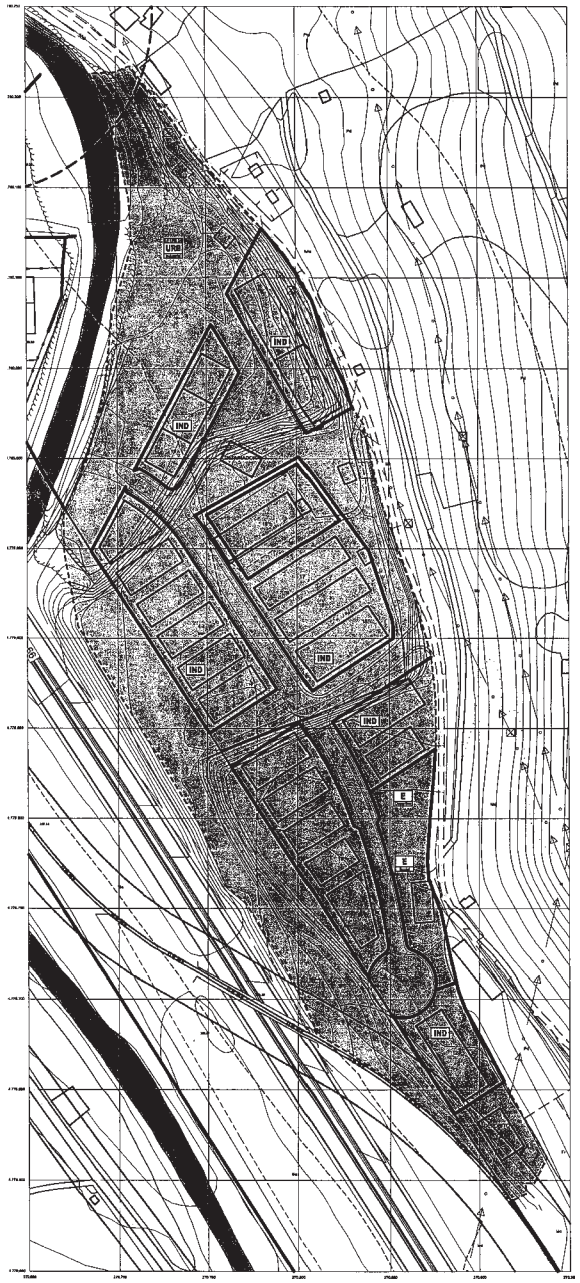
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	Según planeamiento de desarroll
	Espacios libres de uso público	Rº. de Planeamient
	Equipamientos y dotaciones	Rº. de Planeamient
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL
	Sistema de actuación	COOPERACIÓN O EXPROPIACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN: Dado que el Plan está ya en ejecución, no disponer ninguna condición complementaria desarrollo.

LE URB 04 AREA INDUSTRIAL DE LA COBERTORIA



DESIGNACIÓN	**PP IND 05**
NÚCLEO URBANO	VILLALLANA
NOMBRE DE LA UNIDAD	**ÁREA INDUSTRIAL DE LA VEGA DE VILLALLANA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar los terrenos de la vega del rio Lena en Villallana, ámbito que coincide con la Reserva Regional de Suelo Industrial de Villallana. Constituir un área industrial estrategi que permita la diversificación sistema productivo del concejo y la comarca

Los usos previstos son el Uso Industrial y de Almacén en todas sus caategorias y tipologías. Hasta un 20% del aprovechamiento asignado, se podrá destinar a usos complementarios.

Definición de las condiciones que garanticen el máximo respeto de los recursos ambientales y paisajísticos del emplazamiento.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,50 m2/m2			
INDUSTRIAL	138.460 m2	138.460 m2		
TOTAL SECTOR	276.920 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Plan Parcial contemplará los nuevos accesos al área desde la A-66, que tendrán la condición de Sistema General local, al servicio exclusivo de este sector.

Al borde del río se reservará una franja destinada a paseo fluvial. y continuando la misn se dispondrán los Espacios Libres de Uso Público obligatorios del Plan Parcial.

Las ordenanzas del Plan Parcial establecerán las condiciones de parcela minima y ocupación, asi como las condiciones estéticas y de tratamiento de parcelas y viario de

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	Según planeamiento de desarroll
Espacios libres de uso público	Rº. de Planeamient
Equipamientos y dotaciones	Rº. de Planeamient

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El área delimitada en el Plan General coincide con la delimitación del Área de Reserva Prioritaria, descontando la modificación de la ampliación del paseo fluvial del rio Lena.

El Plan Parcial deberá contener obligatoriamente la división del sector en Poligonos (un varios).

LE URB 05 AREA INDUSTRIAL VEGA DE VILLALLANA



DESIGNACIÓN		**PP MIXTA 06**
NÚCLEO URBANO		VILLALLANA
NOMBRE DE LA UNIDAD		**ÁREA DE SERVICIO DE LA VEGA DE VILLALLANA**

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar el área situada alrededor de la estación de servicio de la Vega y de Mundo Mueble. El área esta situada a continuación del área industrial PP IND 05.

La ordenación de este area presenta una cierta complejidad de usos, por lo que en este Plan solo se fijará un aprovechamiento global, debiendo de distribuirse en el Plan Parcia

No se permitirán usos residenciales, siendo permitido el uso hotelero.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,30 m2/m2	15.600 m2		
TOTAL SECTOR	51.955 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Plan deberá de contemplar los viales internos para su organización, que partirán dese conexión a través del puente sobre el Lena, sin que sea posible autorizar nuevas

El Plan Parcial contendrá obligatoriamente la división en sectores, cada uno de ellos de menos 2,0 Ha. No se permiten la construcción de ninguna edificación según el regimen

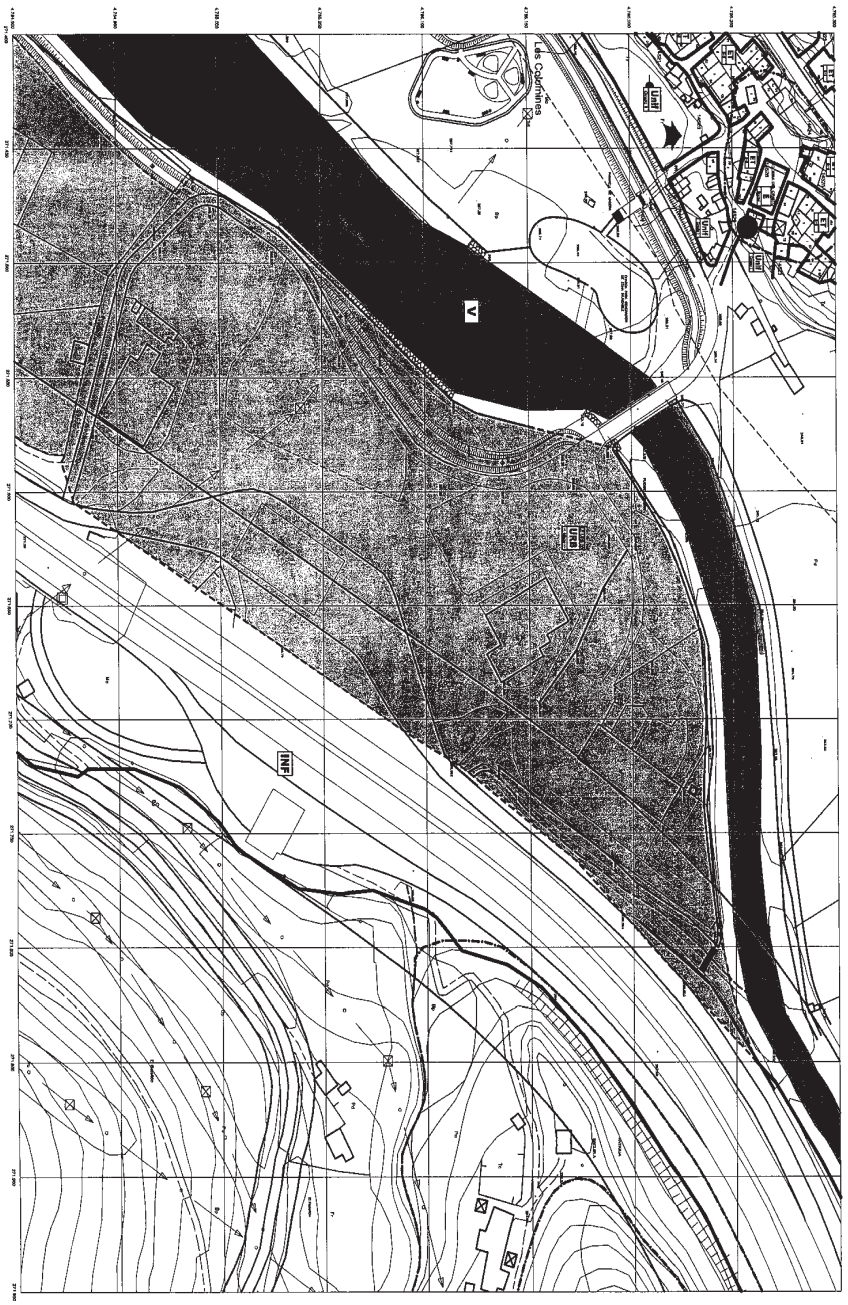
Se deberán incorporar a la ordenación las edificaciones industriales y comerciales existentes. También se podrá optar por su sustitución, si asi lo creen conveniente sus

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	Según planeamiento de desarroll
	Espacios libres de uso público	Rº. de Planeamient
	Equipamientos y dotaciones	Rº. de Planeamient
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	Subdivisión de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

En el aprovechamiento asignado se deberán de consideran incluidos todos los aprovechamientos de los usos existentes.



TITULO VII.
NORMAS URBANISTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Norma I. Naturaleza, ámbito y división del Suelo No Urbanizable

Capítulo I.
NATURALEZA Y AMBITO

Artículo 332.—*NATURALEZA DEL SUELO NO URBANIZABLE.*

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que este PGOL clasifica como tales por no ser ni Suelo Urbano ni Suelo Urbanizable.

2. La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por la legislación urbanística aplicable y por las normas y Planes Especiales, ambientales y sectoriales que se dicten respecto a los terrenos que sean objeto de protección.

3. Los espacios clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

4. Deberán ponderarse, mediante las correspondientes Evaluaciones de Impacto, las infraestructuras que hayan de discurrir a través de los mismos (artículos 42 y siguientes del TR 2004 PA).

Artículo 333.—*REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.*

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes aquí establecidos, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de este PGOL en esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 2.2 de la LS 1998).

Artículo 334.—*CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION.*

La ordenación del Suelo No Urbanizable tiene como fines:

- Proteger y restaurar los espacios de alto interés paisajístico, utilizables como recurso para el desarrollo sostenible del concejo, tanto de dominante natural (áreas forestales, espacios de interés faunístico, cantiles, gleras y lagunas) como de dominante humana (paisaje humanizado de dominante ganadera tradicional).
- Concentrar la demanda de edificación y reocupación con destino a residencia permanente o temporal en los Núcleos Rurales y con las condiciones que oportunamente se determinan.
- Ordenar la expectativa turística como complemento económico, teniendo en cuenta las limitaciones para la acogida de los amplios espacios que se protegen.
- Limitar y concentrar las actividades ajenas al aprovechamiento ganadero, agrícola, forestal y residencial en las áreas establecidas al efecto.
- Organizar la protección y promoción integral de los valores y recursos naturales y culturales del Valle de Huerna a través de una estrategia de protección activa formulada como estrategia de ecodesarrollo bajo la denominación de Parque Rural del Huerna desarrollado a través de la figura de planeamiento de Plan Especial de Protección del Parque Rural del Huerna.
- Limitar y concentrar las actividades ajenas al aprovechamiento ganadero, agrícola, forestal y residencial en las áreas establecidas al efecto, que serán objeto de regulación a través del planeamiento de desarrollo correspondiente, ya sea Estudio de Detalle (Campo de Empresas de Sotiello), Plan Especial (Plan Especial de Protección del Parque Rural del Huerna) o. en su caso, aquéllas que requieran una implantación localizada por su naturaleza.
- Salvaguardar estrictamente los elementos o zonas de interés patrimonial.

Capítulo II.
DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 335.—*CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.*

En el concejo de Lena se establecen, conforme al artículo 122 del TR 2004 PA, las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección SNU EP.
- Suelo No Urbanizable de Interés SNU I.
- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras SNU INF.
- Nucleo Rural NR.

Artículo 336.—*SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.*

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hacen merecedores de un alto grado de protección.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 337.—*SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES.*

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de interés aquellos terrenos que deben quedar preservados del desarrollo urbanístico, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

También lo integran los terrenos situados alrededor de los Núcleos Rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin necesidad de que dichos terrenos sean objeto, en el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal o ganadero.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 338.—*SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS.*

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Infraestructuras aquellos terrenos afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan, en algunos casos, reflejados en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable (trazados de las redes de transporte) y, en otros casos, deberá ser apreciado por la existencia de tales infraestructuras (redes de suministro eléctrico o telefónico, canalizaciones subterráneas, etc.).

Artículo 339.—*NUCLEO RURAL.*

1. Se considera como Núcleo Rural un área de Suelo No Urbanizable sobre la que se produce un asentamiento de población, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintas de los que caracterizan al medio urbano.

2. En los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable se recogen todos los asentamientos que por sus condiciones, se consideran merecedores de tal categoría y que, por tanto, pueden ser objeto de ocupación residencial. Tendrán la consideración de Núcleo Rural los siguientes asentamientos de población.

3. El número indicativo mínimo de viviendas estimado para que exista Núcleo Rural se fija en 10 viviendas, dispuestas de modo que la densidad no sea inferior a las 15 viviendas por hectárea.

No se considerará como Núcleo Rural ninguna agrupación de viviendas de utilización no permanente, y reciente construcción y que responda a algún mecanismo de implantación distinto de la existencia de un asentamiento tradicional previo.

4. No se podrá considerar la existencia de nuevos Núcleos Rurales de forma directa, sino que deberán delimitarse gráficamente y tramitarse como modificación de planeamiento.

Capítulo III.
PARCELACIONES Y PROCEDIMIENTO

Artículo 340.—*PARCELACION URBANISTICA.*

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. Se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno, o de la actividad económica que, debidamente autorizada, venga realizándose sobre el mismo, circunstancias que deberán ser constatadas por el órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.

2. Se prohíben, fuera de los Núcleos Rurales, las parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable, conforme a los artículos 20.2 de la LS 1998 y 125 del TR 2004 PA.

3. La prohibición de parcelación urbanística no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria y obtener la pertinente autorización del órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias (Decreto 84/1992 del PA).
- Haberse hecho en virtud de las divisiones de cosa común adquirida a título lucrativo tanto mortis causa como ínter vivos, siempre que en este último caso el transmitente esté vinculado con todos los condóminos adquirentes por relación de parentesco hasta el tercer grado.

4. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de un loteo cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia de parcela-

ción urbanística a cuyo amparo se realizo el fraccionamiento del terreno; y con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de parcelaciones ejecutadas con infracción de lo dispuesto en la Ley.

5. Cualquier división o segregación que no responda a los apartados anteriores sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos, y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca (la original) indivisa.

6. Las divisiones, segregaciones y agregaciones con fines agrarios no necesitarán licencia de parcelación urbanística, debiendo notificarse al Ayuntamiento la autorización de división del órgano competente en materia agraria para su constancia, pudiendo el Alcalde adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas previstas en la legislación urbanística.

7. En las áreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección la división de fincas supone una indeseable transformación en la intensidad de su uso, y con ello, de los valores que se tratan de proteger; por lo que se prohíbe expresamente la división de fincas, de acuerdo con el artículo 20.2 de la LS 1998, admitiéndose únicamente la reconfiguración de las parcelas sin disminución de su tamaño, es decir, permutas o concentración de propiedades, para facilitar su explotación.

Sección I. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Artículo 341.—*LICENCIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.*

1. La solicitud de licencia de obras o de actividades cuya competencia corresponda directamente al Ayuntamiento —usos permitidos— se tramitará con la documentación que se determine para cada caso, debiendo figurar los datos del solicitante, del terreno (dimensión y localización), y de las actividades y obras a realizar, con exigencia de prueba rigurosa de la naturaleza agrícola de la finca y, sobre todo, de la actividad de la construcción pretendida.

2. Las solicitudes de licencias de demolición, así como las de reparación o revoco de fachadas y cubiertas deberán acompañarse de fotografías de la edificación existente, aparte de los proyectos técnicos en su caso.

3. La notificación al Ayuntamiento de las divisiones de fincas agrícolas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de la finca matriz.

Artículo 342.—*AUTORIZACION DE CONSTRUCCION O IMPLANTACION.*

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento(artículo 132 del TR 2004 PA), al menos, la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.
- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras.
- Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
- Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas.
- Anteproyecto, con el grado de definición suficiente, visado por el colegio profesional correspondiente.

2. El contenido de la documentación se adecuará a las características de la edificación o uso que se pretenda, pudiendo simplificarse en los siguientes supuestos:

- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen que no existe riesgo de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.
- Cuando se trate de construcciones agrarias no destinada a vivienda, la justificación de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio anteproyecto técnico requerido.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones de este PGOL, y, en caso de informe favorable —y si la facultad no le hubiese sido delegada— elevará el expediente a la CUOTA. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiere para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud a la CUOTA, a través del propio Ayuntamiento.

Artículo 343.—*RELACION ENTRE USOS.*

1. Algunos de los usos posibles en el Suelo No Urbanizable, si producen perturbaciones en predios colindantes, imponen limitaciones a la implantación de otros usos, limitando las distancias mutuas entre ellos. Los propietarios y usuarios de fincas que deberán ser notificados individualmente en los casos de actividades calificadas en el correspondiente Reglamento, serán los siguientes:

- Propietarios y usuarios de fincas colindantes de la que se trate en algún punto de su perímetro, incluyendo las que se separen por camino o cauce de aguas públicos.
- Propietarios y usuarios de fincas que se sitúen a menos de 75 metros del perímetro exterior de la finca de que se trate.
- Propietarios y usuarios de fincas que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias, si se trata de esta modalidad de afectación.

2. Si la notificación individual no es preceptiva, pero la licencia que se conceda supone alguna limitación o perturbación descritas en el apartado anterior, se procederá a su anuncio, al menos mediante un bando municipal, en la parroquia o zona de que se trate.

Norma II. Régimen jurídico-urbanístico de los usos del suelo y la edificación

Capítulo I.
REGIMEN DE LOS USOS

Artículo 344.—*CLASES DE USOS.*

1. Los usos previstos en estas Normas Urbanísticas son los que corresponden a las necesidades de la población asentada en el medio rural y al desarrollo de actividades que no tengan lugar en los núcleos urbanos, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

2. Los usos, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, se clasifican, de acuerdo al artículo 123 del TR 2004 PA, del siguiente modo:

- Usos Permitidos, que son aquellos usos cuyo ejercicio está sujeto a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.
- Usos Autorizables, que son aquellos usos cuyo ejercicio esta sujeto, con anterioridad a la licencia municipal, a la autorización previa, conforme al trámite del artículo 132 del TR 2004 PA.
- Usos Incompatibles, que son aquéllos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o los usos autorizables y, cuya admisibilidad exige la aprobación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la actividad pretendida.
- Usos Prohibidos, que son aquellos usos cuyo ejercicio está prohibido en Suelo No Urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo revisión de este PGOL.

Artículo 345.—*USOS PERMITIDOS.*

1. Se considerarán usos permitidos el conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en la legislación vigente para esta clase de suelo, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia municipal, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Se consideran usos permitidos los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificios agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos. También las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Las obras de modificación u obras de rehabilitación y reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes, incluyendo la instalación de placas solares para autoabastecimiento energético.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, y siempre que no se trate de edificios catalogados, en cuyo caso se atenderá a las condiciones particulares derivadas de su nivel de protección.
- Los movimientos de tierras —desmontes, explanación, excavación y terraplenado— salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no se sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de estas Normas Urbanísticas.
- La demolición de las construcciones.

- La tala de árboles aislados. Cuando la magnitud de la tala sea significativa, se remitirá la petición de licencia al organismo competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.
- La plantación de especies autóctonas.
- Cuántos otros así se señalen de forma expresa en estas Normas Urbanísticas.

3. El Ayuntamiento podrá otorgar las licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias de cada uso o actividad, expresadas en los títulos II y III de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 346.—*USOS AUTORIZABLES.*

1. Se considerarán usos autorizables el conjunto de actividades, implantaciones u obras en las que antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesaria la autorización previa, que corresponde a la CUOTA, sin prejuicio de que tal competencia haya sido delegada a favor del Ayuntamiento de Lena (artículo 131 del TR 2004 PA).

2. La citada autorización previa no será exigible respecto de las obras y usos en suelos que tengan la condición de Núcleo Rural, y respecto de los usos agrícola, forestal o ganadero en los suelos no urbanizables de interés y de infraestructuras.

3. El procedimiento para la obtención de la autorización previa el es el siguiente (artículo 132 del TR 2004 PA):

- La petición del interesado será presentada en el Ayuntamiento, que la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
- Será preceptivo someter a información pública, durante un periodo de quince días, y mediante su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren, sin embargo, expresamente contempladas por el planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que competa la concesión de la autorización.
- Cuando la facultad de autorizar competa al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

2. Además, estarán sujetos a autorización previa, con independencia de las limitaciones específicas de cada categoría y mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el medio rural bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.
- Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional conforme establece el artículo 106 del TR 2004 PA— siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza.
- Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general, previo informe favorable de la CUOTA.

Artículo 347.—*USOS INCOMPATIBLES.*

1. Se considerarán usos incompatibles aquéllos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos con carácter general para los usos permitidos o los usos autorizables —bien sea por su desvinculación del medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad; porque no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo; porque correspondan a zonas urbanas; porque puedan constituir núcleos de población de carácter urbano; o porque sean parcelaciones con fines urbanísticos— o porque así se señale de forma expresa en estas Normas Urbanísticas y que no tengan la consideración de usos prohibidos.

2. Su implantación exigirá, con carácter previo a cualquier otra actuación, y dependiendo de las razones de su inadmisibilidad:

- A. La aprobación previa de una modificación del PGOP para transformar los terrenos, si la naturaleza o características de los mismos lo permiten, en Suelo Urbanizable (o Suelo Urbano, en su caso), siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística. Este supuesto será de aplicable cuando las causas de no ser admisible en Suelo No Urbanizable sean las siguientes:
  - La desvinculación del medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad.
  - La innecesariedad del emplazamiento en esta clase de suelo.
  - El corresponder a actividades, servicios o edificaciones características de las áreas urbanas.

  Deberá incluir en su documentación —además de la que le sea propia por razón de la modificación, artículo 161 del RP—, las justificaciones y estudios complementarios que se señalarán a continuación.

  En este supuesto deberán exigirse los compromisos y cesiones propios de cada clase de suelo, incluyendo las cesiones de viales, de aprovechamiento y de reservas dotacionales.
- B. La aprobación previa de un Estudio de Implantación (acompañado o no de un Plan Especial como más adelante se señalará) en que se analicen los efectos de su implantación, cuando las causas de su inadmisibilidad en el Suelo No Urbanizable sean las siguientes:
  - No ser un uso autorizable en la categoría de Suelo No Urbanizable en que se sitúa, pero sí serlo en el Suelo No Urbanizable.
  - Ser un uso admisible, pero la razón de la incompatibilidad derivar de su tamaño.
  - Incumplir alguna otra condición señalada en estas Normas Urbanísticas, ya sea la ocupación, la distancia a otras edificaciones o la insuficiencia de parcela mínima.

Artículo 348.—*ESTUDIOS DE IMPLANTACION.*

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en este PGOP en el Suelo No Urbanizable para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones que tengan la consideración de interés público o social (artículo 71 del TR 2004 PA).

2. En tanto el Principado de Asturias, reglamentariamente, no fije las condiciones para la consideración de interés público o interés social, podrán considerarse las siguientes:

- A. Se consideran de interés público aquéllas que estén al servicio de la colectividad y con fines generales no evaluables económicamente, como:
  a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el ocio y de recreo que deberán desarrollarse siempre que sea posible al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.
  b) Las instalaciones y obras necesarias para servicios como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica en general, las redes de evacuación y suministro de energía eléctrica, la gestión de residuos, la producción de energía y demás instalaciones ambientales de interés público.
  c) Las instalaciones para la prestación de servicios públicos.
- B. Se consideran de interés social aquéllas que si bien están al servicio de la colectividad, su aprovechamiento colectivo es más limitado, y generalmente pueden ser evaluables económicamente, como:
  a) Las estaciones de servicio de la red viaria.
  b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.
- C. En otro caso, para que pueda considerarse que existe interés social será preciso que los equipamientos reúnan las siguientes condiciones:
  a) Que se trate de equipamientos o dotaciones respecto de las que exista una demanda social real.
  b) Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural.
  c) Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.
- D. Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de las actividades agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, aquéllas compatibles con el medio rural.

3. Los estudios de implantación contendrán los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Comprenderán los siguientes documentos:

- A. Memoria justificativa de la implantación y de la condición, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en el epígrafe anterior.
- B. En la memoria se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre éstos, podrán contemplarse:
  - Justificación de la necesidad o del emplazamiento.
  - Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.
  - Estudio de impacto visual sobre el medio físico.
  - Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.

- Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.
- Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos.
- Estudio y gestión de las obras proyectadas.

- C. Planos de Información y Planos de Ordenación a escala 1:500 y, en su caso, proyecto de la actuación.
- D. Estudio Económico-Financiero, justificativo de la viabilidad de la implantación y de las obras que sean precisas para ello.

4. La ejecución de las obras se realizará sobre la base de las determinaciones del Estudio de Implantación y con arreglo al proyecto que lo desarrolle.

5. El Estudio de Implantación irá acompañado de un Plan Especial en los siguientes casos:

- Cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso supere las necesidades de la población local o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.
- Cuando sea precisa la apertura de viarios interiores o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que no coincidan con los establecidos por este PGOL.
- Cuando la actividad no pueda ser considerada como de interés público o social.

Capítulo II.
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 349.—*CLASIFICACION DE LOS USOS.*

1. El presente título regula los usos de los terrenos y edificaciones que son propios de la ordenación urbanística del Suelo No Urbanizable —con independencia del carácter que a cada uno le corresponda, uso permitido, uso autorizable, uso incompatible o uso prohibido— según las condiciones particulares de cada una de las categorías. Se clasifican en:

- Actividades agrarias.
- Industrias.
- Equipamientos, servicios e infraestructuras.
- Vivienda familiar.

2. Las condiciones que siguen se refieren específicamente a la implantación de nuevos usos. La regulación de los usos ya existentes y de sus posibles modificaciones o ampliaciones se trata en un capítulo propio.

3. En el tratamiento de cada uso se procederá, inicialmente, a una definición de su alcance y a una clasificación de los grupos que comprende; a continuación se examinarán los siguientes aspectos (todos o sólo algunos):

- Generales, legislación específica y forma de tramitación.
- Localización, zonas y distancias admisibles.
- Características de los terrenos.
- Condiciones particulares de la Edificación y de Composición.
- Condiciones infraestructurales y de accesos.

Capítulo III.
ACTIVIDADES AGRARIAS

Artículo 350.—*CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Se consideran actividades agrarias o agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales. Se diferencian las siguientes categorías:

- Actividades agrícolas.
- Actividades forestales.
- Actividades ganaderas y piscícolas.

2. La regulación de estas actividades se sujetará a lo dispuesto en la Ley 4/1989, DE 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural en el Principado de Asturias, y en la Ley 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal del Principado de Asturias. Las explotaciones se adecuarán a los planes y normas de la Consejería competente en materia de Agricultura y Pesca, y en materia Forestal.

3. Cualquier concentración parcelaria que se haga tendrá como fin la constitución y mantenimiento de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas que permitan su mejor aprovechamiento en atención a su destino agrícola, ganadero o forestal, cualquiera que sea la titularidad de su dominio, posesión o disfrute. Se harán de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo III de la Concentración Parcelaria de la Ley 14/1989 PA.

4. En caso de incumplimiento de la función social de la propiedad, se podrá llegar a la expropiación, conforme establecen los artículos 11 a 15 de la Ley 4/1989 PA.

5. Las nuevas edificaciones de las explotaciones agrícolas —o la ampliación de las existentes— se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

6. Es objetivo de esta normativa la conservación de los suelos fértiles (antiguas erías o sienras cerealistas) y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

7. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos que implique la tala de arbolado quedará sometida a licencia municipal y podrá ser denegada en casos de notable impacto ecológico o paisajístico.

Sección I. ACTIVIDADES AGRICOLAS.

Artículo 351.—*CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Se incluyen en este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales. Deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural en el Principado de Asturias.

2. Se distinguen, a efectos de este PGOL, las siguientes modalidades:

- Agricultura Tradicional en Erías.
- Agricultura Forrajera.
- Agricultura Tradicional en Huertas.
- Agricultura Intensiva Moderna.

Artículo 352.—*HORREOS Y PANERAS.*

Los hórreos y paneras tendrán la consideración de edificación agrícola protegida y, con independencia de otras protecciones vigentes, regirán las siguientes:

- Cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal.
- No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.
- En casos muy justificados, cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo, será preceptiva la autorización del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias, que podrá decidir sobre la nueva localización, o denegar tal autorización.
- No estará permitida la instalación de hórreos en parcelas carentes de una edificación principal de carácter agrario a la que den servicio.

Artículo 353.—*AGRICULTURA TRADICIONAL EN ERIAS.*

1. Es la heredera del antiguo aprovechamiento agrícola en común de los espacios más adecuados para el cultivo anual, fundamentalmente cerealícola, con destino a la alimentación humana, ha sufrido recientemente una mayoritaria transformación en prados (praos de suco), no siendo descartable su vuelta al uso tradicional.

2. Se prohíben las construcciones destinadas a guarda de aperos en el terrazgo cultivado.

3. La transformación de los cercados requiere licencia municipal. pudiendo ser denegada por su impacto paisajístico cuando conlleve construcción de cierres de fincas diferentes de los tradicionales y, según el impacto visual que provoque, cuando implique tala total de arbolado o eliminación total de seto vivo. La concentración parcelaria es un uso autorizable con las condiciones señaladas en el título tercero, capítulo II de este PGOL.

Artículo 354.—*AGRICULTURA FORRAJERA.*

1. Es la destinada a la alimentación directa o diferida del ganado, incluidos los cultivos forrajeros anuales y las praderías naturales y artificiales. Ocasionalmente va acompañada de frutales cultivados de forma tradicional (pomaradas, etc.).

2. Se prohíben las construcciones destinadas a guarda de aperos en el terrazgo forrajero.

3. La transformación de los cercados requiera licencia municipal, pudiendo ser denegada por su impacto paisajístico cuando conlleve construcción de cierres de fincas diferentes de los tradicionales y, según el impacto visual que provoque, cuando implique tala total de arbolado o eliminación total de seto vivo, La concentración parcelaria es un uso autorizable.

Artículo 355.—*AGRICULTURA TRADICIONAL EN HUERTAS.*

1. Es la agricultura intensiva sujeta a manejo hortícola y localizada en pequeñas parcelas, de una superficie de hasta 3.000 m², sitas en las inmediaciones y en el interior de los Núcleos Rurales, y dedicadas a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2. Se permitirá la creación de nuevas huertas, siempre y cuando se localicen en las inmediaciones de los Núcleos Rurales (en Suelo No Urbanizable de Interés)

y los cierres se realicen mediante el sistema tradicional (varal, seto vivo, piedra) o mediante el alambrado que no sea de espino. Se respetarán en todo caso las condiciones que al efecto recoge el Código Civil y disposiciones análogas en cuanto a distancias de pies, sombras, etc. La eliminación de cercados tradicionales (pétreos, de seto vivo o varal) requerirá licencia municipal que tomará en consideración la alteración paisajística resultante y lo que para cada núcleo se considere en este PGOL.

3. Se permitirá la construcción de casetas de aperos de 6,00 m² como máximo, destinadas exclusivamente al almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitación humana o animal. Respetarán las siguientes condiciones:

- Realizadas sin cimentación, sin elementos estructurales de hormigón armado o metálico y sin forjado, con cubierta de teja curva rojo o chávana.
- La altura no superará 2,00 metros en el alero y carecerán de ventanas u otros elementos propios de los locales de habitación. Los materiales a utilizar serán los propios de su naturaleza precaria, utilitaria y auxiliar (bloque de hormigón, tabla de madera, uralita…), evitándose la imagen de pequeña casita. Las puertas de acceso serán proporcionadas a los útiles que deban de guardarse. La caseta no contará con ningún tipo de vuelo, o espacio porticado adosado, y estará enfoscada y pintada en colores que no destaquen.
- Mantendrán un retranqueo de 3,00 metros a linderos, y de 4,00 metros a cualquier camino o carretera municipales.

4. La implantación de casetas de aperos es un acto sujeto a licencia municipal, para el que se debe presentar documentación a escala 1:50 en la que se reflejen:

- Forma de la construcción, contenido y acceso.
- Materiales y métodos constructivos.

La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticultura, que deberá demostrarse previamente, y que será condición para su posterior existencia.

Artículo 356.—*AGRICULTURA INTENSIVA MODERNA.*

1. Se considera que esta modalidad incluye los cultivos de frutales en condiciones especiales de manejo, así como los viveros e invernaderos.

2. Se considera cultivo de árboles frutales en condiciones especiales de manejo, con respecto a la situación actual, a todos aquéllos realizados con densidades superiores a 1.000 plantas por hectárea y en extensión superior a 3.000 m². Se consideran viveros las instalaciones de producción de especies vegetales para la venta de plantones, ya sean ornamentales o forestales. Se consideran invernaderos los cultivos bajo cubierta, independientemente de su extensión.

3. La licencia para la implantación de explotaciones de agricultura intensiva moderna se otorgará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

4. En cualquier caso, las explotaciones dedicadas a la agricultura intensiva moderna deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Las construcciones con cierres transparentes de vidrio o plástico —viveros e invernaderos— deberán retranquearse de linderos una distancia igual a su altura y, como mínimo tres metros y de viales cinco metros. Se fija una superficie mínima de la parcela de 1.000 m².
- La ocupación máxima de parcela por construcciones auxiliares requeridas por viveros comerciales (guarda, venta, administración, etc.) será del 10% y la altura máxima permitida será de una planta. Estas construcciones tendrán la consideración de uso autorizable.
- Los espacios auxiliares a la instalación (aparcamiento, carga y descarga, etc.) se resolverán dentro de la propia parcela.
- Las segregaciones de parcelas destinadas a agricultura intensiva moderna no podrán ser inferiores a la unidad mínima de cultivo en el concejo.
- El Ayuntamiento deberá constatar la vinculación de la construcción a un uso agrícola intensivo.

Sección II. ACTIVIDADES FORESTALES.

Artículo 357.—*ACTIVIDADES FORESTALES.*

1. Se considerará como actividades forestales aquellas actividades relacionadas con las especies arbóreas, arbustivas o de matorral y pastos forestales, susceptibles de explotación y aprovechamiento. Se entenderán aquí incluidas todas las actividades contempladas en la Ley 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal del Principado de Asturias (en adelante LM 2004 PA) y todas aquéllas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales. Tienen especial relevancia las actividades relacionadas con los montes, tal y como se entienden conforme a la anterior Ley.

2. Son objetivos de este PGOL:

- La conservación, regeneración y mejora de las masas boscosas autóctonas compatibilizando los objetivos de protección con el aprovechamiento racional y sostenido de estos recursos.
- La protección de todos 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.
- El aumento de la diversidad de las plantaciones forestales y el fomento de las plantaciones productivas con especies autóctonas.

3. A los efectos de este PGOL se consideran especies forestales autóctonas las que figuran en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias (Decreto 65/1995, de 27 de abril).

4. La unidad mínima de cultivo forestal en el Concejo de Lena queda establecida (como en toda Asturias), en 100.000 m², según el artículo 57 de la LM 2004 PA. Queda prohibida cualquier segregación que de lugar a parcelas de extensión inferior a la referida UMC.

Artículo 358.—*CONDICION DE MONTE.*

1. Se consideran montes (artículo 5 de la LM 2004 PA):

- Todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.
- Los bosques de ribera.
- Los terrenos yermos, roquedos y arenales.
- Los terrenos baldíos colindantes con los montes, o enclavados en los mismos, que sean necesarios para su protección, siempre que así se declare expresamente.
- Los terrenos que se declaren adecuados por las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Forestales del Principado de Asturias para la forestación o reforestación.
- Los terrenos en los que la actividad agrícola haya sido abandonada durante un plazo igual o superior a diez años y que a juicio de la Consejería competente en materia forestal sean objetivamente recuperables para fines forestales, y así sean declarados mediante el procedimiento que reglamentariamente se establezca.
- Los bosques o montes arbolados, considerando como tales aquellas superficies ocupadas en su mayor parte por árboles, en cualquier estado de desarrollo, o sean las especies principales las arbóreas, así como los cultivos forestales procedentes de plantaciones de especies productoras de madera.
- Las infraestructuras y construcciones destinadas al servicio del monte.

2. No se consideran montes los siguientes:

- Los terrenos que, formando parte de una finca fundamentalmente agrícola, presenten árboles aislados o pequeñas superficies cubiertas de especies herbáceas o de matorral, así como las praderas y los prados desprovistos sensiblemente de arbolado propio del cultivo forestal.
- Los terrenos que, formando parte de una explotación agrícola, presenten árboles o bosquetes aislados, plantaciones lineales o superficies de pequeña extensión cubiertas por especies de matorral o herbáceas, siempre que no constituyan por sí mismos una explotación forestal.
- Los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o como Núcleo Rural.

3. Atendiendo a su titularidad los montes pueden ser:

- Montes Públicos los pertenecientes al Estado, al Principado de Asturias, a las entidades locales y a otras entidades de derecho público.
- Montes Privados los pertenecientes a personas físicas o jurídicas de derecho privado, ya sea individualmente o en régimen de copropiedad.
- Montes Vecinales de Mano Común tienen naturaleza especial derivada de su propiedad en común.

4. Quedan prohibidos, salvo expresa autorización de la Consejería competente en materia forestal y sin perjuicio de otras autorizaciones necesarias según la legislación sectorial aplicable en cada caso:

- Las acciones que impidan o limiten el normal comportamiento de las especies protegidas.
- La recogida de productos sometidos a autorización y de material vegetal, mineral o de ejemplares de la fauna de los montes, salvo que se trate de muestras con fines científicos.
- El abandono de escombros, residuos o desechos de cualquier tipo o naturaleza.

- El uso de aquellos elementos productores de ruido, ajenos a la actividad agraria, que puedan alterar los hábitos del ganado o de la fauna silvestre.
- Las actividades motorizadas, ajenas a la actividad agroforestal, excepto en los circuitos o viales expresamente autorizados.
- Las acampadas, excepto en los lugares expresamente previstos.
- La publicidad estática.
- La actividad comercial ambulante.

5. En este PGOL los montes tiene la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés o de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, atendiendo a las características intrínsecas de los terrenos.

Artículo 359.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTIVIDADES FORESTALES.*

1. Las actividades forestales deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, en especial a la LM 2004 PA y a lo aquí especificado.

2. Los Planes forestales —Proyectos de Ordenación, Planes Técnicos o Planes Anuales de Aprovechamientos— que la administración forestal competente elabore con incidencia en el concejo de Lena deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada categoría de Suelo No Urbanizable aquí establecidas.

3. Queda expresamente prohibida la transformación total o parcial de masas autóctonas en masas alóctonas, extremo que deberá demostrarse basándose en criterios fitogeográficos. La roturación de terrenos forestales se considera uso prohibido.

4. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. De esta prohibición quedan excluidos los cerramientos de las áreas de repoblación, de los enclavamientos y de los pastizales debidamente autorizados.

5. La edificación en cualquiera de sus modalidades es un uso prohibido en los terrenos forestales. De esta prohibición quedan excluidos los enclavamientos que respetarán las Condiciones de la Edificación de la respectiva categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 360.—*INCENDIOS FORESTALES.*

1. Como medida de precaución se prohíbe el uso del fuego en los montes, salvo para las actividades y en las condiciones, periodos o zonas autorizadas por la Consejería competente en materia forestal. La quema de rastrojos, matorral o de cualquier otro producto que se realice en los terrenos incluidos en una franja de 100 metros colindantes con los montes requerirá de autorización expresa de la Consejería competente en materia forestal.

2. Es obligación de los propietarios de montes la ejecución de las medidas tendentes a la restauración de la cubierta vegetal que resulte dañada por los incendios forestales, incluida la reforestación cuando la regeneración natural no sea posible a corto plazo. En caso de incumplimiento, la Consejería competente en materia forestal podrá actuar de forma subsidiaria, ejecutando la restauración a costa del obligado.

3. No podrán cortarse ni enajenarse maderas resultantes de incendios forestales sin expresa autorización de la Consejería competente en materia forestal. La Consejería acotará al pastoreo los montes incendiados por un plazo mínimo de un año y máximo igual al necesario para la recuperación de las especies afectadas o para su restitución a la situación anterior al incendio. Para evitar el pastoreo no será necesario proceder al cercado de las zonas quemadas, correspondiendo al propietario de las reses velar para que éstas no invadan la zona acotada.

4. No se podrá efectuar cambio alguno en el destino urbanístico de los terrenos afectados por el fuego hasta transcurridos treinta años del siniestro, ni su transformación en suelos agrícolas hasta que la masa forestal o cubierta vegetal adquiera el mismo estado que tenía en el momento del incendio, y, en todo caso, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 361.—*TIPOS DE REFORESTACIONES.*

1. Las reforestaciones podrán ser de los siguientes tipos:

- Regeneración Arbórea. Ayuda a la promoción vegetativa de las especies arbóreas autóctonas existentes y la regeneración de bosques autóctonos en lugares donde hayan desaparecidos o estén degradados.
- Repoblación Forestal. Implantación artificial, por siembra o plantación, de cubierta vegetal con especies leñosas (arbóreas, arbustivas o subarbustivas). Se establecen las siguientes modalidades:
  - Repoblación de Producción, cuyo fin es el aprovechamiento forestal con fin económico.
  - Repoblación de Protección, cuyo fin principal es evitar la erosión, evitar desprendimientos, contener avenidas o proteger los acuíferos.
  - Repoblación de Conservación y Regeneración del Paisaje y los Ecosistemas, cuyo fin es conservar y regenerar el ecosistema o el paisaje. Han de realizarse con especies autóctonas que tengan interés ecológico con técnicas lo menos lesivas posibles.

2. Todas las repoblaciones forestales que se hagan en el concejo de Lena, con independencia de que se consideren como uso permitido o uso autorizable, deberán ser sometidas a Estudio preliminar de Impacto ambiental (conforme se establece en las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de Asturias).

Artículo 362.—*APROVECHAMIENTOS MADEREROS.*

A los efectos de aplicación de este PGOL se diferencian los siguientes tipos de aprovechamiento maderero:

- Aprovechamiento de Leñas Muertas. No se consideran leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras estén en pie.
- Tala para Uso Doméstico. Aprovechamientos esporádicos, sin carácter industrial, realizados por el dueño de la finca para uso propio y de volumen inferior a 10,0 m^3 (artículo 41 de la LM 2004 PA). No se establece ninguna limitación en este PGOL.
- Tala por Entresaca. Es la explotación realizada sin que disminuya el perímetro de la masa arbórea y se mantenga una densidad uniforme, a lo largo de todo el rodal en explotación, superior a 150 pies/Ha de árboles bien formados. Si la tala supera los 500 m^3 requerirá una Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) y si supera los 250 m^3 requerirá, además, un Plan Técnico de Cortas. En cualquier caso, mediante tala por entresaca, no podrán superarse los 500 m^3 anuales en la misma parcela.
- Tala a Mata Rasa o de a hecho. Es la explotación de tala que implica una variación del perímetro de la masa arbórea o deja densidades inferiores a la tala por entresaca. Las cortas a hecho llevarán aparejada la obligación del propietario del suelo de recuperar el arbolado del terreno deforestado. Cuando supere los 500 m^3 requerirá EPIA.

2. Para la realización de aprovechamientos maderables y leñosos será precisa autorización expresa de la Consejería competente en materia forestal, de conformidad con los siguientes requisitos:

- En el caso de estar aprobado el instrumento de ordenación del monte, el titular lo comunicará previamente a la Consejería, al objeto de que por la misma se compruebe su conformidad con lo previsto en dicho instrumento de gestión. La Consejería deberá resolver motivadamente sobre la solicitud dentro de los quince días siguientes al del registro de la solicitud, que se entenderá estimada si no se dicta resolución expresa en el referido plazo.
- En el caso de que no esté aprobado el instrumento de ordenación del monte, el titular solicitará previa autorización de la Consejería, que resolverá motivadamente dentro de los quince días siguientes al del registro de la solicitud, que se entenderá estimada si no se dicta resolución expresa en el referido plazo.
- Los aprovechamientos maderables y leñosos que no tengan finalidad comercial o sean para destino doméstico no podrán en ningún caso superar los 10,0 m^3 anuales por propietario y no precisarán autorización alguna.

3. El titular del monte que vaya a efectuar el aprovechamiento lo pondrá en conocimiento de la Consejería competente en materia forestal con una antelación mínima de dos días a aquél en el que se realice el aprovechamiento. La comunicación deberá indicar como mínimo la situación de la finca y el número de árboles, especie y volumen aproximado objeto del aprovechamiento.

Sección III. ACTIVIDADES GANADERAS.

Artículo 363.—*CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS GANADEROS.*

1. Se consideran usos ganaderos las actividades relativas a la cría y explotación de ganado bovino, equino, ovino, caprino, porcino, aviar, cunilar y cualquier otro, en régimen de estabulación temporal y/o permanente, en corral. en granja o en jaula.

2. Las explotaciones ganaderas estarán sujetas a las limitaciones que establecen estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de las de la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

3. A efectos de aplicación de este PGOL, Los usos ganaderos, atendiendo al grado de vinculación al territorio o a las instalaciones y sus efectos ambientales se clasifican en:

- Ganadería Extensiva.
- Ganadería de Corral y Caleya.
- Ganadería Semiextensiva.
- Ganadería Intensiva.
- Actividades Acuícolas.
- Otras actividades Cinegéticas y Apicultura.

4. Para determinar la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

Subsección A. GANADERIA EXTENSIVA Y GANADERIA DE CORRAL Y CALEYA.

Artículo 364.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA GANADERIA EXTENSIVA.*

1. A los efectos de este PGOL se entiende por ganadería extensiva la practicada con el ganado caballar, que pasta en libertad controlada en los montes de utilidad pública del concejo (tanto en pastizales como en carba) y, ocasionalmente, en fincas particulares. No requiere ninguna instalación especializada y por ello no es necesario ninguna regulación urbanística particular. Su regulación deberá ser determinado en la correspondiente Ordenanza Municipal.

2. Los montes de utilidad pública y dentro de ellos los pastizales de los puertos se regirán por su normativa u Ordenanzas específicas, además de las condiciones particulares que se establecen en este PGOL para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 365.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA GANADERIA DE CORRAL Y CALEYA*

1. Se entiende por ganadería de corral y caleya la modalidad también tradicional que se dedica a la cría de gallinas, cerdas y otras especies, siempre y cuando no se superen las 30 gallinas, los 5 cerdos y los 75 conejos o cifras equivalentes en otras especies.

2. No se permitirán con esta finalidad nuevas instalaciones fuera de los terrenos de la vivienda agraria y de los establos tradicionales en los Núcleos Rurales y en Suelo No Urbanizable de Interés.

Subsección B. GANADERIA SEMIEXTENSIVA.

Artículo 366.—*DEFINICION.*

1. Por ganadería semiextensiva se entiende la tradicional y todavía dominante en Lena: Ganado bovino, tradicionalmente de raza asturiana de los valles, que aprovecha las adecuadas condiciones ecológicas del concejo; se estabula en invierno en los pueblos, ocupa prados medios en torno a caserías (cuadra con o sin cabana adosada) en otoño y primavera, y los pastizales de altura en los puertos en verano (con hábitat asociado en cabanas).

2. Suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente, en instalaciones existentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas. No tienen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos. Este modelo de gestión es la base del paisaje lenense.

3. El manejo semiextensivo es el que también se viene utilizando para el ganado menor (ovejas y cabras), manejado con estabulación intermitente en corrales y cuadras y alimentación en prados, pastos y carba. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia ya expresada. Además, las ganadería porcina, avícola y conejera no superarán la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en esta modalidad.

Artículo 367.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA GANADERIA SEMIEXTENSIVA.*

1. La creación de nuevas explotaciones, para tener la consideración de semiextensivas requerirán una vinculación de 3.500 m² de superficie agraria útil por cada cabeza de ganado mayor, que equivale a 3 vacas/Ha.

2. No se permite la edificación de instalaciones ganaderas de nueva planta (establos y edificaciones auxiliares como tendejones, pajares, estercoleros, silos, etc.) salvo en Suelo No Urbanizable de Interés, y respetando las condiciones que se especifican para dicha categoría.

Artículo 368.—*CONDICIONES DE LA OCUPACION.*

La construcción de nuevas instalaciones requerirá una parcela mínima de 2 500 m². En estos casos, los vertidos deberán realizarse en el propio terreno utilizando estercoleros adecuados y pozos de purines desde los que se realice la fertilización de las áreas agrarias de la finca, no permitiéndose la expulsión del efluente a caminos y cauces públicos a redes municipales si no está depurado,

Artículo 369.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.*

1. La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones ganaderas y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de las categorías de Suelo No Urbanizable y con las tipologías y métodos constructivos correspondientes fijados en este PGOL. La tipología se adaptará a los modelos tradicionales de establos.

2. Las instalaciones de estabulación ligadas a actividades de ganadería semiextensiva constituyen un uso permitido cuando su superficie es inferior a 100 m², medida sin incluir otras edificaciones auxiliares. Cuando se supere dicha superficie, se considerará uso autorizable y precisará informe favorable de la CUOTA, previo a la concesión de la preceptiva licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Reglamento de Actividades.

3. Toda edificación aneja (silos, tenadas, tendejones de aperos y maquinaria y otros análogas) tendrá carácter de uso autorizable en Suelo No Urbanizable. Los establos y sus edificaciones auxiliares cumplirán las condiciones de edificación que se establecen es estas Normas Urbanísticas.

4. En instalaciones de nueva planta se permite el uso superpuesto como tenada o almacén de aperos, y no se permitirá el Uso Residencial superpuesto con instalaciones de estabulación.

5. Las obras que afecten a cuadras y caserías tradicionales deberán ser ejecutadas con materiales tradicionales y no alterarán la tipología de la construcción. Para garantizar tal extremo la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación siguiente:

• Fotografía del conjunto de la edificación.

• Fotografía y croquis del interior si la obra lo afectase.

• Memoria de calidades de los materiales a utilizar.

Subsección C. GANADERIA INTENSIVA.

Artículo 370.—*CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Se entiende como ganadería intensiva toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan en un 50% como mínimo directamente de la explotación. En general, serán estabulaciones ganaderas permanentes. El manejo intensivo que caracteriza a este tipo de explotación no utiliza el pastoreo. En esta categoría se incluyen expresamente las estabulaciones para cebo.

2. Se incluirán en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos, gallineros de más de 50 gallinas y conejeras de más de 100 conejos.

Artículo 371.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA GANADERIA INTENSIVA.*

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán no autorizarse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan.

2. Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el Decreto 791/1979, de 20 de febrero.

Artículo 372.—*CONDICIONES DE LOCALIZACION.*

1. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el RAMINP y en la legislación específica.

2. Dado que si se considera la ganadería intensiva como actividad insalubre apenas podría implantarse en el concejo —la distribución de núcleos de población produce escasas zonas que puedan estar separadas de alguno de ellos más de 2.000 metros— el grado de insalubridad y la consiguiente distancia a núcleos deberán establecerse de modo riguroso y realista y no de manera rutinaria. Este tipo de instalación guardará como mínimo 100 metros a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación.

3. Las instalaciones porcinas deberán cumplir las distancias del Decreto 78/1979, de 20 de febrero, 1.000 metros a otras análogas, o a mataderos o instalaciones que manipulen carne de animales).

4. Para establos y gallineros no se exigen distancias entre instalaciones similares, pero sí distancias a edificios de vivienda o equipamiento, que serán de 200 metros como mínimo (ampliable a 400 metros en el caso de gallineros mayores de 7.000 gallinas).

Artículo 373.—*CONDICIONES DE OCUPACION.*

1. Se exigirá una superficie mínima de 2 500 m², con una ocupación máxima del 20% y un retranqueo mínimo a linderos de 10,00 m.

2. La implantación de una instalación de ganadería industrializada estará supeditada a la vinculación del terreno suficiente que garantice el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

3. La vinculación de terrenos podrá sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen resultados análogos, si bien para calcular la superficie que se precise, se tendrán presentes los efectos de una posible avería o fallo, y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto.

Artículo 374.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.*

1. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de la edificación, tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares. La tipología normal y los métodos constructivos a utilizar se inspirarán en los establos tradicionales.

2. Se deberá presentar un estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos

a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

3. Las instalaciones de estabulación ligadas a ganadería intensiva constituyen un uso autorizable. Precisándose antes de la concesión de la licencia los informes favorables correspondientes, además de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Reglamento de Actividades,

4. Toda edificación aneja (tendejones de aperos y maquinaria y otros análogos) tiene carácter de uso autorizable en Suelo No Urbanizable.

5. En instalaciones de nueva planta se permite el uso superpuesto como tenada o almacén de aperos, y no se permitirá el Uso Residencial superpuesto con instalaciones de estabulación.

Subsección D. ACTIVIDADES ACUICOLAS.

Artículo 375.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTIVIDADES ACUICOLAS.*

1. La presente regulación será de aplicación a las instalaciones y actividades dirigidas a la reproducción y crianza de peces dentro o fuera de los cauces naturales de los ríos.

2. Con independencia de lo previsto en la Orden 24 de enero de 1974, los artículos 222 al 225 de la Ley de Aguas y el artículo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías se acompañará de una Evaluación de Impacto Ambiental, que adjuntará una colección de planos de conjunto a escala 1:1.000 y de las canalizaciones a escala 1:200, y estará sometida a la autorización de la CUOTA.

3. En el concejo de Lena las piscifactorías serán consideradas como un uso autorizable, y siempre y cuando no afecten a terrenos calificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, salvo como es lógico, la de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vega.

4. La solicitud de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a E 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a E 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etcétera.

5. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas de los ríos.

Subsección E. OTRAS ACTIVIDADES: CINEGETICAS Y APICULTURA.

Artículo 376.—*ACTIVIDADES CINEGETICAS.*

Se permitirán las actividades cinegéticas en el concejo de Lena, sujetándose en su caso a las disposiciones de la Reserva Nacional de Caza y cotos regionales que pudieran existir o crearse, y demás normativa de la Comunidad Autónoma que sea de aplicación.

Artículo 377.—*ACTIVIDADES DE APICULTURA.*

1. Se considera actividades de apicultura las actividades destinadas a la obtención de miel mediante la explotación de colmenas.

2. Las instalaciones apícolas en Suelo No Urbanizable tendrán la consideración de uso permitido, salvo en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, donde se considerarán uso autorizable. Además de cumplir lo señalado por la legislación sectorial correspondiente, la concesión de licencia para uso apícola en Suelo No Urbanizable de Especial Protección podrá ser denegada cuando conlleve obras e instalaciones que atenten contra el espacio protegido, tales como pistas de acceso, instalación con impacto paisajístico o alteración o introducción de nuevas especies florísticas.

Capítulo IV.
ACTIVIDADES DEL SECTOR SECUNDARIO

Artículo 378.—*CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.*

1. Se consideran con este carácter las actividades e instalaciones orientadas a la extracción de recursos minerales, al aprovechamiento energético de los recursos hidráulicos o a la elaboración y transformación de productos de cualquier tipo, incluidos envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

- Industrias Mineras. Son aquéllas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
- Industrias vinculadas al Medio Rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
- Gran Industria. De carácter aislado propio de actividades con necesidad de gran superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación. Este PGOL no contempla la instalación de ninguna gran industria en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación requeriría la aprobación previa de una modificación de planeamiento que la permitiese.
- Otras actividades afines. Se contempla en este apartado tan solo el uso de depósitos al aire libre, pues, cualquier otra actividad de tipo industrial, aparte de las ya mencionadas, deberá alojarse exclusivamente en los terrenos reservados a este fin en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

3. Salvo indicación expresa en sentido contrario en este PGOL, ninguna industria tendrá la consideración de uso permitido (excepto las vinculadas al medio rural) debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos para los usos autorizables o usos incompatibles.

Sección I. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Artículo 379.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Son aquellas actividades dedicadas a la explotación de yacimientos minerales y demás recursos geológicos, así como a su primera transformación. Deberán respetar lo dispuesto en la Ley 22/1973, de Minas, sobre todo lo relativo a las autorizaciones para su explotación y las medidas de protección del medio ambiente.

2. Se consideran los siguientes tipos de industrias extractivas:

- Canteras. Explotaciones, en general a cielo abierto, para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas, que estarían encuadradas en la Sección A de la Ley 22/1973.
- Actividades Mineras. Explotaciones para la extracción de minerales (bien sean de interior o de exterior o a cielo abierto), y que estarían encuadradas en las Secciones C y D de la Ley 22/1973.
- De Aguas Minerales, Termales y Estructuras Subterráneas y los yacimientos formados como consecuencia de operaciones de minería, que estarían encuadradas en la Sección B de la Ley 22/1973.
- Extracciones con Transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

3. La instalación de una industria extractiva, con independencia de que se acompañe o no de edificaciones, no podrá emplazaras a una distancia inferior a 500 m. de un Núcleo Rural, salvo que la legislación sectorial aplicaba permita una distancia menor y previo informe favorable de la CUOTA.

Subsección B. CANTERAS.

Artículo 380.—*CANTERAS.*

1. Son las explotaciones a cielo abierto para la obtención de piedra y áridos. Se considerarán canteras con transformación, si la explotación incluye instalaciones industriales permanentes para la trituración y clasificación del material, y canteras sin transformación, si la explotación no cuenta con otras instalaciones anejas que no sean las de administración o almacenamiento, según lo establecido en la Ley 22/1973, de Minas.

2. La explotación de canteras, además de cumplir los requisitos de la Ley de Minas y demás legislación específica que le sea de aplicación, estará sujeta a licencia municipal.

3. Dicha tramitación exigirá un Proyecto de Explotación redactado por facultativo competente en el que se adjunte un estudio de la situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructuras existentes, en el que se fijen las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a la consolidación del terreno y el régimen de aguas. Se presentará también un compromiso de reconstrucción del terreno una vez finalizada la explotación, para lo que se podrá solicitar la presentación de avales adecuados.

4. Las excavaciones deberán respetar en su perímetro la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser restituido cuando cese la explotación. Cuando esto ocurra, el propietario de los terrenos estará obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no de basuras o residuos orgánicos) bajo control del Ayuntamiento, hasta la recuperación aproximada de la topografía original y siempre que sea deseable a juicio del Ayuntamiento.

Cumplirán lo dispuesto en el Real Decreto 863/1985, DE 2 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera, en especial el capítulo VII que regula los trabajos a cielo abierto, así como las Instrucciones Técnicas Complementarias que desarrollan dicho Reglamento.

5. La autorización de una cantera llevará pareja la posibilidad de concesión de la licencia municipal de las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA y que será tramitada conforme al procedimiento ordinario en este tipo de suelo. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición una vez la explotación se haya terminado.

6. Las canteras se consideran como uso autorizable, con el correspondiente trámite ambiental (ya sea Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental), salvo en las áreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. y especialmente, en las zonas de Suelo No Urbanizable de

Especial Protección del Paisaje Protegido del Valle del Huerna. El Proyecto de Restauración de las áreas afectadas por la cantera deberá incluirse en la solicitud de licencia.

Subsección C. MINERIA DE MONTAÑA (INTERIOR Y EXTERIOR).

Artículo 381.—*DEFINICION.*

1. De acuerdo con la Ley 22/1973, de Minas y modificación de 1980, se considera minería de montaña interior la relacionada con el aprovechamiento subterráneo de carbones, minerales radioactivos, recursos geotérmicas, rocas bituminosas o recursos geológicos de interés energético (Sección D, de la Ley 54/1980).

2. Se considera minería de montaña exterior la relacionada con el aprovechamiento subaéreo de carbones, minerales radioactivos, recursos geotérmicos, rocas bituminosas o recursos geológicos de interés energético (Sección D, de la Ley 54/1980).

3. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales, cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleva a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna —fuera del ámbito de la Ley de Minas— precisará licencia municipal. Estas labores tendrán la consideración de uso permitido, salvo en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección donde serán uso autorizable. La solicitud de licencia se acompañará de la siguiente documentación: gráfico con la localización de la actividad, descripción de las labores a realizar y tareas de restauración previstas.

Artículo 382.—*CONDICIONES PARTICULARES.*

1. La minería de montaña, interior y exterior, es un uso incompatible en el concejo de Lena.

2. En las instalaciones existentes habrá de tenerse en consideración el Real Decreto 2994/1982, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras, así como la legislación complementaria sobre el mismo.

3. Esta actividad, con independencia de que necesite o no de edificaciones, precisa expresamente de licencia municipal, acorde con la legislación de la materia y también con el planeamiento urbanístico; la licencia necesitará, en el caso de incluir edificaciones, de la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las mismas cuando cese la explotación.

Subsección D. INDUSTRIAS DE APROVECHAMIENTO DE AGUA MINERAL-NATURAL Y EXPLOTACION DE ESTRUCTURAS SUBTERRANEAS.

Artículo 383.—*DEFINICION Y CONDICIONES PARTICULARES.*

1. De acuerdo con la Ley de Minas (Ley 22/1973), la declaración como mineral de unas aguas determinadas (recurso de la Sección B) será requisito previo para la autorización de su aprovechamiento, en la forma establecida en la mencionada ley. Su comercialización se regirá por lo dispuesto en el Decreto 1074/2002, de 18 de octubre, por el que se regula el Proceso de Elaboración, Circulación y Comercio de Aguas de Bebida Envasadas.

2. La explotación de estructuras subterráneas deberá obtener autorización conforme a la Ley 22/1973.

3. Las actividades encuadradas en la presente subsección tienen carácter de uso autorizable, salvo en las áreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, donde serán uso incompatible.

Subsección E. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS CON TRANSFORMACION.

Artículo 384.—*EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION.*

1. Dada la doble condición de industria extractiva y de transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa propia de las industrias transformadoras.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 metros de un Núcleo Rural, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la CUOTA.

Sección II. USOS INDUSTRIALES.

Artículo 385.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Son las actividades e instalaciones destinadas a la elaboración y transformación de productos de cualquier tipo, incluidos envasado, almacenaje, transporte y distribución.

2. Los usos industriales, a los efectos de este PGOL, se clasifican en:

• Industrias vinculadas al Medio Rural.

• Pequeña y Mediana Industria.

• Otras Industrias Transformadoras.

• Otras Actividades Afines: Depósitos al Aire Libre.

• Otras Industrias Transformadoras.

Subsección A INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

Artículo 386.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Son las actividades industriales dedicadas a la transformación y almacenaje de productos del sector primario o al servicio directo de la población rural. Su instalación podrá hacerse en los Núcleos Rurales pero se considera que el Concejo dispone de áreas capaces de albergar la actividad industrial.

2. Se consideran los siguientes tipos de industrias vinculadas al medio rural:

• Almacenes o Industrias de Transformación de productos agrarios, vinculadas a las explotaciones agrarias ya descritas en el capítulo sobre las Actividades Agrarias.

• 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, deban emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

• Talleres de Automóviles o de Maquinaria Agrícola. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

3. En estas Normas Urbanísticas se establece un límite a la superficie construida en talleres artesanales y de automóviles; si se supera dicho límite la actividad perderá el carácter de industria vinculada al medio rural y deberá emplazarse exclusivamente en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Industrial.

4. Sólo podrán instalarse en el Suelo No Urbanizable en los Núcleos Rurales.

Artículo 387.—*ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION.*

1. Son aquéllas que tradicionalmente se vincularon a una explotación agraria familiar, y que posteriormente, han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al medio rural. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por su legislación específica, según sean sus fines.

2. Pueden ser de los siguientes tipos:

• Forestales. Serrerías.

• Ganaderos. Tratamiento y almacenaje de productos lácteos y piensos.

• Agrícolas. Lagares y almacenes de frutas, cosechas y abonos.

3. La localización de estas instalaciones será la misma que se exige para las explotaciones a las que estén vinculadas. Las excepciones a esta regla se señalan en la normativa de cada categoría.

4. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa de los colindantes; la reducción de distancia no será aceptable, respecto de edificaciones propias o ajenas, si la actividad está calificada en el RAMINP, y conforme a él, la distancia no pudiera ser reducida.

5. Las instalaciones menores de 100 m^2 podrán considerarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural cuando se sitúen en la misma parcela. El conjunto de edificaciones, principal y auxiliares, no podrá ocupar más del 30% de la parcela.

Artículo 388.—*TALLERES ARTESANALES.*

1. Son los dedicados a la realización de actividades de artes y oficios vinculadas con los recursos endógenos y el saber hacer local.

2. Los talleres artesanales sólo podrán instalarse en Suelo No Urbanizable en los Núcleo Rural, debiendo cumplir los requisitos exigidos por su legislación específica y el RAMINP si la actividad estuviese clasificada.

3. La superficie construida no superará los 150 m^2, y podrá estar vinculada a la vivienda del titular de la actividad. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará el 30% de la superficie del terreno.

Artículo 389.—*TALLERES DE AUTOMOVILES O MAQUINARIA AGRICOLA.*

1. Son actividades calificadas como molestas y su autorización en Suelo No Urbanizable se limita a suelos calificados como Núcleo Rural y manteniendo, en todo caso, una distancia mínima de 100 metros a la edificación más próxima, excepto que se trate de la propia vivienda.

2. La superficie construida de nueva planta no superará los 150 m^2 y la ocupación máxima del terreno por el conjunto de edificaciones será del 30% cumpliendo en todo caso las condiciones de edificación que se establecen para los Núcleos Rurales. Cuando la instalación supere esta superficie su implantación en Núcleo Rural constituirá uso autorizable.

3. El estacionamiento de vehículos, excepto cuando sea temporal (menos de un día), deberá realizarse en parcela vinculada a la instalación, no permitiéndose el estacionamiento o almacenamiento en viales y otras áreas de uso público.

4. El almacenamiento de vehículos en número superior a cinco unidades, aun cuando se realice en parcela vinculada a la instalación deberá tratarse como depósito al aire libre.

Subsección B. PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA.

Artículo 390.—*DEFINICION.*

1. Comprende las actividades industriales desarrolladas en una nave diferenciada produciéndose la diversificación entre la parcela edificarle y los viarios exteriores de acceso y circulación.

2. Se considera mediana industria la que se desarrolla en parcelas con superficie superior a 2.000 m^2, y pequeña la que se desarrolla en parcelas entre 200 y 2000 m^2.

Artículo 391.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA.*

1. Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado que no desmerezca de la estética del conjunto.

2. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. No se permitirá usar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar o definitiva.

3. Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo se materializarán con cerca de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros medidos sobre la rasante del terreno, en el punto media del frente principal o linde de que se trate.

4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse coro una fachada, debiendo ofrecer la calidad de obra terminada. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Subsección C. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS.

Artículo 392.—*DEFINICION.*

Se incluyen en esta categoría cualesquiera actividades industriales, además de las definidas como Pequeña y Mediana Industria y diferentes de las Vinculadas al medio rural, que no están incluidas en el Reglamento de Actividades a las que éste afecta de manera indirecta, no abastecen al mercado local pero diversifican la actividad productiva, y, por la tanto, constituyen una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla en forma de pequeña o media industrias.

Artículo 393.—*CONDICIONES PARTICULARES.*

1. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán mantener una distancia mínima de 25,0 metros a la edificación más próxima y una ocupación máxima de parcela del 30%.

2. La superficie máxima construida para este tipo de actividades será de 200,0 m^2 considerándose que una mayor superficie convertiría éste en uso incompatible.

3. La edificación guardará una distancia mínima de 5,00 metros a linderos.

4. En el Valle del Huerna, se prohíbe la localización de este tipo de industrias, salvo que se habilite terreno a tal fin en el Campo de Empresas de Sotiello, cuya regulación será objeto del correspondiente Estudio de Detalle. En otro caso, se estará a las presentes condiciones generales.

Subsección D. OTRAS ACTIVIDADES AFINES.

Artículo 394.—*DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.*

1. Son depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos.

2. Se incluyen en este apartado los depósitos de vehículos, chatarra, butano, maderas, materiales de construcción, carbones, etc.

Artículo 395.—*CONDICIONES PARTICULARES.*

1. Se consideran como uso autorizable sólo en la categoría de Suelo No Urbanizable de Interés y siempre que se trate de productos inocuos.

2. La instalación temporal de parques de madera en terrenos forestales, tal y como se consideran en la Ley de Montes, tiene carácter de uso permitido.

3. Se deberá tener en cuenta para su localización su influencia en el paisaje y que no sean visibles desde los Núcleos Rurales ni de las vías de acceso a los mismos. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas para su implantación y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

4. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad de los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso 3,00 metros de altura sobre la rasante del terreno, reforzándose en caso necesario con cierre de seto vivo sobre mampara vegetal opaca. Se respetará una franja perimetral en toda la parcela de 4,00 metros libre de depósitos. Deberá mantenerse una distancia de 100,0 metros, como mínimo, a construcciones ajenas o propias.

5. Resolverán a su costa el acceso, aparcamiento y, en su caso, los vertidos residuales.

6. La superficie destinada a estos usos no superará 2 500 m^2, y si es mayor tendrá la consideración de uso incompatible, que precisará para su implantación de un Estudio de Implantación.

Capítulo V.
EQUIPAMIENTOS. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 396.—*CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Se consideran englobados en este Capítulo de Equipamientos, servicios e infraestructuras el conjunto de actividades de carácter colectivo complementarias al USO RESIDENCIAL. En este capítulo se tratarán sólo tales usos situados en el Suelo No Urbanizable.

El tratamiento de este capítulo es similar al de las NURMR, y algo diferente al seguido en este PGOL, y se mantiene así para facilitar el tratamiento uniforme del Suelo No Urbanizable en la mayor parte de los concejos asturianos. Como aclaración, en las Normas Urbanísticas en el Suelo Urbano, se han clasificado y analizado la mayoría de los usos englobados en este capítulo:

- Los equipamientos, en un apartado propio, las Dotaciones de Equipamiento.
- Los servicios e infraestructuras, en un apartado propio, el Sistema General de Redes.
- El comercio y relación, en el apartado de Uso Local Abierto al Público y Local de Trabajo.
- El Uso Hotelero, en el apartado del Uso Residencial.

2. Se distinguirán los siguientes tipos:

- Dotaciones. Instalaciones encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.
- Infraestructuras. Instalaciones relacionadas con el transporte, comunicaciones y abastecimientos básicos del sistema de asentamiento de población. Se tratan en un capítulo aparte como categoría propia del Suelo No Urbanizable.
- Comercio. Edificios destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como tiendas, peluquerías, lavanderías, etc.
- Relación. Instalaciones o edificios destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.
- Hotelero. Edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.
- Campamentos de turismo. Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

Artículo 397.—*CONDICIONES PARTICULARES.*

1. Sólo podrán considerarse como usos autorizables, salvo indicación expresa en sentido contrario, aquellos usos de equipamientos, servicios e infraestructuras vinculados al medio rural, bien por estar al servicio directo de los habitantes de la zona en que se pretenda implantar, bien porque necesiten un emplazamiento distinto del urbano o que responda a necesidades turísticas específicas.

2. Se admitirá la existencia de ciertos equipamientos, servicios e infraestructuras de carácter municipal en los Núcleos Rurales situados en la proximidad de los núcleos urbanos, siempre que se demuestre de forma fehaciente la idoneidad del emplazamiento, la imposibilidad de otra situación alternativa en Suelo Urbano y la conformidad del Ayuntamiento.

3. Las actividades además de lo establecido en estas Normas Urbanísticas, deberán cumplir la legislación correspondiente de la materia.

4. Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga carácter colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

5. La ocupación de los terrenos en ningún caso superará el 40%.

Sección I. DOTACIONES.

Artículo 398.—*CATEGORIAS DE DOTACIONES.*

Se distinguen las siguientes categorías de dotaciones:

- Dotaciones en el ámbito local. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas al servicio directo de la población de la zona de que se trate.
- Dotaciones municipales o supramunicipales. Con análogo uso, pero de ámbito de servicio superior al de la población del área inmediata.
- Dotaciones de ocio. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

Artículo 399.—*DOTACIONES EN EL AMBITO LOCAL.*

1. Los nuevos equipamientos locales deberán situarse en los Núcleos Rurales.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las características de las circundantes.

Artículo 400.—*DOTACIONES MUNICIPALES O SUPRAMUNICIPALES.*

1. Todas las dotaciones municipales o supramunicipales se consideran, en principio, como un uso incompatible con el medio rural. No obstante, esta circunstancia deberá ser analizada con un criterio amplio por los Servicios Técnicos Municipales, en el que predominará la integración y adecuación al entorno de las edificaciones más que el carácter de la actividad.

2. Las dotaciones municipales que sean consideradas por los Servicios Técnicos Municipales como un uso autorizable deberán implantarse en los Núcleos Rurales y su tramitación será la señalada en el artículo 132 del TR 2004 PA.

3. Las dotaciones municipales que por sus características no sean consideradas como uso autorizable y todas las dotaciones supramunicipales exigirán, para su implantación, los requisitos que para los usos incompatibles se fijan en estas Normas Urbanísticas. Se exigirá la elaboración de un Estudio de Implantación conforme a lo dispuesto en este PGOL.

Artículo 401.—*DOTACIONES DE OCIO.*

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerada como un uso autorizable.

2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de elaborarse un Estudio de Implantación de acuerdo a lo establecido en este PGOL.

3. La ocupación del terreno por edificaciones en ningún caso superará el 5%.

Sección II. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

Artículo 402.—*EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.*

1. Se distinguen los siguientes equipamientos especiales:

- Cuarteles y cárceles.
- Mataderos.
- Cementerios.
- Vertederos.

2. En el concejo los servicios que prestan los equipamientos anteriores están convenientemente resueltos, bien sea con una mancomunación de servicios, bien de forma individual.

3. En caso de que sean necesarias nuevas instalaciones de este tipo, su implantación se adecuará a la legislación especifica de aplicación y se hará una vez aprobado un Estudio de Implantación, con el contenido y documentación ya señalados.

Artículo 403.—*CEMENTERIOS.*

1. Este tipo de instalaciones es de carácter local (parroquial) y no se prevé cambio del régimen de utilización. Los cementerios parroquiales, por su pequeña escala, no plantean especiales problemas y es suficiente mantener las edificaciones anejas a distancias análogas a las actuales, en caso de ampliación.

2. Podrán mantenerse los cementerios existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o del municipio, conforme a lo dispuesto en este artículo.

3. En los Núcleos Rurales no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor de 40,0 metros, salvo informe favorable de la Consejería de Servicios Sociales del Principado de Asturias.

4. No se contempla la implantación de nuevos cementerios. No obstante, de producirse, deberá sujetarse a la legislación específica de la materia, reglamentación de policía sanitaria y mortuoria y RAMINP. En cualquier caso, la distancia de nuevas edificaciones a la nueva instalación serían las señaladas en esos textos.

Artículo 404.—*TIPOS DE VERTEDEROS.*

1. En estas Normas Urbanísticas se consideran dos tipos de vertederos: los de basuras domésticas y los de escombros.

2. Todos los vertederos, sean del tipo que sean, cumplirán lo relativo a emplazamiento y características establecido en la Ley 42/1975, sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, y en el RAMINP.

Artículo 405.—*VERTEDEROS DE BASURA DOMESTICAS.*

1. Se consideran vertederos de basuras domésticas los depósitos de residuos sólidos producidos en las actividades cotidianas por la población residente. En Lena, la recogida de basuras domésticas está centralizada y bajo control municipal, ya que el municipio está integrado en COGERSA y cuenta con una estación de recogida y pretratamiento.

2. No obstante lo anterior, se intentará resolver el problema de los pequeños vertederos de basuras piratas o espontáneos ofreciendo alternativas controladas para el tipo de desechos que se suelen verter en ellos (muebles o enseres domésticos de desecho, en tamaños medios o grandes) y asimismo, para el abandono de vehículos.

Artículo 406.—*VERTEDEROS DE ESCOMBROS.*

1. Se consideran vertederos de escombros aquéllos en que se depositan residuos no putrescibles, pero que puedan agredir química o mineralmente las aguas superficiales o subterráneas, y, por tanto, también los riegos, cultivos o plantaciones.

2. Este tipo de vertederos puede ser señalado por el Ayuntamiento o solicitado por los particulares, sea para materiales de derribo o desechos industriales minerales y estables.

3. La selección de lugares idóneos para la implantación de vertederos pequeños o medios tendrá en cuenta evitar molestias a los restantes usos y la posible contaminación de los acuíferos subterráneos. Deberán escogerse zonas de suelos impermeables y centralizar y depurar, en general mediante fosas sépticas, los efluentes producidos a través de los residuos por las aguas de lluvia. Se deberán cubrir los residuos con tierras, periódicamente y por capas sucesivas, hasta agotar la capacidad del vertedero y agotada ésta, se recubrirá y clausurará restableciendo la vegetación o arbolado.

4. Este uso se considerará uso autorizable o uso incompatible según su envergadura y la naturaleza de los materiales a depositar. En todo caso, se justificarán previamente las medidas a adoptar y se constituirán las garantías necesarias para asegurar su cumplimiento.

Sección III. USOS DE COMERCIO.

Artículo 407.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Son las instalaciones destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

2. Se distinguirán los siguientes niveles:

- Comercio local. Es el destinado al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta será proporcionada al ámbito servido y no mayor de 150 m^2.
- Comercio municipal o supramunicipal. Es el destinado al servicio de un ámbito mayor de población, o supere la superficie máxima del comercial local, y sea inferior a 500 m^2.

Artículo 408.—*COMERCIO LOCAL.*

1. Se considera como un uso autorizable y se regirá por las mismas condiciones ya señaladas para los talleres artesanales.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda.

Artículo 409.—*COMERCIO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.*

1. El comercio municipal o supramunicipal se considerará uso autorizable —fundamentalmente en la modalidad de almacenaje sin venta al público— demostrando previamente las razones que justifiquen su ubicación fuera del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable.

2. Sólo serán admisibles en Suelo No Urbanizable de Interés. Si superan los 500 m^2, se consideran uso incompatible y deberá aprobarse antes de su autorización un Estudio de Implantación con los contenidos ya señalados para las dotaciones de ocio.

3. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán distanciarse de otras edificaciones, incluso de uso propio, al menos 100 metros. Deberá resolver al interior de la parcela el aparcamiento y la carga y descarga. La ocupación de parcela no será mayor del 30%.

4. La edificación se retirará, como mínimo, una distancia de 6,00 metros de todos los linderos, incluido el que le separa de vía pública.

5. La tipología de edificación de este uso podrá ser la de nave, respetando las condiciones generales de la edificación de estas Normas Urbanísticas y asimilándose a los modelos tradicionales.

Artículo 410.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE COMERCIO.*

1. Dimensiones. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los traba-

jadores y el público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales.

Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringida. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una Edificación Unifamiliar,

2. Aseos. Los locales destinados a comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m² de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Las superficies mínimas para cada unidad de aseo (inodoro+lavabo) serán de 1,70 m² para aseo conjunto y de 2,50 m² para cabinas separadas.

3. Aparcamiento. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial. Se exceptúan aquellas parcelas cuyas condiciones de forma, o por las especiales características de su subsuelo, hagan manifiestamente inviable la delación de aparcamiento.

4. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, a desde un zaguán situado en planta baja.

5. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 5,00 metros, con una altura libre mínima de 3,50 metros.

Sección IV. USOS DE RELACION.

Artículo 411.—*CLASIFICACION Y CONDICIONES.*

Se distinguirán los siguientes tipos:

- Relación Local. Instalaciones o edificios destinado al servicio de la población residente rural, cuya superficie total, proporcional al ámbito servido, no supere los 150 m².
- Relación municipal o supramunicipal. Instalaciones o edificios destinados al servicio de un ámbito mayor de población, o cuando supere la superficie máxima establecida para los usos de relación local.

Artículo 412.—*USOS DE RELACION LOCAL.*

1. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2. Se podrán establecer como instalaciones anejas al uso de la vivienda si su superficie no supera 100 m². En otro caso, cumplirán las condiciones generales de la edificación de la categoría de suelo en que se encuentren.

Artículo 413.—*USOS DE RELACION MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.*

1. Sólo serán admisibles nuevas instalaciones en Suelo No Urbanizable de Interés. Deberá aprobarse antes de su autorización un Estudio de Implantación con los contenidos ya señalados para las dotaciones de ocio. Si superan los 500 m², se considerarán como uso incompatible y no se contempla su instalación, salvo que se tratará de reforma de instalaciones ya existentes o de la adecuación de un conjunto de edificaciones en desuso.

2. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán distanciarse de otras edificaciones, incluso de uso propio, al menos 100 metros. Deberá resolver al interior de la parcela la zona de aparcamientos y la ocupación de parcela no será mayor del 30%.

3. La edificación en todas sus partes guardará como mínimo una distancia a 6,00 metros a todos los linderos, incluido el que la separe de vía pública.

4. La tipología de edificación de este uso podrá ser la de nave, respetando las condiciones generales de la edificación de estas Normas Urbanísticas y asimilándose a modelos tradicionales.

5. Los bares y restaurantes de carretera deberán conceptuarse según lo dispuesto en este artículo y no según las disposiciones de las actividades al servicio de las carreteras o de las infraestructuras, salvo que tengan expresamente y legalmente atribuida tal condición.

Sección V. USOS HOTELEROS.

Artículo 414.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Los establecimientos a que se refiere esta sección se ajustarán a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, y en el Decreto 78/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Establecimientos Hoteleros.

2. De acuerdo a lo establecido en la Ley 7/2001, se distinguen las siguientes modalidades:

Tabla 17. MODALIDADES DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

A. Hotelera.	A1. Grupo Primero	Hoteles. Establecimientos que ofreciendo alojamiento, con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o edificios o parte independizada de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo y que reúnen los requisitos mínimos establecidos reglamentariamente.
		Hoteles-apartamento. Los establecimientos en los que concurren los servicios comunes propios de los hoteles con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento y cumplen con las exigencias requeridas reglamentariamente.
	A2. Grupo Segundo	Pensiones. Establecimientos que ofrecen alojamiento, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que por su dimensión, estructura, infraestructura, servicios y otras características no puedan ser clasificados en el grupo primero y cumplen las exigencias requeridas reglamentariamente
B. Apartamento turístico		Son los edificios de pisos, casas, villas, chalés o similares, o conjunto de ellos, que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los locales referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias establecidas reglamentariamente. Los apartamentos turísticos tipológicamente son poco adecuados en el medio rural y sólo serán autorizables en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.
C. Alojamiento de turismo rural		
	Hoteles rurales.	Son aquéllos que están ubicados en inmuebles de singular valor arquitectónico o que. respondan a la arquitectura tradicional asturiana de la zona. En ningún caso, los hoteles rurales podrán superar las treinta y seis plazas.
	Casas de aldea.	Son las viviendas autónomas e independientes, cuyas características sean las propias de la arquitectura tradicional asturiana de la zona, en las que se proporcione, mediante precio, el servicio de alojamiento y, eventualmente, otros servicios complementarios.
	Apartamentos rurales	Son edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional asturiana de la zona.
D. Albergue turístico		Son los establecimientos que ofrecen al público en general, de modo habitual y profesional y mediante precio, el servicio de alojamiento por plaza en habitaciones de capacidad múltiple junto con la práctica de alguna actividad relacionada con el entorno.
E. Vivienda vacacional		Son aquéllas en las que se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional.
F. Campamentos de turismo		Se entiende por campamento de turismo el espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, ofertado al público de forma habitual y profesional, mediante precio, para su ocupación temporal utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.
G. Núcleos, ciudades, clubes o villas vacacionales		Son complejos de oferta turística que responden a un proyecto unitario de planificación, gestión y explotación empresarial. En el concejo no hay aún ninguna, pero el Valle del Huerna algunos Núcleos Rurales podrán optar a esta calificación.

3. Todas las instalaciones hoteleras deberán cumplir las condiciones que para cada modalidad se establecen en la legislación sectorial que les sea de aplicación, en especial, en los ya mencionados, Ley 7/2004 y Decreto 78/2004.

En especial, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos específicos que les sean de aplicación en relación a las instalaciones de que deban disponer (calefacción, teléfono ascensores y montacargas, etc.), al tipo y superficie de las habitaciones, al número, porcentaje y superficie de los baños, a los servicios comunes, tales como salones, comedores y bares cocina, depósito de equipajes, etc. Será especialmente relevante el cumplimiento de las dotación mínima de aparcamiento.

Artículo 415.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS.*

1. Con independencia de cual sea la modalidad que se considere, se considerará como uso autorizable la implantación de instalaciones hoteleras cuando se realice en edificaciones aisladas existentes, siempre que no sea necesario incrementar el volumen de la edificación en más de un 15%.

La instalación en edificios de nueva planta se considerará uso autorizable exclusivamente en los Núcleos Rurales, no estando permitida en el resto del Suelo No Urbanizable.

2. Atendiendo a la capacidad de alojamiento se distinguen los siguientes niveles:

- Instalación Hotelera de Nivel 1. Establecimientos y apartamentos de capacidad equivalente hasta 60 camas, que en ningún caso superen las treinta habitaciones. En este Nivel 1 podrá implantarse también cualquier actividad al servicio de las obras públicas, con los requisitos fijados.
- Instalación Hotelera de Nivel 2. Establecimientos hoteleros o apartamentos de mayor capacidad de alojamiento, o con exigencias de instalaciones de gran superficie. Se consideran como un uso incompatible en el Suelo No Urbanizable, pudiendo aplicarse la excepcionalidad del comercio municipal o supramunicipal, con las exigencias que han sido fijadas para el mismo. Se tramitará mediante un Estudio de Implantación.

3. Como caso excepcional, se permitirá la reforma y reutilización de edificaciones en desuso o cambios de uso de instalaciones agrícolas situadas en cualquier tipo de suelo para transformarlas en hoteles rurales, apartamentos rurales, casas de aldea o albergues turísticos. Esta posibilidad deberá ser estudiada en cada caso por los Servicios Técnicos Municipales, que valorarán la propuesta a la vista del emplazamiento, de la calidad de la solución arquitectónica propuesta, de la proporción entre lo reformado y lo nuevo (que siempre deberá ser mayor de 2) y de que, en ningún caso, constituya un mecanismo de burla del procedimiento general que impide la edificación en tal tipo de suelo.

Artículo 416.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS.*

1. Las condiciones de edificación serán las mismas que correspondan para el Núcleo Rural objeto de la actuación, tanto para obra nueva como para rehabilitación de edificaciones existentes.

2. Además del procedimiento señalado para los usos autorizables en el artículo 132 del TR 2004 PA, la petición de autorización previa para uso hotelero habrá de acompañarse de la siguiente documentación:

- Proyecto arquitectónico, en el que se vele (aparte de las condiciones de edificación correspondientes al Núcleo Rural o hábitat patrimonial correspondiente) por la plena imbricación estética en el conjunto edificado tradicional.
- Estudio de impacto ambiental y estructural, con especial atención a la capacidad de acogida y a la interferencia en las condiciones de vida del lugar.
- Proyecto de Obras de infraestructura (de transporte, agua y saneamiento fundamentalmente).
- Programación, plan de viabilidad y gestión y orientación de la oferta en relación con la oferta turística municipal.

3. La parcela mínima en los Núcleos Rurales será de 2.000 m² y la relación del número de camas permitidas con respecto al tamaño de la parcela es de una cama por 150 m². Habrá de resolverse en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento, que es de una plaza por habitación. La vinculación habrá de ser en una única parcela o en parcelas colindantes.

Se admite que la dotación de aparcamiento puedan cubrirse en otras parcelas distintas de donde se sitúe la instalación principal, debiendo de quedar registralmente vinculada a este fin.

4. La Instalación Hotelera de Nivel 1 podrá implantarse como edificación aislada con altura máxima de dos plantas y 7,00 metros. Podrá ocuparse el espacio bajo cubierta con las condiciones que se establecen para la vivienda en el Núcleos Rurales.

Subsección A. CAMPAMENTOS DE TURISMO.

Artículo 417.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO.*

1. Se entiende por campamento de turismo o cámping, de conformidad con la señalado en el artículo 2 del Decreto 39/1991, del Principado de Asturias, el terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de instalaciones y servicios según las categorías para la ocupación temporal con fines vacacionales o turísticos mediante tiendas de campaña o elementos fácilmente transportables.

Cumplirán lo establecido en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982, Orden Ministerial de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre (B.O.E. de 18 de enero de 1971), Decreto del Principado de Asturias 39/1991, de 4 de abril, y restante normativa específica.

2. Con independencia de lo que se establezca en dicha legislación sectorial, los campamentos de turismo que deban situarse en el Concejo de Lena cumplirán, además, lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

3. Los campamentos de turismo sólo se consideran como uso autorizable en Suelo No Urbanizable de Interés y siempre que se tramite con el contenido de un Estudio de Implantación y que previamente el emplazamiento haya obtenido la conformidad del Ayuntamiento y de la CUOTA. Esta conformidad podrá denegarse si el emplazamiento propuesto no se considera adecuado por su situación, condiciones de acceso y urbanización, o cualquier otra circunstancia que pudiera apreciarse. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse anteproyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes.

4. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la autorización de las edificaciones y servicios que estuvieran incluídos en el Proyecto. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas para cumplir la normativa sectorial de aplicación.

6. La utilización preferente será de tiendas de campaña, limitándose el uso de caravanas a un máximo del 20% de la capacidad total del campamento. No se permitirán los pabellones o bungalows.

Artículo 418.—*CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO.*

1. En el Concejo no existe en la actualidad ningún campamento de turismo y se considera necesario hacer dos reservas para nuevos emplazamientos: en el Campo de Empresas de Sotiello y en la Estación Invernal de Pajares, en el Brañillín.

2. Los terrenos adscritos a un campamento de turismo lo serán en finca única, con una superficie comprendida entre 2 000 m² y 20 000 m². Los nuevos emplazamientos deberán situarse a un mínimo de 500 metros de otro campamento de turismo.

Artículo 419.—*CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO.*

1. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente fondo de 1 a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

2. Los campamentos de turismo contarán con rodado asfaltado que permita la circulación en doble dirección, con un ancho al menos de 4,50 metros.

3. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

4. El viario interior tendrá una anchura suficiente para circular adecuadamente los vehículos con sus remolques. El firme será duro y estará dotado del correspondiente drenaje. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación del suelo.

5. Las plazas de acampada mantendrán un retranqueo mínimo a los linderos de la finca de 3,00 metros, mientras que las edificaciones se retranquearán a 5,00 metros como mínimo, definiéndose así un perímetro de protección, que deberá plantarse con árboles o arbustos y será objeto de especial atención en cuanto a sus condiciones estéticas, lo mismo que la delimitación interna del campamento.

6. El perímetro del campamento deberá estar totalmente cerrado ajustándose los cierres a lo dispuesto en esta normativa. Se deberán destinar 60 m² brutos por plaza de acampada

7. La zona de acampada no podrá superar el 70% de la superficie total del campamento. Del 30% restante, la dos terceras partes se destinarán a espacios libres y deportivos y el resto para servicios de uso común y viales. El perímetro de protección y el espacio afecto a los retranqueos señalados no se consideran partes integrantes de la superficie del campamento a los efectos señalados en este epígrafe.

Artículo 420.—*CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.*

1. Los campamentos de turismo dispondrán de las instalaciones establecidas en el Decreto 39/1991, del Principado de Asturias.

2. Ninguna edificación podrá tener más de dos plantas, con una altura máxima respecto a la rasante del terreno de 7,00 metros.

3. La superficie máxima a ocupar por el conjunto de edificaciones será del 10% de la superficie total de la parcela. Dentro de ésta no se computará la correspondiente a las edificaciones de servicios e instalaciones higiénicas.

4. El vertido de aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado municipal, debiendo contar en otro caso con un sistema de depuración que garantice la calidad de las aguas.

Artículo 421.—*CAMPAMENTOS DE TURISMO PARA CARAVANAS.*

1. Este artículo se refiere expresamente a los campamentos de esta especialidad o a las partes de los campamentos mixtos de caravanas y acampada que se destinen al estacionamiento de caravanas.

2. No se autorizarán este tipo de instalaciones con carácter privado, sino siempre de utilización pública. El carácter de este tipo de campamentos será expresamente de temporada y fuera de los meses comprendidos entre mayo y septiembre, las caravanas deberán retirarse de los lugares de utilización para acampada y almacenarse, en su caso, agrupadas y de modo que se imposibilite su utilización.

3. El estacionamiento continuo de caravanas deberá someterse a las normas fijadas para depósito al aire libre o a las relativas a comercio municipal o supramunicipal, si se hace en local cerrado. En ninguno de los dos casos se autorizará la estancia en las caravanas.

Subsección B. OTRAS MODALIDADES DE ACAMPADA.

Artículo 422.—*ACAMPADA LIBRE.*

1. Se incluyen bajo esta denominación las acampadas itinerantes y de alta montaña, tal como se definen en los artículos 55 y 56 del Decreto 39/1991, del Principado de Asturias.

2. Los acampados serán responsables del deterioro y de los residuos abandonados que produzcan, estando expuestos por ello a la sanción que por parte del Ayuntamiento proceda. Los acampados serán responsables de evacuar los residuos derivados de su actividad hasta los recipientes expresamente dispuestos a tal fin, una vez concluida su estancia.

3. Cuando la acampada se efectúe en terreno incluido en Monte de Utilidad Pública deberá tramitarse solicitud previa conforme a lo establecido en Resolución de la Consejería de Medio Rural y Pesca del Principado de Asturias de 25 de marzo de 1986 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 12 de abril de 1986).

Artículo 423.—*ACAMPADA EN CASAS RURALES.*

1. Es la definida en el artículo 50 del Decreto 36/1991, del Principado de Asturias.

2. A los efectos de este PGOL la acampada en casas rurales se considera uso incompatible.

Sección VI. ACTIVIDADES FORMATIVAS Y DE OCIO EN LA NATURALEZA.

Artículo 424.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Son las actividades e instalaciones orientadas al disfrute de los recursos naturales o culturales del concejo, a través del ejercicio físico e intelectual.

2. Se incluyen aquí los siguientes usos:

- Deportivo, que comprende senderismo, marcha, rutas a caballo, escalada, esquí de fondo, ciclismo, vuelo sin motor, siempre que se hagan en grupo organizado comercialmente. Se excluyen aquellas actividades que utilicen vehículos a motor.
- Educativo y científico, que incluye actividades formativas o de carácter científico relacionadas con la divulgación e investigación de los valores naturales y culturales de Lena. Se incluyen aquí los hospedajes destinados a campamentos y colonias escolares, considerados como instalaciones que de manera ocasional sirven para el alojamiento de grupos con una finalidad directa o indirectamente académica.
- Actividades venatorias y pescatorias.

Artículo 425.—*CONDICIONES PARTICULARES.*

1. Con carácter general tendrán la consideración de usos permitidos, salvo que se fijen condiciones más restrictivas en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. La petición de autorización previa para la comercialización del uso deportivo en Suelo No Urbanizable de Especial Protección irá acompañada de proyecto de gestión, planos de los recorridos y señalización integrada en el paisaje prevista, estudio de capacidad de acogida tomando como límite máximo la interferencia con los usos tradicionales del territorio y con las condiciones de protección para cada categoría de Suelo No Urbanizable que oportunamente se establecen, solicitud razonada de utilización de espacios, construcciones y cualquier otro elemento interno a los Montes de Utilidad Pública, sistemas de eliminación de impactos previsibles y cuantos otros datos que se estimen positivos para el desarrollo sostenible de la actividad. A estos efectos se prohíbe la utilización de vehículo de motor fuera de la red de carreteras.

3. La petición de autorización previa para la realización de actividades educativas y científicas que necesiten instalaciones precarias irá acompañada de Memoria en la que conste el objetivo de la actividad, número de participantes, duración prevista, localización y tareas a realizar, estimación de impactos y residuos que van a generarse y sistemas de eliminación de los mismos. La concesión de una licencia será para un periodo máximo de un mes.

4. Los promotores de las actividades señaladas en el artículo anterior serán responsables del deterioro y de los residuos abandonados que se produzcan, estando expuestos por ello a la sanción que por parte del Ayuntamiento proceda. Los promotores serán responsables de evacuar inmediatamente los residuos derivados de su actividad hasta los recipientes expresamente dispuestos a tal fin.

5. Cuando la actividad se efectúe en terreno incluido en Monte de Utilidad Pública deberá tramitarse solicitud previa conforme a lo establecido en Resolución de la Consejería de Agricultura y Pesca del Principado de Asturias de 25 de marzo de 1986 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 12 de abril de 1986).

6. Las actividades venatorias y pescatorias se regularán según la legislación específica vigente.

Sección VII. APROVECHAMIENTO DE LAS FUENTES RENOVABLES DE ENERGIA.

Artículo 426.—*APROVECHAMIENTO DE LAS FUENTES RENOVABLES DE ENERGIA.*

1. Se considera aprovechamiento de las fuentes de energía renovable a todos los usos no agrarios de las siguientes fuentes de energía:

- Energía solar (tanto térmica como fotovoltaica).
- Energía eólica.
- Energía hidroeléctrica.
- Energía geotérmica.
- Energía proveniente de materia orgánica (biomasa, biogás, biocombustibles, etc.).

2. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la normativa vigente en el Principado de Asturias, en lo respectivo a las limitaciones existentes y condiciones necesarias para instalar infraestructura productiva basada en fuentes renovables de energía. Asimismo, en el caso de la energía hidroeléctrica, se tendrán que cumplir las condiciones y normas de la Confederación Hidrográfica del Norte.

3. En tanto no se desarrolle dicha normativa y con independencia de la categoría de Suelo No Urbanizable en que se pretenda implantar, para la autorización de este tipo de instalaciones deberá de tramitarse un Estudio de Implantación, en el que, además de los contenidos que se determinan en este PGOL, se analizará detalladamente su impacto sobre el medio físico y su incidencia socioeconómica en la economía local.

4. El ayuntamiento valorará la escala de la actuación y podrá llegar a solicitar la tramitación de una EPIA, que será siempre necesaria para instalaciones de una potencia superior a los 100 kW.

El Ayuntamiento facilitará la implantación de instalaciones para autoabastecimiento residencial que no superen los 25 kW.

Capítulo VI.
VIVIENDA FAMILIAR

Artículo 427.—*CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Se considera como vivienda familiar el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. Se distinguirán las siguientes tipos de vivienda familiar:

- Vivienda agraria. La que junto con sus edificaciones complementarias y auxiliares guarda alguna vinculación con una explotación agrícola-ganadera, ocupada por personas vinculadas a la explotación sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
- Quintana tradicional. El conjunto formado por una vivienda agraria, las edificaciones complementarias y auxiliares, la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas anejas de la misma propiedad.
- Vivienda no agraria. Aquélla 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 estas Normas Urbanísticas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 109 del TR 2004 PA.

3. En las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOL no adaptadas a las mencionadas características y que no contasen con licen-

cia, sólo actuará la prescripción en los supuestos que señala la Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias. Para su legalización se exigirá la reforma del inmueble de modo que cumpla las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 428.—*USOS VINCULADOS A LA VIVIENDA.*

1. Se consideran incluidos en el Uso de Vivienda los usos de almacenaje de enseres domésticos y la guarda de vehículos, pudiendo disponerse en la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero situados en la misma parcela. Si por razones de cabida o acceso fuera preciso alojarlas en parcela aparte, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose dicha condición en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100,0 metros, ni situarse fuera del perímetro del Núcleo Rural definido cartográficamente.

2. Los usos compatibles con la vivienda deberán cumplir con sus propias especificaciones y, el conjunto, no superará la ocupación del terreno que en cada caso se establezca.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en un 50%, incluyéndose la edificación principal y las auxiliares.

4. En el concejo de Lena, como en otros concejos asturianos, es frecuente que sobre la parcela donde se localiza la vivienda puedan convivir otros usos. Con independencia de su grado de separación o mezcla, los diferentes usos deberán cumplir sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no superará la ocupación del terreno que en cada caso este establecida.

Artículo 429.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA.*

1. Toda vivienda cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el Decreto 39/1998, por el que se aprueban las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda, además, de las recogidas en este PGOL.

2. Cumplirán las condiciones de parcela edificable, distancias a otras edificaciones o usos que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable. Las condiciones de separación de otros usos en relación con la vivienda —industria, cementerios, etc.— serán exigibles para la implantación de nueva vivienda.

3. Será condición imprescindible para la construcción de nuevas viviendas, que el terreno disponga de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, que se resuelva satisfactoriamente la eliminación de vertidos y contar con acceso rodado en las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas. Cuando se precise la instalación de fosa séptica (siempre con filtro biológico) o sistema similar, se representará su situación en el plano de parcela.

4. El cambio de uso de las edificaciones que actualmente no están destinadas al de vivienda tendrá el carácter de autorizable, cuando el volumen de la edificación sea tal que permita alcanzar el nivel mínimo de vivienda sin necesidad de realizar ampliaciones de volumen superiores al 15%.

5. Las obras en los Núcleos Rurales y sus proximidades sobre edificaciones existentes o parcelas que las hubieran tenido con anterioridad a la aprobación de este PGOL, habrán de respetar la tipología y volumen existente, pudiendo aumentarse este únicamente en el caso de que sea necesario para alcanzar las condiciones de habitabilidad exigidas.

Artículo 430.—*VIVIENDAS VINCULADAS A EXPLOTACION AGROPECUARIA.*

1. La vivienda agraria y la quintana tradicional tienen en común la vinculación entre el uso residencial y la explotación agropecuaria y, por tanto, la convivencia de vivienda e instalaciones destinadas a la agricultura y ganadería. Dado que estas Normas Urbanísticas no permiten la edificación de viviendas no agrarias fuera de los Núcleos Rurales, y que en modo alguno se quiere coartar su actividad —presente o futura— se establece para estas un régimen particular que permitirá el mantenimiento del uso agrario sin más limitación que las derivadas de tal carácter agrario.

2. Podrán agruparse en una misma parcela varias edificaciones —e incluso viviendas siempre que no superen una ocupación del 30% de los terrenos— sin que se determine ninguna condición especial de distancia entre viviendas, que podrán adosarse, sin más limitación que responder al tipo tradicional de este tipo de adosamientos.

3. La excepcionalidad de tratamiento que supone este tipo de explotaciones, derivadas de su carácter agrario, llevarán pareja la comprobación detallada e individualizada de la necesidad de las nuevas edificaciones y de la imposibilidad de realizarlas en otro tipo de suelo en que las mismas estén permitidas. Se deberá solicitar el concurso del órgano competente en materia agraria de la Administración del Principado y cuánta documentación se estime oportuna a fin de determinar estos extremos y las nuevas edificaciones deberán quedar registralmente vinculadas a la explotación agraria, prohibiéndose cualquier transmisión o división de las mismas que suponga una burla del régimen general de implantación de nuevas viviendas.

Artículo 431.—*AMPLIACION DE VIVIENDAS EXISTENTES.*

1. Las viviendas existentes que no cuenten con declaración de fuera de ordenación, estén en la categoría de Suelo No Urbanizable que estén, o incumplan las distancias y retranqueos que determina la Ley de Carreteras y la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, podrán ser ampliadas sin más limitaciones que la ocupación de suelo y las condiciones de altura, retiros y luces rectas, aún cuando la parcela edificada sea inferior a las señaladas en este PGOL para las nuevas construcciones.

2. La ampliación de viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Los nuevos cierres a realizar frente a las vías públicas, o nuevos cuerpos de la edificación, deberán guardar las distancias y retranqueos señalados en la ley 13/1986 antes citada. Siendo la distancia mínima a eje de caminos de 3,50 metros para los cierres de parcela, y de 5,00 m. para la edificación, salvo que ésta se adosara las edificaciones existentes.
- El acceso rodado deberán resolverlo con arregla a las condiciones señaladas en el título quinto, capítulo II de este PGOL.

Artículo 432.—*CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES AUXILIARES.*

1. Se consideran auxiliares de la vivienda familiar en Suelo No Urbanizable, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda no podrá sobrepasar los 30 m^2 de superficie construida.

3. Se podrá autorizar la construcción de cocheras aisladas, con las siguientes condiciones:

- Se emplazarán como máximo a 50,0 metros del perímetro exterior real del Núcleo Rural.
- Se emplazarán como máximo a 20,0 metros de un vial consolidado, y accederán a él mediante vial resuelto con las mismas condiciones que las exigidas para la vivienda.
- La distancia a eje de caminos será de 4,00 metros como mínimo.

4. Se consideran uso autorizable las pequeñas construcciones destinadas a guarderías de vehículos, con las condiciones establecidas para las cocheras individuales, y siempre que no superen la superficie de 100 m^2 construidos, y la utilización para un número máximo de seis vehículos por edificio. La petición de licencia irá acompañada de proyecto técnico que incluya justificación de la necesidad de su emplazamiento, de su adecuada inserción en el entorno y la resolución de sus accesos.

Capítulo VII.
USOS EXISTENTES

Artículo 433.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EXISTENTES.*

1. No se establece, por el hecho de no ajustarse a las condiciones fijadas para las nuevas instalaciones, la declaración de fuera de ordenación para los usos existentes, pero tampoco ninguna legalización para aquéllas que no cumplan las condiciones que se refieren a las secuelas negativas de la actividad y sus posibles medidas correctoras. Las determinaciones para nuevos usos tendentes a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras serán de aplicación a los usos existentes, salvo la exigencia de distancia, que no puede modificarse sin trasladar la actividad y que sólo serían aplicables para el caso de carencia de licencia y falta de prescripción de su situación.

2. Se establece un plazo de cuatro años para que se apliquen las medidas correctoras a las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual podrían declararse fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar otros plazos en casos individualmente justificados.

3. Las condiciones relativas a la parcela edificable mínima, ocupación máxima, vinculación de superficie si la hubiere, y todas aquéllas que afectan a la intensidad de uso, sólo serán exigibles a los usos ahora existentes, en el caso de que se pretendan realizar ampliaciones, siendo entonces obligatorio que el conjunto completo de la instalación cumpla las condiciones exigibles a las edificaciones de nueva planta.

Artículo 434.—*CAMBIOS DE USO.*

1. Se permitirá cualquier cambio de uso en el Suelo No Urbanizable siempre que el nuevo uso esté considerado como uso permitido o autorizable en la categoría de Suelo No Urbanizable que se trate.

2. En aquellos casos en que los nuevos usos no se consideren como uso permitido o uso autorizable en la categoría de Suelo No Urbanizable de que se trate, pero sean admisibles en el Suelo No Urbanizable y se trate de rehabilitar edificaciones en desuso, los Servicios Técnicos Municipales, a la vista de la propuesta realizada, podrán valorar su conveniencia analizando los siguientes extremos:

- Recuperación del patrimonio edificatorio. Las construcciones a rehabilitar deberán tener un indudable valor arquitectónico o ambiental que haga aconsejable su recuperación.
- Relación entre lo existente y lo nuevo: esta relación deberá ser mayor de 3.
- Adecuación de la propuesta al entorno.

- No constituir una dispensa de ley. Este aspecto debe ser especialmente considerado en relación con la rehabilitación de pequeñas edificaciones agrarias —cuadras, pajares, almacenes— situadas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por cuanto su generalidad supondría burlar el procedimiento general.

3. Todo cambio de uso que implique la transformación de cualquier tipo de construcción adscrita a otros usos en vivienda familiar será considerado a todos los efectos como construcción de vivienda familiar de nueva planta.

4. Hay un cambio de uso que podrá ser excepcionalmente considerado, que es la rehabilitación de casonas y palacetes rurales como edificación residencial, en la que se permitirá la existencia de varias viviendas independientes. Este caso deberá ser especialmente analizado por los Servicios Técnicos Municipales que emitirá un informe previo sobre la conveniencia de dicho cambio de uso.

Cuando, además, se refiera a cambios de uso con viviendas independientes en edificios catalogados (expresamente o que a juicio de los servicios municipales tengan este carácter) deberá tener informe favorable previo de la Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias.

Artículo 435.—*AMPLIACION DE USOS EXISTENTES.*

1. En las ampliaciones de usos existentes en el Suelo No Urbanizable —con independencia de que sea un uso permitido, un uso autorizable o un uso incompatible— podrán darse los siguientes supuestos:

- A. Que el uso sea admisible en esa categoría. Podrán darse dos casos:
  - 1. Que cumpla las condiciones de nueva planta y la ampliación pueda hacerse según lo dispuesto para nueva planta. Se admitirá la ampliación sin ninguna otra condición.
  - 2. Que cumpla lo dispuesto para nueva planta pero la ampliación exceda de lo admisible para el uso de que se trate. En este caso podrá autorizarse una única ampliación y el conjunto —lo existente y la parte ampliada— no podrá superar vez y media (150%) la superficie admisible para nueva planta, cumpliendo siempre las condiciones que más adelante se señalarán. Si la actividad que quiere ampliarse ya superará el 150% de la superficie admisible se considera como uso incompatible.
- B. Que el uso no sea admisible en esa categoría. Podrán darse los siguientes casos:
  - 1. Que sea un uso prohibido o expresamente declarado fuera de ordenación, en cuyo caso no podrá realizarse ningún tipo de ampliación.
  - 2. Que sea un uso incompatible. Nuevamente podrán darse dos supuestos:
    - a. Que el uso respete las condiciones generales establecidas para ese uso de nueva planta, en cuyo caso podrá autorizarse una única ampliación y el conjunto —lo existente y la ampliación— no podrá superar vez y media (150%) la superficie admisible para nueva planta, cumpliendo siempre las condiciones que más adelante se señalarán.
    - b. Que el uso no respete las condiciones generales de nueva planta. También se pueden dar dos supuestos:
      - 1. Que sea por exceder la máxima superficie admisible en ese uso. En esta caso podrá autorizarse una única ampliación y el conjunto —lo existente y la parte ampliada— no podrá superar vez y media (150%) la superficie admisible para nueva planta, cumpliendo siempre las condiciones que más adelante se señalarán. Si ya excediera del 150% de la superficie admisible la ampliación se considera como un uso incompatible.
      - 2. Que sea por no cumplir el resto de las condiciones establecidas (parcela edificable, ocupación de terreno o vinculación de superficie). Sólo podrá ampliarse la instalación si el conjunto ampliado cumple dichas condiciones, que, en general, se producirá por compra de las parcelas colindantes para aumentar la parcela adscrita a dicho uso.

2. Dada la excepcionalidad que supone la aprobación de ampliaciones por encima de los límites fijados para nueva planta, el procedimiento para su autorización extremará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Ninguna ampliación que exceda de la superficie admisible para nueva planta tendrá la consideración de uso permitido.
- Los propietarios deberán elaborar un Estudio de Implantación con las determinaciones ya señaladas, en el que, con grado de anteproyecto, se diseñe la ampliación pretendida.
- Los Servicios Técnicos Municipales elaborarán un informe en el que analizarán la importancia socio-económica de la actividad en el concejo, el número de puestos de trabajo afectados, la cuantía de la inversión ya realizada y de la prevista, los emplazamientos alternativos y la evaluación de un posible traslado de la actividad, y, sobre todo, la adecuación al entorno de la actividad y las posibles medidas correctoras que se puedan establecer. Propondrán, tras analizar las anteriores cuestiones y cuantas otras crean de interés, la aprobación o no de la ampliación propuesta.
- El Ayuntamiento informará dicha ampliación, y si fuera favorable, remitirá el expediente a la CUOTA, para que siguiendo el procedimiento establecido para los usos autorizables, se apruebe o no considerando los criterios ya expuestos desde el ámbito supramunicipal, que es el propio de la citada Comisión.

Norma III. Condiciones generales de la edificación

Capítulo I.
DISPOSICION DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 436.—*CONDICIONES GENERALES.*

La disposición de las edificaciones se regula mediante una serie de condiciones que determinan la forma, altura, separación, y en general, relación con el terreno y con otras propiedades.

Artículo 437.—*MEDIDA DE LA CONSTRUCCION.*

1. La superficie de la edificación se obtendrá como suma de las superficies construidas en todas las plantas, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluirán todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hará a caras exteriores de muros, a borde de cubierta en las abiertas, y con más de 1,80 metros de altura libre en plantas bajo cubierta.

2. La ocupación de terreno se obtendrá como porcentaje entre la superficie construida en planta baja —incluyendo todas las edificaciones de la parcela— respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas abiertas computarán por la mitad de su superficie.

3. La altura de la edificación se medirá, en cada fachada, entre la rasante del terreno y la línea inferior del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no superará, en ningún punto de la fachada, la dimensión máxima fijada en cada caso.

Artículo 438.—*RETIROS.*

1. Se entenderá por retiro 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. Las edificaciones deberán mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos, aleros y terrazas) un retiro igual, al menos, al 40% del desnivel existente entre la rasante en el lindero de que se trate y la línea de remate superior de la fachada situada frente a éste, y como mínimo de 3,00 metros, sin perjuicio de los adosamientos que se fijarán a continuación.

2. El desnivel y la distancia deberán respetarse en todo el lindero y se medirán en proyección horizontal y perpendicularmente a él. En el lindero que de frente a vía pública no se medirá su posición actual, sino la del retiro obligatorio de los cierres, si fuera diferente.

3. El retiro se podrá suprimir en los linderos con colindantes si existe acuerdo mutuo o si el colindante ya se hubiera adosado. También se podrá suprimir en el frente a vía pública, si se trata de una línea de edificación consolidada en el Núcleo Rural, recogida como tal en este PGOL o reconocida por el Ayuntamiento.

4. Si una edificación tiene cuerpos de diferente altura, cada uno de ellos cumplirá los retiros que le correspondan separadamente.

Artículo 439.—*CONDICIONES HIGIENICAS.*

1. Las edificaciones en el Suelo No Urbanizable respetarán las condiciones de luces rectas establecidas con carácter general en el capítulo V, Condiciones generales de la edificación, del título II, Normas Generales.

2. Los locales habitables —la consideración de locales habitables será la establecida con carácter general en el capítulo mencionado en el apartado anterior— deberán cumplir las condiciones de iluminación y ventilación y el resto de las condiciones de diseño allí establecidas.

Artículo 440.—*CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO Y VERTIDOS.*

1. No se podrán autorizar viviendas, actividades comerciales, turísticas o, cualquier tipo de asentamiento humano en tanto no quede garantizado el suministro de agua necesario para la actividad. Este suministro podrá proceder de la red municipal o de cualquier otra fuente cuando se garantice su potabilidad, en los términos que establece la legislación sanitaria justificándose la procedencia de la captación, análisis del agua, caudal, etc.

2. Todas las edificaciones que por su uso lo requieran deberán contar, si no hubiera red de saneamiento municipal, con un sistema de vertido que suponga un tratamiento de los vertidos suficiente. Las instalaciones de tratamiento de aguas negras deberán adaptarse a las Normas Tecnológicas del Instituto Nacional para la Calidad de la Edificación del antiguo MOPU y a la legislación vigente en esta materia. En caso de vertido individual o colectivo de cuantía reducida se podrán autorizar fosas sépticas.

3. Los vertidos existentes deberán adaptarse a lo establecido en el apartado anterior, por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos los programas y órdenes de ejecución se ajustarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

4. No se autorizará el vertido de colectores de saneamiento sin su previo tratamiento por fosa séptica o estación depuradora. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con métodos propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Capítulo II.
CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 441.—*COMPOSICION ARQUITECTONICA.*

1. Las nuevas construcciones —sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares— se ajustarán a la estética de sus mismos modelos tradicionales.

2. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con el modelo mediante la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones que imiten los hórreos y se destinen a cualquier uso distinto del que les es propio.

Artículo 442.—*FACHADAS.*

1. Las fachadas de los edificios —sean en tipología residencial o de nave— mantendrán formas de composición y distribución de huecos análogos a las dominantes en los edificios tradicionales de igual tipología de la zona.

2. Las fachadas deberán terminarse con enfoscados pintados, no admitiéndose las fábricas vistas, excepto si son de piedra natural. La piedra no podrá utilizarse como revestimiento —salvo chapados formando un zócalo sin que superen 1,00 metros desde el suelo o los antepechos de planta baja— salvo que sea la solución habitual en el entorno edificado y tenga un espesor mayor de 0,10 metros y se disponga como fábrica de mampostería. Los colores de la pintura deberán ser lisos y de la gama habitual de la zona.

3. Las medianeras que puedan quedar al descubierto —aunque sea provisionalmente— se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas. Aun cuando precisen de tratamientos especiales de protección por estar expuestas a vientos dominantes, deberán igualmente tratarse en los colores habituales de la zona, no admitiéndose como acabado el asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.

4. Se recomienda el uso de soluciones de fachada tradicionales con galerías, o corredor y zaguán. No se permiten las terrazas en plantas superiores, de tipología urbana o ajena al clima de la región.

Artículo 443.—*CUBIERTAS.*

1. Las cubiertas de edificaciones no especiales serán inclinadas, con una pendiente no superior a 25° (46,6%) y mantendrán la composición de la edificación tradicional en relación con pendientes, faldones, aleros, etc.

2. Los materiales de cubierta serán del color rojo tradicional de la zona, pudiendo ser cerámicos, de hormigón o de otros materiales. Se admiten los materiales transparentes o translúcidos en claraboyas o lucernarios en el plano del faldón de cubierta, con la condición de no ser coloreados.

3. Ningún faldón de cubierta podrá superar el volumen delimitado por los planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de las fachadas, no admitiéndose, por encima, más elementos sobresalientes que las chimeneas y las buhardillas. En las fachadas rematadas por hastial el borde superior no se considera como línea de alero y la altura máxima se determinará por el trazado de las cubiertas apoyadas en las restantes fachadas.

4. No se admitirán soluciones de antepecho en el perímetro de la cubierta que simulen la existencia de una cubierta plana.

5. Se considerarán como buhardillas los castilletes sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación. Las dimensiones exteriores de su parte frontal no serán superiores a 1,20 metros de ancho y 1,50 metros de alto. La cumbrera de la buhardilla será horizontal y la separación entre ellas no será inferior de 2,50 metros y su frente no se adelantará más de la proyección vertical del plano de fachada. Una sola de las buhardillas en cada fachada podrá tener 2,50 metros de ancho —sin que varíe el resto de las dimensiones ni la separación con otras— si ese es el tipo tradicional utilizado en la zona.

Artículo 444.—*ALTURA TOTAL.*

La altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será, en tipología residencial, de 7,00 metros y en tipología de nave de 4,50 metros, con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

Artículo 445.—*TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION.*

1. Se establecen dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural:

- Residencial.
- Nave.

2. La tipología residencial se caracteriza por la división en plantas superpuestas o, en caso de ser de una sola planta, tener una altura generalmente inferior a 3,60 metros. Está dividida interiormente en locales o piezas independientes y la división se manifiesta en la distribución de huecos en fachada y en la escala relativamente reducida de paños de fachada y faldones de cubierta.

La tipología residencial no necesariamente se refiere o limita a este tipo de uso y deberá utilizarse obligatoriamente en los siguientes usos: dotaciones, comercio y relación de ámbito local, y hotelero en todos los casos. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.

3. La tipología de nave se caracteriza por estar constituida, básicamente, por un local único o dominante, sin compartimentación interior permanente, y con altura equivalente a más de una planta de uso residencial. La distribución de huecos y cubiertas responde a la falta de compartimentación interior, con distribución repetitiva de huecos e iluminación cenital, y cubiertas de faldones simples y extensos. La tipología de nave será la preferentemente utilizada en las actividades agrarias e industriales.

Artículo 446.—*RELACION ENTRE LAS EDIFICACIONES.*

1. Por su disposición las edificaciones podrán ser:

- Exentas, las que situadas en una sola propiedad no están en contacto con ninguna de las propiedades adyacentes.
- Adosadas, las que tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación de acceso independiente o en distinta parcela, estando exentas en el resto de su perímetro.
- Entre medianeras, las que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno.

2. El adosamiento entre edificaciones (siempre que los usos no sean incompatibles) será libre, y estará sujeto simplemente al libre pacto entre colindantes. Cuando las edificaciones de una parcela estén adosadas a algún lindero, el colindante podrá adosarse sin necesidad de permiso, siempre que la superficie de superposición supere dos terceras partes de la superficie del muro propio y que no cuente con servidumbre de luces, que deberán ser respetadas siempre.

Artículo 447.—*EDIFICACION TRADICIONAL.*

A los efectos de establecer la referencia de la edificación tradicional, se considerarán 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 que se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia, por la utilización de tipologías y materiales exógenos inadecuados.

Artículo 448.—*OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIOS EXISTENTES.*

1. En edificios rurales tradicionales no se permiten expresamente las reformas o cierres de corredores y galerías con fábricas de ladrillo, carpinterías de aluminio o cualquier otro material ajeno a estas tipologías. No se permite tampoco el cierre de soportales, zaguanes y escaleras exteriores, allí donde sean elementos características de la tipología edificatoria.

2. La ampliación de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales ya señaladas, armonizará con el edificio principal que se amplia, y dejará manifiesta que parte es la ampliada.

3. Si el edificio principal es de tipo tradicional las obras de rehabilitación y reforma cumplirán las siguientes condiciones:

- Mantener una referencia intencionada a las líneas generales de composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporción de huecos, etc.
- Utilizar acabados de fachada —textura, color, carpinterías— acordes con el edificio principal.
- La cubierta —pendientes y material— mantendrá los criterios del edificio principal.
- Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, deberán guardar buena relación con los existentes.

Los elementos característicos de estas tipologías, tales como corredores, galerías, jabalcones, pies derechos de madera, ménsulas, muros cortafuegos, portalones, balaustradas, deberán ser objeto de especial protección en cualquier obra de rehabilitación y reforma.

Artículo 449.—*CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.*

1. Las construcciones prefabricadas —destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades— cumplirán las condiciones estéticas y constructivas de carácter general establecidas en estas Normas Urbanísticas.

2. Las condiciones para su autorización serán las correspondientes a las de uso o actividad que se pretenda realizar y, cumplirán lo dispuesto en el Acuerdo de la CUOTA de 13 de abril de 1994 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de

13 de mayo de 1994). A los efectos de Núcleo Rural con algún tipo de protección se entenderá que existe esa protección en un entorno mínimo de 50,0 metros de cualquier elemento del patrimonio edificado rural tal y como es considerado en estas Normas Urbanísticas, entorno que podrá ser ampliado a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 450.—*CARTELES, VALLAS Y ROTULOS PUBLICITARIOS.*

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales situados en el Suelo No Urbanizable deberá ser armoniosa con el medio y con el conjunto del edificio; deberá de limitarse de forma estricta al propio local y nunca podrá hacerse en el edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. No se permitirá, en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni vallas publicitarias y también la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

3. La anterior condición implica la declaración de fuera de ordenación de las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

Artículo 451.—*EMPLAZAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES.*

1. Además de cumplir las Condiciones Generales, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones, la autorización para construir en lugares singulares —divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados como cuetos, promontorios…— si con ello se producen efectos negativos sobre el paisaje general (artículo 109 del TR 2004 PA).

2. Este extremo será de aplicación sea cuál sea la clasificación del suelo y su calificación, incluso si es la de Núcleo Rural.

Artículo 452.—*GENERALIDAD DE LAS CONDICIONES ESTETICAS.*

1. Todos los actos sujetos a licencia son objeto de las presentes Condiciones Estéticas.

2. Las autorizaciones que soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

Capítulo III.
TRATAMIENTO DE LA PARCELA

Artículo 453.—*MOVIMIENTO DE TIERRAS.*

1. Los movimientos de tierras serán actos sujetos a licencia municipal. Podrán ser de tres tipos, atendiendo a su objeto:

- Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de usos.
- Destinados a modificar la topografía del terreno por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trate de proteger y no se permitirán en zonas en que supongan un impacto indeseable o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esta situación puede darse en todas las categorías del Suelo No Urbanizable la norma general en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección es la no autorización de los movimientos de tierras, siendo tan solo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores a proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.
- Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Respetarán el nivel del terreno en los linderos y no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57,7%), resolviendo en el propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia, si se altera el régimen existente.

2. Los movimientos de tierras motivados por construcciones o instalaciones respetarán, además, las siguientes condiciones:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura superior a 3,00 metros. En el caso de exigir mayores alturas, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles o banqueos no superiores a 2,00 metros y pendientes inferiores al 100%.
- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3,00 metros.

Los movimientos de tierra motivados por realización de construcciones deberán estar claramente explicitados en el Proyecto de edificación con el que se solicite licencia.

3. Ningún movimiento de tierras podrá obstaculizar o interrumpir la libre circulación en las zonas de 5,00 metros de servidumbre de los márgenes de los cauces de agua públicos (artículo 5 de la Ley de Aguas).

Artículo 454.—*CIERRE DE FINCAS.*

1. En el Suelo No Urbanizable se aconseja no cerrar las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando fueran cierres vegetales o murias de piedra.

2. Los cierres necesarios deberán realizarse con alambrada, setos de arbustos o muros de piedra, de una altura inferior a 0,90 metros medidos del lado del cierre que sea más bajo. Por encima de esta altura y hasta 2,00 metros podrá completarse con alambrada, empalizada y setos o arbustos.

Podrán autorizarse muros de fábrica de una altura máxima de 1,30 metros —en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir— en aquellos cierres que realicen funciones de muros de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, tal necesidad deberá acreditarse y el muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia (en contención de tierras, tan solo cuando el desnivel a ambos lados del cierre exista ya, no autorizándose sí lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales). Los movimientos de tierras autorizados no darán lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

3. Los nuevos cierres con frente a vía pública no tendrán una altura superior de 0,80 metros y respetarán los siguientes retiros:

- En las carreteras de la Red de Interés General del Estado podrán situarse en el límite de la Zona de Dominio Público (definida en el artículo 74 del Rº. de Carreteras), si no excede una altura de 0,80 metros; si la altura fuera mayor, el cierre deberá realizarse a 8,00 metros de la arista de la explanación de la carretera (definida en el artículo 66.1 del mencionado Rº. de Carreteras).
- En las carreteras de la Red de Carreteras del Principado de Asturias, se situarán a la mayor de las distancias siguientes: 10,00 metros al eje de la vía o 5,00 metros al borde de la pavimentación, sea calzada o arcén.
- En las carreteras de la Red de Carreteras del municipio de Lena (no Urbana), la mayor de las siguientes distancias: 4,50 metros al eje de la vía o 1,00 metro al borde de la zona pavimentada. Podrán ampliarse estas distancias en curvas cerradas para mejorar la visibilidad.
- En las vías y caminos de la Red Viaria Rural, la mayor de las distancias: 3,00 metros al eje o 1,00 metro al borde del pavimento.
- Ningún cierre a una vía pública tendrá curvas con un radio menor de 6,00 metros.

El contenido de este apartado se aplicará sin perjuicio de lo establecido en la Ley 13/1986, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado —artículos 12 y 13— debiendo aplicarse la regulación más exigente.

4. En las vías públicas la administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas o puntos de salida de las aguas pluviales desde el camino a fincas colindantes. Se podrán establecer con distancias entre ellas comprendidas entre 25,0 y 50,0 metros y deberán respetarse al realizar cierres o movimientos de tierras.

5. Los cierres en terrenos próximos a ríos o arroyos deberán retirarse al menos 3,00 m. del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales —aún cuando discurran al interior de fincas— se evitará cualquier cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

6. En fincas edificadas con destino a vivienda en los Núcleos Rurales, se permitirán muros de fábrica en torno a las edificaciones —encerrando un espacio análogo a la corrada tradicional y que no tiene necesariamente que ser coincidente con la parcela completa— del siguiente modo:

- Que el cierre no se sitúe a más de 10,00 metros de algún punto de la construcción principal.
- Altura máxima de 1,00 metro sobre el terreno, en cualquiera de sus dos lados, y ejecutado en mampostería de piedra cuajada, si ha de quedar visto por su cara exterior. Por encima de esta altura podrá disponerse hasta 2,00 metros, una verja metálica, alambrada o seto vivo, sin que se admita el uso de celosía de hormigón o cerámica, ni pilastras de fábrica para la sujeción de las verjas o alambradas.
- Los cierres de fábricas no presentarán saltos o banqueos, sino que su línea de coronación será paralela a la que sigue el terreno natural por la parte externa del cierre.
- Se admitirán cierres de fábrica ocultos —realizados al interior de un seto vivo— sin que su altura supere la del cierre, y siempre que la forma exterior cumpla con lo establecido en este apartado. Este cierre de fábrica deberá hacerse con posterioridad a que el seto vivo lo oculte totalmente. En caso de que no se mantenga el cierre vegetal se considerará infracción urbanística, que en caso de que no se subsane, dará lugar a la orden de derribo del cierre no cubierto.
- En aquellos Núcleos Rurales en que tradicionalmente se hagan cierres de mampostería de piedra, podrán admitirse nuevos cierres de esas características, con una altura máxima de 2,00 metros y sin que sea obligatorio la plantación de seto vivo exterior que lo recubra.

Artículo 455.—*EDIFICACIONES AUXILIARES.*

1. Las edificaciones auxiliares —incluidos tendejones y cobertizos, aún cuando alguno de sus frentes, o todos, estén abiertos— se considerarán de igual modo que

la edificación principal y cumplirán sus mismas condiciones, tanto de disposición como de tratamiento estético.

2. Las construcciones auxiliares se situarán en la misma parcela que la edificación principal y su uso se entenderá como parte del principal; si se quisiera situar en otra parcela, deberá cumplir las condiciones de los usos auxiliares expresadas para la vivienda: vinculación registral de ambas parcelas de forma indivisible, distancia entre ellas menor de 100,0 metros, y aptitud, en ambas, para el desarrollo del uso principal y su edificación. Se exceptúan de esta condición los hórreos, que solamente se admitirán en parcela diferente de la edificación principal sólo si son contiguas.

Norma IV.
Condiciones particulares de cada categoría del Suelo No Urbanizable

Capítulo I.
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 456.—*DEFINICION.*

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección aquellos terrenos que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los Planos de Ordenación DEL Suelo No Urbanizable.

Artículo 457.—*CLASIFICACION.*

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección está integrado por:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística, que son aquellos terrenos que presentan una mínima o nula alteración antrópica, por tratarse de espacios poco utilizados en los aprovechamientos tradicionales, tales como roca viva (pena callar, afloramientos calizos desprovistos de vegetación cubriente), gleras y depósitos de ladera y lagunas (chagos). Se localizan en el intervalo altitudinal por encima de los 800 metros y en su mayoría ocupan la zona altitudinal superior a 1.300 metros.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vega.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Valle del Huerna, integrado por todo el valle del río Huerna, tiene un gran valor medioambiental y recoge totalmente el Paisaje protegido de Ubiña y parte del Corredor Biogeográfico del Huerna.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, integrado por los ámbitos de protección de los elementos recogidos en la Carta Arqueológica de Lena.

2. Se califican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los bosques autóctonos y protectores, aunque esta categoría no se represente gráficamente en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable y deba de ser apreciada en cada caso en la forma que más adelante se señalará.

3. El régimen de todos los Suelo No Urbanizable de Especial Protección es similar y la distinción tiene fines más descriptivos que normativos. No obstante, en alguno de ellos, se establecen ciertas particularidades derivadas de su propia naturaleza.

Artículo 458.—*NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL.*

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza de los terrenos o lesione el valor específico que debe protegerse, natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.

2. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de especial protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

3. Además de este PGOL, será de aplicación lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (en adelante, PORNA) bajo las denominaciones Paisaje Protegido de Ubiña así como el Corredor Biogeográfico del Huerna, cuando sus niveles de protección sean superiores.

Artículo 459.—*REGIMEN DE USOS.*

1. Se consideran usos permitidos además de los específicos de protección, conservación y mejora, y el mantenimiento de los usos tradicionales agrarios (que conserven sus características de superficie e intensidad de explotación), evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas. Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo, ocio pasivo y las actividades formativas en la naturaleza, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

2. Se consideran usos autorizables el uso deportivo organizado comercialmente y el uso educativo y científico cuando precise instalaciones, aunque fuesen precarias.

3. Quedan expresamente declarados como usos incompatibles todos los restantes usos, la implantación de vivienda unifamiliar, las edificaciones o instalaciones de interés social o utilidad pública, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y cualquier construcción o edificación de las previstas, o no, como posibles en estas Normas Urbanísticas. No podrán, tampoco, realizarse obras de infraestructura, ajenas a los usos tradicionales agrarios, ni movimientos de tierras, etc., ni extracciones o canteras.

3. No se autorizará la construcción de nuevas viviendas agrarias en las explotaciones realizadas en la zona, ni se admitirá la instalación de casetas de aperos o construcciones similares pública aun con carácter precario. Se considerarán como un uso incompatible. Su autorización requerirá la elaboración de un Estudio de Implantación.

4. Podrán ser implantados si son declarados de utilidad pública y no existen otras alternativas de localización, mediante la aprobación de un Estudio de Implantación, las siguientes actuaciones:

- Los cambios de trazado o ensanche de las vías públicas existentes.
- Las captaciones y conducciones de agua para abastecimiento.
- Las repoblaciones forestales de producción.
- Las instalaciones de aprovechamiento de fuentes de energía renovable, en la forma en que se determina en la regulación de usos.

Además, el tendido de líneas aéreas de cualquier tipo y la instalación de infraestructuras puntuales (tales como repetidores, etc.), requerirán, además de la preceptiva modificación de planeamiento, la Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental. Se evitará a toda costa la implantación de postes y torres en aristas y cumbres notables.

Artículo 460.—*ECOSISTEMAS NATURALES DE GRAN VALOR ECOLOGICO.*

1. En el concejo de Lena tiene este carácter el Macizo de Ubiña (calificada en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, como Paisaje Protegido y en este PGOL como Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Valle del Huerna.

2. Le corresponde una protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio biológico. Se permiten los usos de ganadería extensiva —en análogas condiciones a las existentes— el recreo y el ocio pasivo, la caza y la pesca, con las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse en el PORNA.

El refugio de El Meícin se considera como un uso existente compatible con los valores que se quiere proteger, ya que presta labores de refugio y posible asistencia y socorro de las actividades de senderismo, montañismo, escalada y esquí de fondo.

3. Se prohíben todas las demás actividades, incluidas las de nuevo vallado o cercado de fincas, permitiendo únicamente el amojonamiento.

Artículo 461.—*MASAS FORESTALES.*

1. Se consideran calificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección todas las masas boscosas de alguna de las siguientes clases:

- Bosques autóctonos. Se consideran así los formados por especies autóctonas (roble, castaño, haya, abedul, fresno, tejo, encina y restantes especies tradicionales).
- Bosques protectores. Se consideran así las masas forestales cuyo fin principal es evitar la erosión y que, en consecuencia, mantienen condiciones higiénicas o microclimáticas de los pueblos y defienden cultivos o vías de comunicación, etc.

Este carácter de bosque autóctono o de bosque protector deberá ser apreciado de forma particular, ya que en este PGOL no se representan gráficamente; se podrán apreciar en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable prevaleciendo sobre ellas la de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. Bosques Autóctonos. Se permitirán las repoblaciones de protección y las de conservación y regeneración. Se admitirá únicamente el aprovechamiento maderero exclusivamente por entresaca (la tala se considera acto sujeto a licencia) y sujeta a un programa que asegure su mantenimiento y renovación. Se consideran como usos incompatibles los restantes usos de tipo no forestal. Se podrá autorizar la reparación de pistas forestales existentes, sin variación de trazado ni anchura.

3. Bosques Protectores. Se permiten las repoblaciones de protección y las de conservación y regeneración. Se admite el aprovechamiento maderero exclusivamente por entresaca (la tala se considera acto sujeto a licencia).

Se consideran como usos incompatibles los restantes usos de tipo no forestal. Se podrá autorizar la reparación de pistas forestales existentes, sin variación de trazado ni anchura.

Artículo 462.—*PAISAJES NATURALES Y SINGULARIDADES PAISAJISTICAS.*

1. Se considerarán como paisajes naturales los paisajes que por su situación, vistas panorámicas, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación, o, especiales características de su fauna o capacidad para albergarla, merecen

ser objeto de especial protección. En general, todo el concejo de Lena tiene un altísimo valor paisajístico y como tal se refleja en su calificación, especialmente la zona del municipio incluida en el Macizo de Ubiña y el Valle de Valgrande, que aparece como Area Especial de Protección en las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de Asturias.

2. Se considerarán como singularidades del paisaje aquellos elementos en extremo pintoresco, de belleza o rareza singular, tales como peñones, piedras, árboles singulares o de edad extraordinaria, y aquéllos de similares características geológicas, geomorfológicas, etc. Este carácter de singularidad paisajística deberá ser apreciado —con independencia de su calificación gráfica— cuando exista, en especial en el caso de arbolado de cierta singularidad (edad, porte, especie o significación) y prevalecerá sobre la calificación gráfica.

3. Como norma complementaría de su preservación total, se establece en este PGOL la posibilidad de redactar un Plan Especial de Ordenación y Protección de dicha áreas, que complemente lo dispuesto con carácter general, y que señale las zonas de respeto o defensa, en las que se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación, que pueda alterar o modificar el entorno.

Artículo 463.—*SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL Protección FAUNISTICA.*

1. Comprende un área única cuya singularidad deriva de su posición de bisagra o corredor biogeográfico imprescindible para que la fauna pueda obviar la barrera que supone la autopista de montaña del Huerna. Se corresponde con la figura del Corredor Biogeográfico del Huerna referenciada en el Avance del PORNA e incluida como Corredor del Huerna en Otros Planes de Actuación en la aprobación inicial del PORNA. El indicador por excelencia es el oso pardo: este PGOL pretende la compatibilidad con los Decretos del Principado de Asturias 32/1990, que declara al Oso Pardo Especie en Peligro de Extinción, y 13/1991, que aprueba el Plan de Recuperación del Oso Pardo.

2. Se pretende salvaguardar la movilidad de la fauna entre las dos mitades de la montaña central asturiana, sólo posible sobre los túneles de la autopista, mediante la conservación y recuperación de los ecosistemas de bosque, eliminando paulatinamente los usos que le alejen de las áreas actualmente pobladas por haya, roble, castaño, abedul y especies de ribera o mezcla de dos o más de las especies anteriores.

3. Se corresponde en líneas generales con el Corredor Biogeográfico del Huerna delimitado en el PORNA y representado en el mapa correspondiente. Buena parte de este espacio corresponde al valle del Huerna, si bien penetra en el de Pajares, extremo que se considerará al redactar el correspondiente Plan de Conservación y Recuperación, ligado al Plan Especial de Protección del Parque Rural del Huerna. Entretanto, toda actividad a desarrollar en estará sometida a Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, con los trámites que se fijan en la directriz 9.1 de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y en la Ley 5/1991, de Protección de las Espacios Naturales.

Artículo 464.—*CAUCES PUBLICOS.*

1. Cualquier modificación de las condiciones naturales en los cauces públicos —cambio de curso, de rasantes, del arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.— en una franja de protección de 100 metros a cada lado del álveo, exigirá autorización, solicitada con estudio de la situación existente e impactos previsibles.

2. Las vegas de los ríos Pajares y Huerna tienen un altísimo valor paisajístico y ecológico. Por ello, los terrenos de sus vegas están calificados como de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, sin ninguna limitación a efectos agrícolas pero si a efectos de cualquier tipo de edificación, que no estarán permitidas sea cual sea su destino. No se permitirá tampoco la utilización forestal de los terrenos de la vega, y únicamente se permitirá la recuperación de los árboles de ribera. El resto de los ríos y arroyos del concejo gozan asimismo de este régimen de protección de sus vegas.

Artículo 465.—*EDIFICACIONES EXISTENTES.*

1. Las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable de Especial Protección no quedarán declaradas fuera de ordenación por el hecho de quedar incluidas en esta categoría.

2. Las destinadas a vivienda —sea familiar o con explotación agropecuaria— podrán ser objeto de obras de ampliación y añadido, cumpliendo las condiciones de ocupación del terreno, disposición, luces rectas, etc., y vinculando la totalidad de la parcela o explotación, según se trate de vivienda familiar o agraria. No se autorizará el aumento del número de viviendas más que en casos excepcionales derivados de una aumento de la explotación agraria en los términos ya señalados.

3. Las edificaciones destinadas a otros usos no podrán ser ampliadas, y las de carácter precario podrán ser desmontadas si se estima conveniente y así se acuerda por el Ayuntamiento.

4. Las actividades existentes deberán ser revisadas y analizado el grado de compatibilidad con la Especial Protección que en este capítulo se establece.

5. Las obras de rehabilitación y reforma (y ampliación) del refugio de El Meícin se consideran como un uso autorizable, pudiendo establecer el Ayuntamiento limitaciones a las mismas en razón a su integración y respeto al medio natural en que se encuentra.

Capítulo II.
SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES

Artículo 466.—*DEFINICION.*

1. Es aquél que por sus características medio-ambientales no degradadas, o productivas, debe protegerse de la edificación y de utilizaciones que lesionen esos valores. Está integrado por:

- Las tierras llanas y fértiles del fondo de los valles.
- Las tierras de mayor rentabilidad agrícola o ganadera.
- Los terrenos que hayan sido objeto de Concentración Parcelaria.
- Los terrenos de paisaje relevante. Su aprovechamiento actual es mayoritariamente prado, tras una evolución reciente que permite incluir como tal los denominados praos de cuadra y los praos de suco, resultantes éstos de la transformación de áreas de cultivo en prados permanentes o artificiales; se incluyen también en Suelo No Urbanizable de Interés las antiguas erías, se cultiven o no en la actualidad, con la excepción de las áreas de las mismas que resultan ocupadas por los Núcleos Rurales.

2. Los terrenos así calificados tienen un alto valor desde el punto de vista de ordenación territorial y deben de preservarse para no desvirtuar el modelo de desarrollo adoptado en torno a los Núcleos Rurales.

Artículo 467.—*NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL.*

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva agraria, capacidad que no tiene por que coincidir con su rendimiento o explotación actual.

2. En general estas Normas Urbanísticas no imponen —como ya se determino al analizar los usos agrarios— más limitación a su utilización agraria que las que derivan de la explotación racional y sí establecen, sin embargo, una fuerte restricción a la implantación de otros usos edificatorios, en especial, a los usos residenciales.

3. La conversión de fincas de agricultura tradicional en áreas de cultivo intensivo hortícola o frutícola deberán limitarse a los espacios delimitados como Núcleos Rurales y excepcionalmente en las inmediaciones de éstos, a fin de hacer innecesario el empleo de casetas de aperos.

4. El cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido sólo será admisible con informe favorable del órgano competente del Principado de Asturias.

5. En las áreas que hayan sido objeto de Concentración Parcelaria no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

6. Será posible la recuperación de las producciones agrícolas tradicionales (escanda, maíz, arbeyos, etc.) sobre terrenos que teniendo esa dedicación fueron transformados durante los últimos años en pradería natural o artificial.

Artículo 468.—*REGIMEN PARTICULAR DE USOS.*

Se consideran como usos admisibles —con las condiciones y requisitos que correspondan a cada uso, según lo señalado en estas Normas Urbanísticas— los siguientes usos:

- A. Usos permitidos.
  - Actividades agrícolas: En todas sus modalidades.
  - Forestales: Las repoblaciones forestales sólo serán admisibles de especies autóctonas. Necesitarán de EPIA.
  - Ganaderos y piscícolas: Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
  - Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación.
  - Usos deportivo, educativo y/o científico que no necesiten instalaciones, ni siquiera precarias.
- B. Usos autorizables.
  - Ganadería industrializada y piscícola.
  - Forestales: Las repoblaciones forestales de especies alóctonas serán admisibles con informe favorable del organismo competente en la materia del Principado de Asturias. Necesitarán siempre de EPIA.
  - Actividades al servicio de las obras públicas, si no existe posibilidad de utilizar otro Suelo No Urbanizable de inferior categoría.
  - Industrias vinculadas al medio rural: Solo las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres artesanales vinculados a viviendas existentes y otras industrias transformadores hasta 250 m^2 de superficie construida.

- Hospedaje en hoteles cuando la implantación se realice en edificaciones aisladas preexistentes con un incremento de volumen inferior al 15% y cumpliendo, además, las condiciones establecidas en este PGOL.:
- Actividades formativas y de ocio en la naturaleza organizadas comercialmente y/o que requieran instalaciones.
- Ampliación de viviendas existentes, con las condiciones y limitaciones expresadas en este PGOL.
- Vivienda familiar exclusivamente de carácter agrario, con las condiciones ya señaladas en el capítulo de Vivienda. Dado que en la zona alta del Concejo no hay Núcleos Rurales, pero si algunas quintanas y explotaciones agrarias aisladas, la implantación de nuevas viviendas se podrá autorizar en las proximidades de otras edificaciones y siempre que no se lesionen los valores paisajísticos que tienen estas áreas. En este caso deberá de extremarse el cuidado en la implantación y podrán señalarse medidas estéticas complementarias. Excepcionalmente, se podrán autorizar nuevas viviendas que no tengan carácter agrario de miembros de la misma familia de la instalación agraria principal, limitando la distancia a la edificación principal.
- Iniciativas de Concentración Parcelaria, limitando en lo posible el impacto de la reparcelación sobre el mosaico paisajística tradicional y estableciendo medidas para la regeneración y nueva implantación de soto vivo arbustivo y arbolado a del seto de materia vegetal muerta.
- Labores de conservación de seto vivo y cercadas tradicionales, excepto quemas sin el preceptivo permiso y siempre que no se utilicen procedimientos químicos.
- Mejora y apertura de caminos locales y pistas de acceso a fincas.
- Las instalaciones de aprovechamiento de fuentes de energía renovable, en la forma en que se determina en la regulación de usos.

• C. Usos incompatibles

- Todos los demás.

Capítulo III.
SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 469.—*DEFINICION.*

1. Se consideran dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable todos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, estén afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deban ser protegidos de cualquier edificación. La mayor parte de ellos forman parte del Sistema General de Redes, y su regulación ya ha sido hecho en un título propio en estas Normas Urbanísticas.

2. En general, no se reflejan en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable y esta categoría del Suelo No Urbanizable deberá de ser apreciada por la existencia de infraestructuras. Así ocurrirá con las infraestructuras de transporte existentes (sean lineas de ferrocarril, carreteras o caminos), con los tendidos eléctricos o telefónicos, con las conducciones subterráneas de agua, saneamiento o suministro de gas.

La red viaria y las lineas de ferrocarril existentes no están reflejados, en general, en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable como Suelo No Urbanizable de Infraestructuras, sino integrados en las áreas generales por las que discurren, aunque si se reflejan las servidumbres y la linea de la edificación que la legislación establece.

3. Se recogen gráficamente en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable tanto el trazado de la A-66 como la futura Variante ferroviaria de Pajares, dada la especial trascendencia territorial que tienen.

Artículo 470.—*CLASIFICACION.*

1. Las distintas infraestructuras se clasifican del siguiente modo:

- Transportes. Vías de comunicación y líneas de ferrocarril.
- Tendidos por cable. Redes de suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones.
- Conducciones. Redes de abastecimiento de agua, de suministro eléctrico, de saneamiento y de suministro de gas y redes de telecomunicaciones.

2. En este PGOP todos los terrenos ocupados por el ferrocarril están clasificados como Sistema General Ferroviario, por lo que su regulación se establece en las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano.

Artículo 471.—*VIAS DE COMUNICACION.*

1. Las vías de comunicación son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia de su titularidad, explotación o mantenimiento (Administración del Estado, Principado de Asturias o Ayuntamiento) los terrenos destinados a este fin carecen de contenido edificable y las actuaciones en ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración.

2. Todo proyecto, construcción, conservación, financiación y explotación de las carreteras y de las edificaciones al borde de las mismas, observarán lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre), y en la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

3. Las vías de comunicación cuya propiedad no sea pública, pero que sirvan a un colectivo de personas o propiedades, serán igualmente inedificables y su explotación, mantenimiento, e hipotética modificación deberán realizarse previo conocimiento y autorización municipal.

Artículo 472.—*CLASIFICACION DE LA RED VIARIA.*

1. En este PGOL ya se estableció al tratar el Sistema General Viario. Se vuelve a reproducir aquí dado que en su mayor parte la red discurre por el Suelo No Urbanizable.

Tabla 18. SISTEMA GENERAL VIARIO DEL CONCEJO DE LENA

Red de Interés General del Estado. Se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y a su Reglamento (R.D. 1812/1994).		Autovía A-66.
		N-630, Gijón-Sevilla.
Red de Carreteras del Principado de Asturias. Se ordenarán y diseñarán con arreglo a lo dispuesto en la Ley 13/1986, sobre Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.	Red Comarcal. Está integrada por las siguientes carreteras:	AS–230, Bárzana de Quirós – Pola de Lena.
		AS–231, Peñamiel – Pola de Lena, por Riosa.
		AS–242, Oviedo – Campomanes.
	Red Local de Primer Orden.	No hay ninguna carretera en el Concejo
	Red Local de Segundo Orden. Está integrada por las siguientes carreteras:	LE–1, Pola de Lena – Carabanzo.
		LE–2, Pola de Lena – EL Valle.
		LE–3, Carretera de Maramuñiz.
		LE–4, Vega del Rey – Felgueras.
		LE–5, Carretera a la Estación de Campomanes.
		LE–6, Campomanes – Tios.
		LE–7, Sotiello – Zureda.
		LE–8, Campomanes – Puerto de la Cubilla.
		LE–9, Espinedo – Jomezana de Arriba.
		LE–10, Carretera de Casorvida.
		LE–11, Carretera de Parana.
		LE–12, Puente de los Fierros – Llanos de Somerón.
		LE–13, Pajares – Estación FF.CC.
C. Red de Carreteras del Municipio de Lena. Esta integrada por el resto de las vías del municipio, incluida la red de caminos y de las vías urbanas.	C1. Red de Carreteras Urbana. Esta integrada por las distintas vías y calles que discurren en los núcleos urbanos de Pola de Lena, y, en menor medida, Campomanes y Villallana. Parte de esta red puede tener la condición de Suelo no Urbanizable.	
	C2. Red de Carreteras del Municipio de Lena No Urbana. Esta integrada por las distintas carreteras no incluidas en alguno de los epígrafes anteriores.	
	C3. Red Viaria Rural. Abarca la totalidad de la red de caminos en el Suelo no Urbanizable no incluida en las anteriores redes.	

2. Con independencia de la regulación especifica que se establecerá en los Núcleos Rurales, los accesos a estas vías cumplirán los siguientes requisitos:

- Red de Interés General del Estado. Se ajustarán a lo previsto en el artículo 102 del Reglamento de Carreteras, y no se podrán autorizar accesos directos de fincas a carreteras de esta red, sino por medio de otras vías. Se mantendrán las condiciones de acceso a las fincas actuales, pero se tratará de ir suprimiéndolos, en especial, el de las fincas edificadas o destinadas a usos no agrícolas, reordenando los accesos a través de otras vías.
- Red de Carreteras del Principado de Asturias. La autorización para nuevos accesos corresponderá a la Red General de Carreteras del Principado de Asturias, que tiene la potestad para autorizar, denegar, clausurar y reordenar los accesos.
- Red de Carreteras del municipio de Lena. Podrán autorizarse nuevos accesos a fincas no edificadas y mantener los actuales. Sin embargo, se podrá suprimir algún acceso a fincas edificadas si producen problemas de tráfico o seguridad vial, buscando alternativas por otra vía de menor rango. Cuando en una finca con acceso desde este tipo de vías se edifique de nueva planta, deberá buscarse otro acceso alternativo por vía de menor rango, salvo que se sitúe en Núcleo Rural.

Artículo 473.—*AREA DE INFLUENCIA DE LAS CARRETERAS.*

1. Los elementos funcionales de las carreteras de la Red de Interés General del Estado (áreas de descanso, estacionamiento, auxilio, áreas de servicio, estaciones de servicio, centros de conservación) se ajustarán a lo previsto en el artículo 55 y siguientes del Reglamento de Carreteras. En la Red de Carreteras del Principado de Asturias, en lo que se refiere a los elementos funcionales de la carretera, la autorización corresponderá a la Administración del Principado de Asturias.

Independientemente de la autorización que les compete en razón de su legislación sectorial, aquellos elementos que conlleven edificaciones dispondrán de licencia municipal en la que se cuidará la adaptación de las edificaciones al entorno (artículo 109 del TR 2004 PA).

2. El Area de Influencia de las Carreteras viene determinada por las siguientes zonas: Zona de Dominio Público, Zona de Servidumbre, Zona de Afección y Línea de Edificación tal y como se describen en la respectivas leyes. Todas las obras a ejecutar en el Area de Influencia, requerirán autorización del organismo competente en la materia.

3. En lo que se refiere a la Línea de Edificación, ésta se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada, a las distancias siguientes:

- Autovías y autopistas. 50,0 m.
- Carreteras nacionales. 25,0 m.
- Carreteras regionales. 18,0 m.
- Carreteras comarcales. 10,0 m.
- Carreteras locales. 8,0 m.

4. En los Núcleos Rurales, la Línea de Edificación no deberá situarse a menos de 10,0 m. desde la arista exterior de la calzada, salvo lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Carreteras del Principado de Asturias, en que podrá ser de 8,0 m.

Siempre que quede garantizada la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta del Consejero de Infraestructuras y Política Territorial (o el competente en materia de obras públicas) y previo informe de la CUOTA, podrá autorizar excepcionalmente, en supuestos singulares, menores distancias de las exigidas en el apartado anterior, cuando exista un continuo edificatorio.

5. Cuando se trate de carreteras de titularidad municipal, y se produzca el supuesto de hecho señalado en el párrafo anterior, el órgano municipal respectivo, garantizando las condiciones señaladas en dicho párrafo y con el informe favorable de la CUOTA, podrá autorizar menores distancias de las señaladas en este artículo.

6. En cualquier obra de mantenimiento se exigirá siempre la restauración de los taludes y se reducirán al mínimo los movimientos de tierras, desviación de cauces, destrucción de la vegetación de las riberas, etc. En todos los casos, las reparaciones deberán ajustarse, en lo posible, a los trazados o cajas existentes en la actualidad.

Artículo 474.—*RED FERROVIARIA.*

1. El régimen urbanístico de los ferrocarriles ya ha sido establecido en este PGOL, en el apartado correspondiente al Sistema General Ferroviario. Se reitera aquí que las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierras, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20,0 metros a cada lado de las vías férreas estarán sujetas a la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres y a su Reglamento, Real Decreto 1211/1990.

2. En el Suelo No Urbanizable se establecen, a cada lado de la arista exterior de la explanación, las siguientes zonas de protección:

- Zona de Dominio Público. Una banda de 8,0 metros (de 5,0 metros en Suelo Urbano).
- Zona de Servidumbre. Una banda de 20,0 metros (de 8,0 metros en Suelo Urbano).
- Zona de Afección. Una banda de 50,0 metros (de 25,0 metros en Suelo Urbano).

3. La regulación de usos y el procedimiento de autorización en estas zonas son los correspondientes al artículo 280 y siguientes del mencionado Reglamento, Real Decreto 1211/1990.

4. Se refleja en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable el Nuevo acceso ferroviario a Asturias, Variante de Pajares, de próxima ejecución.

Artículo 475.—*REDES DE ENERGIA ELECTRICA.*

1. Estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, Ley 10/1966, de 18 de marzo de 1966, sobre Expropiación y Servidumbre de paso para instalaciones eléctricas, Reglamento de Expropiación Forzosa y Sanciones en materia de instalaciones eléctricas (Decreto de 20 de octubre de 1966) y en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968 (Decreto 3151/1968).

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.

3. 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 articulo 35 del citado Reglamento:

- Bosques, árboles y masas de arbolado. 1,5 + U/100 (mínimo de 2,0 m.).
- Edificios o construcciones:
  - Sobre puntos accesibles a las personas. 3,3 + U/100 (mínimo 5,0 m.).
  - Sobre puntos no accesibles. 3,3 + U/150 (mínimo 4,0 m).
    siendo U la tensión compuesta en kV. (Se tendrá en cuenta para el cómputo de distancias la situación más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate).

4. Se procurará que las redes eléctricas sean subterráneas en los Núcleos Rurales, especialmente en las zonas de protección ambiental.

5. La colocación de postes de soporte habrá de hacerse fuera de la Zona de Dominio Público de las carreteras. Podrá autorizarse el emplazamiento dentro de la Zona de Dominio Público de apoyos de redes de baja tensión de utilización compartida con la red de alumbrado público, previa autorización de la Consejería competente en la materia con fijación de las condiciones de seguridad y vialidad. Si se tratase de postes para servicios eléctricos de alta tensión, se situarán como mínimo en la Línea de Edificación.

6. Tanto las redes eléctricos como las de telecomunicaciones y telefonía se instalarán con el mínimo impacto posible sobre el medio natural, no permitiendose la apertura de nuevos viales para su instalación ni la tala de arbolado más que en casos debidamente justificados.

Artículo 476.—*REDES DE TELECOMUNICACIONES.*

1. Todos los elementos que formen parte de una red de telecomunicaciones deberán de adecuarse a lo dispuesto en la Ley 32/2003, DE 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y, en general, tienen la condición de instalaciones de utilidad pública e interés social. En especial, y en lo que atañe a este PGOP, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo II. Derechos de los operadores a la ocupación del dominio público, a ser beneficiarios en el procedimiento de expropiación forzosa y al establecimiento a su favor de servidumbres y de limitaciones a la propiedad.

2. No se establecen mas especificación para tendidos aéreos del servicio de telecomunicaciones que las fijadas en la legislación específica y la condición de que su trazado respete la calidad ambiental de del paisaje y de los Núcleos Rurales, aplicándose idénticas medidas que las señaladas para los de energía eléctrica. Las nuevas conducciones en el interior de los Núcleos Rurales deberán de ser enterradas.

Artículo 477.—*ESTACIONES BASE DE TELEFONIA MOVIL, ANTENAS Y REPETIDORES DE TELEVISION.*

1. Las estaciones base de telefonía móvil (EBTM) y las antenas tendrán la consideración de instalaciones de utilidad pública e interés social y su uso será autorizable en todo el concejo de Piloña. La autorización para implantar antenas y repetidores estará sujeta a EPIA.

2. En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se situarán subordinandose al uso característico de la zona donde se quiera implantar, y cumplirá lo dispuesto en la Ley 32/2003. No podrán instalarse en áreas próximas a edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico de Protección ni en las áreas de Edificación Tradicional.

3. Su autorización implicará que las instalaciones habrán de demolerse (o retirarse) cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Esta condición deberá aceptarse por el operador autorizado, debiendo inscribirse dicha autorización aceptada en el Registro de la Propiedad (artículo 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

4. Cumplirán las siguientes condiciones:

- La estructura del mástil deberá realizarse a base de chapa plegada galvanizada de sección troncocónica o similar, evitándose el empleo de torres de celosía, excepto cuando pueda justificarse por su específico lugar de implantación la idoneidad de la solución en celosía en base a la implantación de este tipo de elementos con carácter dominante en el entorno.
- No podrá utilizarse cierre perimetral de malla o similar. Se obtendrá la seguridad de la instalación mediante solución que evite dicho cierre, pudiendo plantearse soluciones en celosía o similar que resulten coherentes con la solución adoptada para la caseta.
- La caseta responderá en diseño al objeto al que sirve, debiendo guardar coherencia con la totalidad de la instalación. Cuando el suelo sea calificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección o este integrado en un espacio protegido, deberán adoptarse soluciones constructivas tradicionales, tales como muros de piedra o estructuras propias de la zona.
- El tendido eléctrico necesario para la instalación deberá de ser necesariamente enterrado desde una distancia mínima de 50 m. de la instalación de telefonía a la que sirve. Tanto en Suelo No Urbanizable de Especial Protección como en Núcleo Rural deberá enterrarse desde el centro de transformación existente más próximo. También se puede acudir a otras alternativas autónomas tales como placas fotovoltaicas, grupo electrógeno móvil, etc.

5. Su incumplimiento será sancionable como infracción muy grave o grave (artículos 16, 79.16 y 80.15 de la Ley General de Telecomunicaciones y por la legislación urbanística por virtud de las exigencias de adaptación al entorno).

Artículo 478.—*CONDUCCIONES DE AGUA, DE SANEAMIENTO Y DE SUMINISTRO DE GAS.*

1. Las conducciones de agua, saneamiento y suministro de gas se consideran, mientras estén en servicio, dotadas conforme a este PGOL con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente. Esto mismo será de aplicación a los elementos auxiliares y complementarios de las mismas, tales como depósitos, instalaciones de bombeo, casetas de mantenimiento, etc.).

2. Las instalaciones tratadas en este artículo tendrán la consideración de utilidad pública e interés social. Los terrenos y servidumbres necesarios para su instalación o mantenimiento, podrán ser expropiados conforme a la legislación vigente.

3. El gasoducto que atraviesa el concejo estará dotado de una servidumbre de protección a ambos lados de la tubería de 25 metros, banda en la que no se permitirá ninguna edificación sin informe favorable del titular de la instalación.

4. La potestad disciplinaria de la administración podrá utilizarse incluso en casos de vertidos individuales —no conectados a la red municipal o vecinal— pues la función de abastecimiento de agua y depuración es independiente de la existencia de estos servicios centralizados o concentrados.

Capítulo IV.
NUCLEO RURAL

Artículo 479.—*DEFINICION DE NUCLEO RURAL*

1. Se considera Núcleo Rural un área de Suelo No Urbanizable en la que se localiza una entidad de población habitada permanentemente —o con una cierta expectativa o modo de ocupación de sus viviendas— y que por sus características y forma de implantación u ocupación sobre el territorio no es susceptible de ser considerada como urbana.

2. Tendrán la consideración de Núcleo Rural únicamente aquellos núcleos delimitados gráficamente en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable, y que tienen tal categoría por reunir las condiciones apropiadas para el asentamiento de la población que más adelante se señalarán.

Artículo 480.—*OBJETO GENERAL DE LOS NUCLEOS RURALES.*

1. Los Núcleos Rurales deben de permitir realizar la transición desde el actual sistema agrario tradicional-degradado a un sistema moderno-sostenible, que se apoye en:

- La protección del paisaje tradicional.
- El mantenimiento de un cierto nivel de población permanente y enraizada, mediante:
  - El sostenimiento de una base ganadera.
  - La diversificación de la base económica.
  - El acomodo de los autóctonos ausentes.
- La organización de la oferta, primando y potenciación los recursos endógenos con el fin de recrear un modelo de gestión del territorio singularizado y sostenible mediante:
  - El encauzamiento de la función residencial.
  - La ordenación de la función turística.

2. El tratamiento de los Núcleos Rurales pretende:

- Conservar la morfología, observable desde el exterior, puesto que su posición, en general en ladera, les hace muy visibles.
- Acondicionar para vivir y disfrutar, adaptándolos a un género de vida reformado, pero sin mermar su valor como integrantes de nuestro patrimonio cultural.

Artículo 481.—*CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE LOS NUCLEOS RURALES.*

1. La delimitación de los Núcleos Rurales se realiza teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- El crecimiento del Núcleo Rural debe responder a una lógica que ya no es la estrictamente la histórica, puesto que ya no es una necesidad del sistema productivo la de mantener libres los terrenos de cultivo (las antiguas erias).
- La presión actual sobre las erías, sin perjuicio del interés general traducible en la salvaguarda del paisaje y de la base agroganadera.
- El papel que juega en los núcleos históricos el espacio colectivo (esquisa), debiendo ampliarse si se prevé crecimiento.
- La desigual demanda de suelo en los Núcleos Rurales, de la que se deduce el tamaño del espacio que se vincula al Núcleo existente, con el fin de ampliarlo o mantenerlo y, en cualquier caso, no alterar drásticamente o recrear su lógica evolutiva.
- El peligro de que el espacio que se vincula se maneje con pautas constructivas incompatibles con el modelo territorial propuesto, o sea, objeto de una promoción especulativa.
- La necesidad de evitar la modificación desconsiderada de las tipologías constructivas tradicionales en lo que se refiere al espacio edificado consolidado y la modificación del paisaje (mosaico, vegetación, etc.).
- La pendiente y orientación del Núcleo Rural y su entorno, los inconvenientes ambientales (tanto naturales como por impacto antrópico actual o proyectado), la red viaria interna y general (afecciones, distancias, etc.), el interés agrícola, los bienes de interés patrimonial, la proporción de viviendas deshabitadas, los equipamientos públicos, etc.
- Las infraestructuras y equipamientos, evitando ampliaciones que pudieran encarecer su mantenimiento a costa de la hacienda pública.

2. La delimitación de los Núcleos Rurales se ha realizado tomando como base la estructura parcelaria y utilizando como límites los caminos públicos y los linderos de las parcelas, salvo en algunos casos —parcelas excesivamente grandes, caminos interiores, cursos de agua— en que este extremo queda claramente patente.

Artículo 482.—*LISTADO DE LOS NUCLEOS RURALES.*

Los Núcleos Rurales delimitados en el Concejo de Lena son 79. Se recogen gráficamente en los Planos de Ordenación de los Núcleos Rurales, a escala 1:2.000.

Tabla 19. NÚCLEOS RURALES DEL CONCEJO DE LENA

LENA	Crespa, La	NR 14	Mamorana	NR 32	Jomezana de Arriba
NR 01	Retruyés	NR 15	Columbiello	NR 32	Jomezana de Abajo
NR 02	Muñón Cimero	NR 15	Vega del Ciego	NR 32a	Espinedo
NR 02	Fueyos, Los	NR 15	Sorribas	NR 33	Piñera de Abajo
NR 02	Iglesia, La	NR 16	Peridiello, El	NR 33	Piñera de Arriba
NR 02	Trechorio	NR 17	Vega del Rey	NR 34	Romia, La
NR 02	Reconcos	NR 18	Felguera	NR 34	Navedo
NR 02	Maderada, La	NR 18	Palacio	NR 35	Llanos de Somerón
NR 03	Muela, La	NR 18	Alceo	NR 36	Arnón
NR 03	Maramuñiz	NR 19	Cotorraso	NR 36	Reconcos (Telledo)
NR 04	Culquera, La (de Arriba)	NR 19	Cornellana	NR 37	Tuiza de Arriba
NR 04	Culquera, La (de Abajo)	NR 20	Malvedo	NR 38	Tuiza de Abajo
NR 05	Vega, La (Villallana)	NR 21	Valle, El (Zureda)	NR 39	Cruz, La
NR 05	San Martino	NR 21	Zureda	NR 39	Riospaso
NR 06	Carabanzo	NR 22	Tiós	NR 40	Cortina, La
NR 07	Brañalamosa	NR 23	Erias	NR 40	Pontones, Los
NR 08	Muñón Fondero	NR 23	Bendueños	NR 40	Traslacruz
NR 08	San Feliz	NR 24	Frecha, La	NR 40	Telledo
NR 08	Barraca, La	NR 25	Casorvida	NR 41	Villar, El
NR 09	Corrona, La	NR 25	Congostinas	NR 41	Santa Marina
NR 09	Castañera, La	NR 26	Eros	NR 42	Quempu, El
NR 10	Armada, La	NR 27	Sotiello	NR 43	San Miguel del Río
NR 11	Palaciós	NR 28	Buelles	NR 44	Pajares
NR 11	Piedracea	NR 28a	Fresnedo	NR 44	Campas, Las
NR 12	Los Campos - El Valle	NR 29	Parana	Villallana	Padrún, El
NR 13	Tablado	NR 30	Puente de los Fierros		
NR 14	Otero, El	NR 31	Carraluz		

Sección I. CONDICIONES DE ORDENACION EN LOS NUBLEOS RURALES.

Artículo 483.—*TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.*

1. La tipología edificatoria característica en los Núcleos Rurales es la de edificación destinada a vivienda unifamiliar, bien sea aislada, pareada o entre medianeras.

2. La relación entre edificaciones, en cuanto a su adosamiento o separación, será libre. Dado el carácter de vivienda familiar y la condición de aislada que corresponde con esta clase de Suelo No Urbanizable no se permite la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque.

3. Esta condición no supondrá que las viviendas ahora existentes con disposición distinta a la indicada queden declaradas como fuera de ordenación, pero no se podrán construir edificios con viviendas superpuestas, salvo por reforma de los edificios existentes.

4. En caso de existir espacios de tipo urbano en los Núcleos Rurales —calles o plazas— los nuevos edificios se adaptarán a la configuración de hecho, alineándose con los existentes, o retirándose y cediendo el espacio libre hasta la vía. Este extremo podrá ser impuesto expresamente por el Ayuntamiento.

5. En aquellos casos en que las edificaciones respondan a un modelo de adosamiento tradicional, las nuevas edificaciones respetarán tal disposición y podrán adosarse, sin que se precise retiro de linderos.

Artículo 484.—*PARCELA MINIMA EDIFICABLE.*

1. No se determina con carácter general la superficie mínima de la parcela en la que puede edificarse, si no que podrá autorizarse la construcción sobre cualquier finca existente cuyas dimensiones y forma permitan que el edificio respete las condiciones generales de la edificación.

2. En los Núcleos Rurales sólo se permitirá la construcción sobre las parcelas que tengan acceso desde un tramo de vía —carretera o camino— que pueda considerarse objetivamente como apto para la construcción —por su gálibo, firme y redes urbanas— y que cumpla las condiciones que más adelante se señalarán.

3. La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones de forma, que intentan garantizar la idoneidad del emplazamiento:

- Frente a vía apta para la construcción: 6,00 m.
- Relación de forma. Cuando la parcela no tenga 600 m², tendrá una relación largo/ancho no superior a 3.
- Círculo inscribible. 15,00 metros de diámetro, al menos en alguna zona de la parcela situada dentro del fondo edificable.
- Ocupación superficial máxima: 20% para la edificación principal y 10% para las construcciones anejas.
- Fondo. La edificación de las parcelas situadas en el borde exterior de los Núcleos Rurales no podrá superar una línea paralela a la vía a la que da frente, trazada a una distancia de 40,0 metros desde su arista exterior. En el interior de los Núcleos Rurales el fondo será libre.

4. No se autorizará sobre ninguna parcela la construcción de edificaciones —sean o no viviendas— que no puedan cumplir las condiciones para edificar al menos una vivienda de 90,0 m² de acuerdo al programa mínimo de una vivienda de tres dormitorios recogida en el Decreto 39/1998, del Principado de Asturias.

5. Sólo en el caso de obras de ampliación o añadido de edificaciones existentes se admite superar los porcentajes máximos de ocupación del terreno fijado, y siempre y cuando se cumplan las luces rectas y los retiros establecidos con carácter general.

Artículo 485.—*PARCELA MINIMA A EFECTOS DE PARCELACION.*

1. La parcelación urbanística en el interior de los Núcleos Rurales estará permitida y deberá obtener licencia municipal.

2. Las fincas situadas en los Núcleos Rurales se podrán dividir en parcelas de más de 1 250 m² cada una, hasta un máximo de tres. Las parcelas resultantes deberán reunir las siguientes condiciones para ser edificables individualmente: tener frente a vía apta para la construcción; cumplir las condiciones de forma, y tener las dotaciones de infraestructuras.

3. La división de una finca en más de tres parcelas, y hasta un máximo de seis, podrá ser autorizada por el Ayuntamiento en casos debidamente justificados. A este fin, la solicitud de división se acompañara de un Proyecto de Ordenación de Núcleo Rural, con el contenido que más adelante se detallará.

4. En los Núcleos Rurales de La Crespa y La Barraca, dada su integración en el núcleo urbano de Pola de Lena, la parcela mínima será de 400 m², que es la parcela correspondiente a la Edificación Unifamiliar Aislada.

Artículo 486.—*PROYECTO DE ORDENACION DE NUCLEO RURAL.*

1. Los propietarios de fincas de más de 3 000 m² que quieran dividirlas en más de tres parcelas presentarán un Proyecto de Ordenación de Núcleo Rural que contemple, con el grado de detalle adecuado, los siguientes aspectos:

- Edificaciones existentes en el Núcleo Rural.
- Infraestructuras existentes.
- Parcelación propuesta, a escala mínima 1:500, con situación de las futuras edificaciones y de los accesos a cada uno de las parcelas.
- Análisis de la incidencia que sobre las infraestructuras tendrá el aumento de población.
- Estudio ambiental de las nuevas edificaciones.

2. El Proyecto de Ordenación de Núcleo Rural será considerado por los responsables técnicos municipales que propondrán motivadamente su aprobación o denegación. La aprobación de la licencia de parcelación urbanística, supondrá que el Proyecto de Ordenación de Núcleo Rural será de obligado cumplimiento, y constituirá la ordenación aprobada de las parcelas resultantes.

3. La realización efectiva de las edificaciones podrá hacerse de una única vez o de forma individual. No obstante, en este último caso, no se admitirán fases de desarrollo que no tengan un aspecto definitivo, tales como dejar medianeras descubiertas, viales a medio realizar, etc.

4. Cada una de las nuevas edificaciones respetarán las condiciones relativas a la edificación que se fijan en este capítulo.

5. En función de la superficie total de la actuación, se establece la cesión, obligatoria y gratuita, de un 10% de la superficie total, que se destinara a Espacio Libre Público o a Dotaciones de equipamiento. El Ayuntamiento podrá motivadamente renunciar a esta cesión cuando no crea necesaria la misma, bien sea por la falta de idoneidad de los terrenos que se cedan o por la innecesariedad de la misma.

Artículo 487.—*VIVIENDAS AGRUPADAS.*

1. En los Núcleos Rurales se podrán realizar varias viviendas en la misma parcela, siempre que se disponga de terrenos en proporción de 1 250 m² por cada una de ellas, bien sea en la propia parcela o en varias parcelas colindantes dentro del mismo Núcleo Rural (artículo 138 del TR 2004 PA). Las parcelas quedarán, notarial y registralmente, vinculadas a la agrupación.

2. Las viviendas agrup adas se dispondrán, necesariamente, en una de las mitades de la parcela —con la condición de que ambas mitades sean parecidas— y no ocuparán más de un 30% de la misma. La agrupación no significa contacto físico entre las edificaciones y no se prohíbe ni se exige que las viviendas sean adosadas.

3. Si el número de viviendas agrupadas es superior a tres, deberá elaborarse y aprobarse un Proyecto de Ordenación de Núcleo Rural, con las características ya reseñadas en el artículo anterior.

4. Se podrán adosar libremente las edificaciones siempre que el conjunto tenga una fachada de longitud no superior a 25,0 metros, debiendo diseñarse los retranqueos y quiebros que rompan visualmente el conjunto. La longitud del conjunto tampoco superará los 40,0 metros.

5. Queda expresamente prohibida la tipología de bloques de viviendas adosadas propios de áreas residencial de baja densidad de carácter urbano o suburbano.

Sección II. CONDICIONES PARTICULARES DE USO EN LOS NUCLEOS RURALES.

Artículo 488.—*REGIMEN PARTICULAR DE USOS.*

Se consideran como usos admisibles —con las condiciones y requisitos que correspondan a cada uso, según lo señalado en estas Normas Urbanísticas— los siguientes:

- A. Usos permitidos:
  - Actividades agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- B. Usos autorizables:
  - El Uso de Vivienda en su categoría de vivienda unifamiliar, incluidas la reforma, ampliación y nueva construcción, tal y como se regulan en los artículos correspondientes.
  - La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de las explotaciones ganaderas o de la vivienda con superficie inferior a 50 m² para las primeras y de 30 m² para las segundas.
  - Actividades industriales: Las industrias vinculadas al media rural en sus modalidades de almacenes e industrias de transformación de productos agrarios de más de 100 m², los talleres artesanales de más de 100 m² y todos los talleres de automóviles y maquinaria agrícola hasta la superficie máxima permitida.
  - Equipamientos y servicios:
    - Las dotaciones para actividades formativas y de ocio en la naturaleza y los servicios culturales consignados como centros de enseñanza de menos de 50 alumnos, centros culturales y de investigación, museos y bibliotecas.
    - Los hoteles y residencias de ancianos que no superen las 30 habitaciones y las 50 camas.
    - En aquellos Núcleos en los que sus peculiaridades topográficas o viarias dificulten manifiestamente la construcción individual de garajes, se autorizará la construcción de edificios destinados a garaje-aparcamiento con una capacidad máxima de seis vehículos y una superficie de 100 m² construidos.
    - Las instalaciones de aprovechamiento de fuentes de energía renovable, en la forma en que se determina en la regulación de usos.

Artículo 489.—*INFRAESTRUCTURAS.*

1. En los Núcleos Rurales todas las edificaciones deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general en este PGOL.

2. El Ayuntamiento deberá establecer los servicios de suministro de agua, evacuación de residuos y depuración colectiva, que serán financiados de acuerdo a las previsiones legales establecidas.

3. Si los mencionados servicios se costeasen mediante Contribuciones Especiales, se podrá imponer una tasa que deberá ser satisfecha por las nuevas edificaciones, que se destinará a la mejora o ampliación de los servicios indicados.

Artículo 490.—*ADQUISICION DE TERRENOS PARA NUEVOS ESPACIOS PUBLICOS O DE EQUIPAMIENTOS.*

La creación o ampliación de nuevos espacios públicos —sean destinados a viales o a zonas de recreo o estancia— o la obtención de terrenos para Dotaciones de Equipamiento, se realizarán por el procedimiento general de expropiación o por adquisición directa. En ambos casos, el coste podrá sufragarse por la imposición de Contribuciones Especiales, afectando a los propietarios del Núcleo Rural de que se trate.

Sección III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN LOS NUCLEOS RURALES.

Artículo 491.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.*

1. Toda nueva vivienda, además de las condiciones generales de composición, deberá de cumplir las condiciones de diseño establecidas en el Decreto 39/1998, del Principado de Asturias. La reforma de viviendas existentes tenderá a cumplir, en la medida de lo posible, lo dispuesto en dicho Decreto 39/1984.

2. Las nuevas edificaciones, en los Núcleos Rurales, no destinadas a vivienda podrán ser de tipología residencial o de nave, siendo del tipo determinado para cada uso cuando lo estuviera, en las Condiciones Generales de Composición.

3. Cuando la tipología sea residencial el tratamiento será análogo al descrito para la vivienda, tomando como equivalencia 200,0 m^2 construidos por cada unidad de vivienda. Cuando la tipología sea de nave, se cuidará y demostrará de modo especialmente riguroso su adaptación a modelos similares de la arquitectura tradicional, con el objeto de lograr una buena asimilación del uso en la trama del Núcleo Rural.

4. La superficie máxima permitida para otros usos sera de 0,2 m^2/m^2 de construcción —sobre o bajo rasante— para la edificación principal y de 0,1 m^2/m^2 para las construcciones anejas.

5. La edificación, si es exenta, ocupará una superficie inferior al 60% de la parcela. Los aprovechamientos bajo rasante deberán estar incluidos en la proyección horizontal del edificio.

Artículo 492.—*POSICION DE LA EDIFICACION.*

1. La posición de la edificación respecto a la Red de Interés General del Estado y a la Red de Carreteras del Principado de Asturias se regirá según lo dispuesto en las mismas.

2. En los Núcleos Rurales se tenderá al mantenimiento de las alineaciones existentes si estuvieran consolidadas; en caso de no estarlo, se optará por ampliar el gálibo del viario existente, estableciendo un ancho mínimo de 6,00 m.

3. El retranqueo mínimo de las nuevas edificaciones será de 6,00 metros, medido a eje de vial. El retranqueo mínimo a linderos será de 3,00 metros. En caso de rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes se podrán mantener los retiros existentes.

La edificación principal podrá adosarse a uno de los linderos cuando el colindante sea medianero, o en caso de actuaciones de proyecto unitario y construcción simultánea. También podrán adosarse las edificaciones auxiliares.

4. No será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores en aquellos tramos de edificación entre medianerías, en los que se mantendrá la Línea de Edificación actual, aunque sin extenderse más allá de las dos edificaciones extremas de la fila. Esta excepción afectará tanto a los edificios existentes como a los que rellenen huecos en la línea general, o a las ampliaciones de los primeros.

Artículo 493.—*ALTURA DE LA EDIFICACION.*

1. La altura máxima de las edificaciones será la fijada con carácter general en estas Normas Urbanísticas.

2. En edificación entre medianerías, la línea de alero del nuevo edificio no superará la altura de los colindantes, si tienen ya el número de plantas máximo permitido. En este caso la limitación será vinculante, aún cuando no se alcancen los 7,00 metros fijados con carácter general y siempre que tal límite de altura permita cumplir las alturas libres de piso.

Artículo 494.—*CUBIERTAS.*

1. Serán inclinadas, de faldones con un ángulo de inclinación entre 15 y 25° y una superficie mínima de 15 m^2 medida en proyección horizontal. La altura máxima de la cumbrera respecto al último forjado, si existe (y si no existe, respecto al alero), será de 3,00 metros.

2. El espacio bajo cubierta estará definido superiormente por los faldones de cubierta, que arrancarán de la cara superior del último forjado con un vuelo máximo de 0,50 metros desde la fachada. Su superficie útil máxima será el 60% de la planta inferior. Estará iluminado por buhardillas o ventanas abatibles con una superficie máxima de 1,00 m^2, separadas entre sí como mínimo 3,00 metros, no pudiendo ocupar más del 25% del plano de fachadas.

Artículo 495.—*EDIFICACIONES AUXILIARES,*

1. Su superficie máxima total por vivienda será de 60,0 m^2 construidos, distribuida en volúmenes exentos de 30 m^2 de superficie máxima. La altura máxima de cornisa será de 3,00 m.

2. Los vehículos y enseres domésticos podrán alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas a auxiliares, pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela; si por razones de cabida o acceso estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose esta división en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100,0 metros.

Sección IV. CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS EN LOS NUCLEOS RURALES.

Artículo 496.—*CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS. MATERIALES.*

1. La edificación en los Núcleos Rurales extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales. Las solicitudes de licencia deberán acompañar fotografías de, al menos, dos edificios del Núcleo Rural en el entorno inmediato.

2. Para obtener la licencia para realizar edificaciones adosadas a un edificio o entre medianerías, el proyecto de edificio deberá incluir alzados del conjunto, incluyendo los edificios colindantes.

3. El acabado de fachadas, en cuanto a textura y color, garantizará la inserción armónica de la pieza en el conjunto edificado, sobre la base de los usos tradicionales.

4. Quedan excluidos como material de fachada (tanto en la edificación principal como en las auxiliares), la plaqueta cerámica y la fábrica de ladrillo u hormigón sin revestir. El aplacado de piedra se dispondrá como zócalo, hasta una altura máxima de 1,00 m. La carpintería será preferentemente de madera, admitiéndose los materiales metálicos lacados en tonos oscuros. El material de cubrición, será teja curva roja, salvo en el Núcleo Rural en el que la cubrición predominante sea la laja de pizarra o chábana.

5. Los corredores, las solanas, galerías y otros elementos tipológicos adecuarán sus materiales y composición a los tradicionales en la parroquia.

Artículo 497.—*TRATAMIENTO DE PARCELA Y CIERRES.*

1. El 50% de la superficie no edificada de parcela deberá ser ajardinado. Los cierres serán de seto vivo, permitiéndose en el núcleo interno los muretes de fábrica con una altura máxima de 1,00 metro, pintados y cargados por las dos caras, pudiendo ser de hasta 1,30 metros cuando se realice en piedra de la zona.

2. Se permitirán cambios de las rasantes del terreno para la adecuada implantación del edificio, respetando las siguientes condiciones:

- Los taludes o muros de contención no tendrán una altura superior a 1,50 m.
- No se podrá elevar la rasante existente en los linderos medianeros, salve expreso acuerdo de los colindantes.
- Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entro los mismos sea mayor de 7,00 m.

TITULO VIII.
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PARQUE RURAL DEL HUERNA

Capítulo I.
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PARQUE RURAL DEL HUERNA

Artículo 498.—*DEFINICION ESTRATEGICA.*

1. El Plan Especial de Protección del Parque Rural del Huerna se inserta dentro de la planificación estratégica del Concejo como elemento de desarrollo para una de las unidades territoriales de Lena, que dará paso con posterioridad a una figura administrativa de protección activa (el Parque Rural del Huerna), que es necesario mantener en sus rasgos actuales esenciales.

2. El valle del Huerna es un valioso patrimonio de los lenenses, por su paisaje refinado, su riqueza natural, y el original patrimonio cultural que conserva y constituye uno de los paisajes de más alto valor natural y rural del norte peninsular y en él se dio una forma de vida particular, la de los vaqueros, aún hoy no extinguida y que

ha permitido conservar un entorno territorial muy valioso que merece ser conservado.

Artículo 499.—*JUSTIFICACION.*

1. Su singular paisaje. El macizo de Ubiña, es junto con los Picos de Europa, la gran área caliza elevada de Asturias, a él se vincula una plataforma elevada y llana, los puertos de la divisoria, y el propio valle del Huerna, configurando una unidad territorial muy nítida, singular, bien conservada y de gran belleza.

2. Su riqueza natural. El Valle del Huerna es el único hábitat conocido en la Península ibérica de ciertas especies vegetales. Sus bosques de castaños, robles y hayas, los rodales de acebos, y los pastizales y praderías son el hábitat del oso pardo y del urogallo, además de cérvidos, aves rapaces, y, en los tramos altos de los ríos, de las nutrias, como representantes más notables de una rica fauna salvaje.

3. Su valioso patrimonio ganadero. El valle del Huerna ha sido el núcleo de recuperación de la vaca roxa. Sobre el cuidado de las vacas se ha estructurado un hábitat tradicional que incluye aldeas, caserías del monte y cabanas del puerta, manejadas de acuerdo con un saber hacer que asegura la calidad de la producido.

4. La necesidad de proteger activamente. El valle está en un periodo crítico ya que el vacío que dejan los vaqueros puede ser sustituido con actividades que degraden sus condiciones. Su accesibilidad hace que sea prudente tomar algunas cautelas. Por otro lado, se estima que la mejor estrategia de conservación es la que combina fórmulas de promoción y protección. No se quiere congelar el valle, sino favorecer la permanencia de sus habitantes permanentes, fundamentalmente ganaderos, sobre los que deben recaer las ayudas para organizar iniciativas de desarrollo sostenible.

Artículo 500.—*OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL*

1. El Plan Especial de Protección del Parque Rural del Huerna es una figura de planeamiento de desarrollo de este PGOL, que dará cobertura legal a la voluntad del Ayuntamiento de crear el Parque Rural del Huerna, como instrumento de ordenación municipal complementario de otras figuras regionales a las que en parte integra, como son el Paisaje Protegido de Ubiña y el Corredor Biogeográfico del Huerna, definidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, pero que no llegan a cubrir la totalidad del valle.

2. Su gestión será realizada de acuerdo al modelo de desarrollo local, contando con la participación de los vecinos y con la integración de las acciones. Orientadas a dinamizar la base económica, facilitando la instalación de pequeñas empresas, ligadas al procesamiento de los recursos del valle, para lo cual se habilita el Campo de Empresas de Sotiello, destinado a acoger industria vinculada al medio rural y otras industrias transformadores, además de ciertos equipamientos y servicios también ligados a los recursos del valle.

3. El Plan Especial de Protección del Parque Rural del Huerna determinará los criterios básicos para el desarrollo del turismo rural, complementándolo con la actividad ganadera tradicional y con la conservación y el aprovechamiento de los recursos patrimoniales.

Se tenderá a recuperar el patrimonio edificado —concentrando la edificación de nueva planta en los Núcleos Rurales y aprovechando el potencial endógeno de los enraizados en el valle— y también al mantenimiento del modo de vida ganadero reformado como garantía de calidad ambiental del valle.

4. En tanto no se desarrolle, será de plena aplicación lo dispuesto en este PGOL. En el Plan Especial podrán modificarse o complementarse las determinaciones contenidas en este PGOL en relación con el régimen de usos, en las cuestiones que le son propias, sin que ello suponga la necesidad de tramitar una revisión o modificación de planeamiento.

Artículo 501.—*CRITERIO DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.*

1. La pervivencia de un género de vida ganadero tradicional, el género de vida de los vaqueros, que aunque debilitado, sigue perviviendo con notable claridad, estructura el espacio del valle.

2. Valle que tiene una clara determinación física, pues coincide con la cuenca hidrológica del Huerna; una identidad histórica, cuajada por un manejo ancestral del territorio siguiendo las pautas del aprovechamiento ganadero, que han hecha incluir parte del Puerto de Güeria dentro de sus límites a pesar de no estar incluido dentro de la cuenca hidrológica; y una identidad funcional, pues se vertebra en conexión con la red urbana de la comarca del Caudal.

Por todo ello el valle del Huerna se configura como una unidad territorial, basada en su cohesión física, histórica y funcional. Lo que, lógicamente, significa que debe ser tratada de manera global e integrada.

3. La actividad económica endógena del valle está vinculada, históricamente, a la explotación de sus recursos ganaderos, complementados con otras actividades complementarias, como las forestales y las agrícolas. En cualquier caso todas ellas siguen pautas de manejo básicamente ecológicas, especialmente la más importante, la ganadera, organizada de acuerdo a prácticas de tipo semi-extensivo.

Tras ellas se hace patente una cultura, que se concreta en un patrimonio de singular valor amenazado de desaparición por la crisis de la actividad agraria en la que se sustentaba hasta ahora.

La pérdida de funcionalidad de estos recursos patrimoniales amenaza con hacerlos desaparecer sino se encuentra algún nuevo tipo de uso.

4. La posición del valle y su fácil accesibilidad justo con la originalidad de sus recursos naturales y culturales hace surgir nuevas expectativas de uso para el mismo, vinculado al aprovechamiento intensivo de sus recursos, como por ejemplo el agua, el turismo, o el uso residencial.

5. La respuesta a esta disyuntiva histórica se da a partir de una estrategia activa de desarrollo local, que apta por la reforma del género de vida tradicional por y para sus habitantes permanentes o enraizados en el valle, y en un contexto comarcal, el del Caudal, dentro del área central de Asturias en la cual es posible contar con la necesaria masa demográfica critica, para hacer viable este tipo de estrategias.

Artículo 502.—*EJES ESTRATEGICOS.*

1. El apoyo a la actividad ganadera de producción de carne en régimen de manejo semi-extensivo.

2. La ampliación de la base económica del valle, optando por la diferenciación de su capacidad productiva tanto en las explotaciones ganaderas, como, sobre todo, de las unidades territoriales del valle.

3. El encauzamiento y apoyo de la función residencial, sobre la base de los asentamientos tradicionales.

Artículo 503.—*LINEAS ESTRATEGICAS.*

1. Protección de los espacios ganaderos tradicionales.

2. Provisión de reservas de suelo para nuevas instalaciones que permitan mejorar la eficiencia del proceso ganadero tradicional y su reforma: Cebaderos comunitarios, concentraciones parcelarias, prestación de servicios a la actividad ganadera.

3. Mantenimiento de los espacios de ería, restringidos en su uso agrícola a pequeñas fajas alrededor de algunos Núcleos Rurales, con el fin de hacer posibles algunos cultivos considerados como estratégicos.

4. Disuadiendo y prohibiendo la implantación de actividades agrarias, industriales y de servicios incompatibles con la vocación del valle y con el modelo de desarrollo perseguido, tales como:

- Invernaderos.
- Minas subterráneas y a cielo abierto.
- Embalses.
- Hoteles de más de 25 habitaciones.
- Instalaciones industriales pesadas, duras o contaminantes.

5. Fijando un modelo de desarrollo turístico adaptado a la especificad del valle, en cuya formulación y gestión intervengan los locales y que permite la salvaguarda del patrimonio cultural y natural del valle. Se apoyará una formulación de turismo rural integrado en las tradiciones del Huerna.

6. Definición del campo de empresas de Sotiello. Como espacio de titularidad municipal que acogerá los siguientes usos:

- Area de aparcamiento. Que funciona como área de acogida e intercambiador modal, en el que los visitantes dejan sus transportes particulares y puedan ser recogidos por los específicamente preparados al efecto.
- Campamento de Sotiello. Formulado como área de acampada para tiendas y caravanas y completado con servicios deportivos y de ocio. Piscina climatizada, restaurante, cafetería, pistas deportivas, área de acogida.
- Museo Etnográfico del Huerna. En las instalaciones de la antigua fábrica de muelles de Aresco, edificio catalogado por su valor arquitectónico.
- Cebadero comunitario y centro comercializador de productos locales. En apoyo de la actividad ganadera y vinculado al museo etnográfico. Estimando que una de los bloqueos que merman la rentabilidad de la actividad ganadera es el carácter incompleto del proceso productivo pues los terneros salen al mercado sin acabar, se estima que una respuesta a este problema pasa por organizar las estructuras que permitan cerrar el proceso desde el mismo del valle, para esto es necesario contar con las instalaciones adecuados y con la organización precisa.

  Tales instalaciones teniendo en cuenta las recomendaciones técnicas deben contar con un tamaño mínimo, para hacer posible las economías de escala, evitando los Cebaderos individuales, de claro impacto ambiental y nula rentabilidad económica. Este tamaño crítico hace que la proyección de esta instalación supere las limitaciones del valle y se desenvuelva en un contexto al menos comarcal, lo que es factible dada la accesibilidad del valle.

• Otras empresas dedicadas a la transformación y manipulación de productos agrarios, ganaderos y frutales, a las empresas dedicados a la fabricación de productos industriales o a la prestación de servicios, siempre y cuando se adecuen y respeten las características ambientales del valle, en otro caso una ubicación aconsejable (Polígono de Villallana o otros de la cuenca).

7. Conceptuando la carretera provincial del Huerna como una vía de integración paisajística. Dicha carretera, realizada en la tercera década del siglo actual, presenta unas características muy singulares que la convierten en un recurso patrimonial de obra pública de alto valor:

• Por su trazado que aún sobrepasando un gran desnivel es cómodo y suficiente para los transportes actuales y deseados.

• Por su obra civil, con muros de fábrica de singular valor.

• Por sus taludes estabilizados y en biostasia.

• Por las cuencas paisajísticas que ella ofrece constituyendo sus 5 km. finales una auténtica carretera alpina.

• Por su singularidad. Es una carretera de penetración pero no de comunicación.

Penetración en un ámbito singular, actualmente está cerrada, finaliza en un fondo de saco. Por tanto, no requiere aumentar la velocidad media de circulación sino fomentar su capacidad de ofrecer disfrute. Por eso su explotación como factor de desarrollo local más pasa favorecer su potencial de contemplación que por aumentar la velocidad de tránsito.

Por todo ello se recomienda que las obras que en ella se realicen tengan en cuenta la calidad de la obra original, muros de fábrica, quitamiedos adecuados.

Se desaconseja la ampliación de la caja de otras obras que modifiquen su co figuración.

Se aconseja su explotación como ruta cicloturística señalizándola adecuadamente, protegiendo el tráfico ciclista, acondicionando fuentes, las posibles puntos de interés panorámico se recomienda tratarlos muy someramente, manteniendo la vegetación actual, sin obra civil con adecuación muy blanda y espacialmente restringida, lo mismo que las áreas de descanso, tratadas para uso ciclista fundamentalmente.

8. El apoyo a la función residencial se hará sobre la base de los Núcleos Rurales. Se recomienda su tratamiento específico.

9. La utilización de otras hábitats tradicionales tales como los de caserías y majadas, catalogados como elementos de interés patrimonial mantendrán básicamente los usos y tipologías tradicionales. El Plan Especial deberá fijar estos y determinar las nuevas posibilidades de utilización relacionadas con las actividades formativas en la naturaleza.

Título A
PROGRAMA DE ACTUACION

Parte A
EL PROGRAMA DE ACTUACION EN LA LEGISLACION URBANISTICA ESPAÑOLA

Apartado I
EL PROGRAMA DE ACTUACION: LA REFORMA DE LA LEY DE 1975

El Programa de Actuación, como documento integrante del Plan General, aparece por vez primera en la legislación urbanística española en la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (luego refundida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), concibiéndose como un elemento fundamental del Plan General; en la reforma legislativa de ese año, como manifiesta una lectura atenta de la Exposición de Motivos, se concede por vez primera importancia al factor tiempo, factor que en la Ley de 1956 no existía, ya que se concebía el Plan como un documento cerrado, estático y acabado, imagen anticipada de la ciudad en el año horizonte en definitiva, como una foto anticipada de la ciudad a quince años vista.

En la Exposición de Motivos de la Ley del 75 se habla de que:

- Los Planes Generales Municipales de ordenación se conciben ahora como planes abiertos, sin plazo de vigencia fijos, evolutivos y no homogéneos, que permitan de una parte, la incorporación de imprevistos, la asimilación del margen de imprevisibilidad para exigencias nuevas o cambiantes.

- Así, sobre las distintas clases de suelo definidas por el Plan, se plantearán estrategias de ordenación a largo plazo, amplias estructuras intemporales dadas en esquemas generales, junto con acciones concretas programadas, insertas en aquellas directrices, para una realización a corto o medio plazo. (Exposición de Motivos IV).

Con la introducción del factor tiempo se asientan las bases para que el Plan General se conciba como un modelo de desarrollo de la ciudad, modelo que tendrá una estrategia bien definida a corto y medio plazo, que, precisamente, será el contenido del Programa de Actuación. En consecuencia, el Plan General deberá de asumir aquellos compromisos de gestión que correspondan a acciones concretas de ordenación que se consideren necesarias por el Ayuntamiento, que lógicamente tendrá mayor certeza para las que se programen a corto plazo, menor para las previstas a medio plazo y muy poca para las de largo plazo.

Queda así configurado un marco en el que se solicita de la Administración un cierto realismo y que programe a corto plazo sólo aquellas actuaciones que sean ciertamente necesarias para la colectividad, en tanto que aquéllas que sean convenientes pero no sea tan clara su urgencia se programen a medio plazo, segundo cuatrienio, cuatro a ocho años según la concepción legislativa; otras previsiones y determinaciones que se crean convenientes dentro del marco global de la ordenación —y que deberá ser el tiempo el que las vaya decantando— no serán sometidas a programación.

Por tanto, el Programa de Actuación habrá de tener las previsiones, directrices y estrategia global del Plan General, así como los compromisos de gestión que sea necesario asumir por la Administración en los dos primeros cuatrienios. Vistas así la cosas, es coherente que el Ayuntamiento cada cuatro años deba de revisar su Programa de Actuación, para adecuarlo los objetivos a la realidad.

De aquí que se pueda decir que el Programa de Actuación sea uno de los documentos básicos del Plan General, imprescindible en lo tocante a la gestión; se podría decir que es el conjunto de acciones que deberán realizarse con carácter necesario e imprescindible para conseguir hacer efectivas las determinaciones del Plan General.

Hasta aquí, la concepción del Programa de Actuación en el marco jurídico del TR del 76, concepción que fue debidamente desarrollada en los Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Gestión Urbanística.

PA A. I.1 LA REFORMA LEGISLATIVA DE 1990.

La reforma legislativa de 1990 (Ley 8/1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, refundida nuevamente en el Real Decreto Ley 1/1992, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo) trajo cambios muy importantes, ya que introduce en la propiedad inmobiliaria una gradualidad de facultades urbanísticas —y por tanto de contenido— directamente ligada al planeamiento y a su ejecución.

En el epígrafe V de la Exposición de Motivos ya se señala que adquiere importancia primordial la programación que ha de contener el planeamiento.

> … Ha de ser el propio planeamiento urbanístico el que establezca los plazos que han de regir su ejecución, de suerte que la adquisición de las diversas facultades de contenido urbanístico sólo pueden producirse si los deberes y cargas inherentes a dicha atribución se cumplen dentro de dichos plazos. Más aun, una vez adquiridas, la falta de ejercicio durante los plazos fijados para ello, sobre la base de impedir la adquisición de otras posteriores según el proceso gradual de consolidación de derechos antes descrito, implica su perdida o reducción con el alcance y efectos que en cada caso se señalen.

Sin embargo, el artículo 72.5 del TR 1/1992, Determinaciones del Plan General, señala que el Programa de Actuación establecerá:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones del suelo urbanizable programado.

4. En suelo urbano que no deba de ser objeto de desarrollo de planeamiento de reforma interior, los plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y de solicitar licencia cuando se actúe sistemáticamente así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación cuando se actúe sistemáticamente.

5. Para las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento de reforma interior, el plazo para su aprobación.

El contenido de los tres primeros apartados es idéntico al contenido del artículo 41 del RP, habiendo variado sólo el cuarto, el que desarrolla la fijación de plazos en el suelo urbano para adecuarlo a la nueva terminología de la Ley.

Por tanto, en relación al Programa de Actuación no se introduce ningún cambio de importancia —salvo la mayor concreción en suelo urbano— siendo los fines, objetivos, y determinaciones los mismos de la Ley del 76; el cambio, por tanto, es sólo cualitativo, ya que en la concepción de la nueva ley el tiempo se concibe como un factor clave, y por tanto, también clave será la programación.

En este marco general, el legislador fue consciente de que no todos los municipios estaban sometidos a las mismas dinámicas urbanas y que,

> Las disposiciones de la nueva Ley no deben de aplicarse en su integridad, indiscriminadamente a todos los municipios españoles. La situación es muy diferente en los que existe una fuerte demanda inmobiliaria, especialmente

para uso residencial y terciario, y una paralela escasez o insuficiencia de la oferta, y en aquellos otros en que ni hay procesos especulativos ni en definitiva, problemas graves en el desarrollo urbano. No sería sensato ni estaría justificado el intento de aplicar por entero el nuevo régimen a este segundo grupo de supuestos. El esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas condicionada al cumplimiento de los deberes urbanísticos en los plazos establecidos, y su consiguiente reflejo valorativo sólo debe regir íntegramente allí donde la ejecución del planeamiento está llamada a satisfacer demandas sociales efectivas.

Esta disparidad de situaciones fue desarrollada en las Disposiciones Adicionales que acompañaban la Ley, estableciendo que sólo sería de aplicación plena a las capitales de provincia, a los municipios comprendidos en los entornos metropolitanos, y a los municipios de más de 25.000 habitantes, salvo aquéllos comprendidos entre 25 y 50.000 que la Comunidad Autónoma lo considerase adecuado.

PA A.I.2 LA MODIFICACION DEL REAL DECRETO 5/1996 Y LEY 7/1997.

La aprobación del Real Decreto 5/1996 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, posteriormente Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales ha tenido también una profunda incidencia sobre el Plan General y, en consecuencia, sobre el contenido del Programa de Actuación, ya que la principal determinación en lo que atañe a la legislación urbanística ha sido equiparar el suelo urbanizable no programado con el suelo urbanizable programado.

Esta equiparación ha puesto en entredicho uno de los fundamentos del desarrollo del suelo urbanizable, que era la determinación de un modelo global de desarrollo, que estableciese una estrategia a corto, medio y largo plazo. Al equiparar ambos tipos de suelo urbanizable, de hecho lo que se hace no es ya negar la posibilidad de programar a largo plazo, sino desvirtuar la mera posibilidad de programar.

La Exposición de Motivos señala como fin de dicha equiparación la necesidad de incrementar la oferta de suelo al objeto final de abaratar el precio la vivienda. Por tanto, el objetivo es facilitar la salida de suelo al mercado, salida que habrá de producirse a los ritmos que fije la iniciativa privada al concebir el mercado como regulador de los ritmos inmobiliarios.

PA A.I.3 LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE 20 DE MARZO DE 1997.

El Tribunal Constitucional resolvió los recursos que se habían interpuesto contra la Ley 8/1990 y contra el Real Decreto Ley 1/1992, anulando, por inconstitucionales, casi 200 de los artículos del mencionado Real Decreto Ley 1/1992.

Esta Sentencia trastoco totalmente el marco legislativo urbanístico, resolviendo fundamentalmente sobre aspectos competenciales, y anulando aquellos artículos para los que el Estado no podía aducir ninguna competencia. En definitiva, aquellos aspectos que parecen atañer directamente al derecho de propiedad se mantenían vigentes, anulando aquellos otros que afectaban directamente al urbanismo (planeamiento, plazos, definición de aprovechamientos, régimen de licencias, disciplina urbanística, etc.).

La consecuencia más importante es que la legislación urbanística de aplicación se volvió bastante compleja, al haber anulado expresamente el Tribunal Constitucional la derogación que en el Real Decreto Ley 1/1992 se hacía del Real Decreto 1346/1976, el Real Decreto 3/1980 y el Real Decreto 16/1981.

Por tanto, la legislación urbanística en vigor había que extraerla de los de nuevo vigentes Real Decreto 1346/1976, el Real Decreto 3/1980 y el Real Decreto 16/1981, de los artículos no declarados inconstitucionales del Real Decreto Ley 1/1992, y del Real Decreto 5/1996 y de la Ley 7/1997, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, además de los correspondientes Reglamentos de Planeamiento y Reglamento de Gestión Urbanística.

Como primera aproximación, el régimen urbanístico era bastante parecido al del año 1976, habiendo sido anulados todos los aspectos relativos a las áreas de reparto, las transferencias de aprovechamiento en suelo urbano, las unidades de ejecución, los plazos para adquisición de facultades urbanísticas, la adscripción a algún régimen de viviendas de protección o a la equiparación de las cesiones bajo el epígrafe genérico de dotaciones que había introducido la Ley de 1990.

A la hora de redactar un Programa de Actuación no estaba ni esta ahora nada claro como debe de hacerse, ya que sobre la equiparación del suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado nada se dice, aunque pesa de nuevo sobre esta equiparación la posible declaración de inconstitucionalidad por los mismos motivos que el tribunal sentencia en 1997.

PA A.I.4 FINES DEL PROGRAMA DE ACTUACION.

El Programa de Actuación debe de aunar dos aspectos:

- Como documento técnico, deberá de definir un sistema de objetivos deducidos del planeamiento, ordenados en el espacio y el tiempo, y establecer las correspondientes prioridades en función de los nuevos asentamientos de población y de actividades, así como definir los sistemas generales.
- Como instrumento de gestión, deberá de contener las directrices y la estrategia de desarrollo a largo plazo para todo el territorio, determinando todas las actuaciones e inversiones públicas y privadas que hayan de realizarse, vinculándose la Administración al cumplimiento de las que les corresponde, especialmente las asignadas al periodo de vigencia del Plan General.

Este documento, por tanto, debe de considerarse como el texto en que se incluyen los compromisos ante la colectividad en cuanto a las previsiones espacio-temporales y, como tal, debería de ser presidido por supuestos claramente realistas. Este realismo pasa porque los compromisos adquiridos lo sean en el ámbito y con la competencia que el municipio puede asumir, relativizando aquéllos que competan a otras Administraciones y que no estén debidamente formalizados; el Ayuntamiento, por tanto, habrá de ser necesariamente coherente con su capacidad presupuestaria y financiera, y también con las posibilidades de gestión técnica y jurídica.

PA A.I.4 OBJETO LEGAL DEL PROGRAMA DE ACTUACION.

El contenido del Programa de Actuación se establece en el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento, que, textualmente dice:

El Programa de Actuación del Plan General establecerá:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones del suelo urbanizable programado.
4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la Urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

La legislación urbanística sólo señala los cuatro ámbitos espaciales en los que se debe de hacer la programación de las actuaciones: el territorio, los sistemas generales, el suelo urbanizable y el suelo urbano. Esta división en ámbitos es casi la única referencia que se hace en la legislación a cual ha de ser el contenido del Programa de Actuación.

Apartado II
ACTUACIONES RELATIVAS A TODO EL AMBITO TERRITORIAL

PA A.II.1 ACTUACIONES RELATIVAS A TODO EL MUNICIPIO.

El primero de los apartados del artículo 41 del RP —fijación de objetivos, directrices y estrategia para el desarrollo a largo plazo del territorio municipal— es muy difícil de concretar en un Plan General de un municipio como el de Lena.

La mera enunciación —objetivos, directrices y estrategias— refleja la concepción que tenia el legislador al concebir este documento, ordenar y anticipar los desarrollos urbanos, pensando en importantes núcleos de población. Como ya se estudio en la Memoria Justificativa, el desarrollo de los núcleos del municipio dependerá, con toda probabilidad, de la evolución de la coyuntura económica regional y de los movimientos migratorios que provoque en el ámbito próximo (comarcal y regional). Desde un Plan General de un pequeño municipio poco se puede hacer para intentar influir en tal marco, y, como mucho, se podrá incidir en no dificultar las oportunidades meramente coyunturales que se produzcan y que puedan motivar algunos pequeños crecimientos en los núcleos urbanos.

Por tanto, los objetivos y directrices de desarrollo serán generalistas, con pocas consecuencias prácticas desde el punto de vista programático. Son los siguientes:

- Fijar la población y el número de empleos.
- Fomentar un crecimiento ordenado de los núcleos del concejo.
- Permitir el asentamiento de nuevas industrias limpias.
- Potenciar la gestión de suelo.
- Permitir una utilización del suelo no urbanizable de acuerdo con un desarrollo sostenido, que aúne la protección del medio natural con la explotación racional de sus recursos.
- Favorecer un crecimiento ordenado de los Núcleos Rurales.

Estos aspectos generalistas se concretarán en actuaciones en alguno de los siguientes aspectos:

- Actuaciones de planeamiento.
- Actuaciones relativas a la adquisición de suelo.
- Actuaciones relativas a la ejecución de obras.
- Actuaciones dirigidas a mejorar la capacidad de gestión.

PA A.II.2 ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO.

En este Plan General se deberán de realizar los siguientes planes de desarrollo:

- Planes Parciales en el suelo urbanizable, que se redactarán en los plazos que más adelante se señalarán.
- Sin perjuicio de los posibles Planes Especiales que se puedan redactar relativos a extremos relacionados en los artículos 84 a 90 del TRLS, se desarrollarán mediante esta figura de planeamiento la siguiente área:
  - Plan Especial de Protección del Paisaje Protegido del Huerna.
  - Planes Especiales para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones de equipamiento. Se redactarán conforme a las necesidades del órgano que los vaya a ejecutar.

PA A.II.3 ACTUACIONES RELATIVAS A LA ADQUISICION DE SUELO.

Este punto es esencial en cualquier política urbanística medianamente elaborada y es parte esencial del ámbito de decisión política.

Hasta ahora, el Ayuntamiento de Lena ha tenido que ocuparse pocas veces de la obtención de suelo, recurriendo siempre a su adquisición. Sin embargo, la constitución de un patrimonio municipal de suelo podría permitir disponer de suelo para futuras actuaciones y tres son las formas en que un Municipio puede constituir un Patrimonio Municipal de Suelo:

- Acudir al libre mercado e ir adquiriendo suelo en condiciones normales del mercado inmobiliario.
- Delimitar reservas de terrenos de posible adquisición en suelos no urbanizables, para su expropiación y posterior reclasificación, al objeto de destinarlos a un proceso de urbanización destinado a viviendas con algún régimen de protección pública.
- Delimitar áreas de tanteo y retracto, áreas en las que se podrá ejercitar tales opciones sobre las transmisiones de terrenos o solares edificados con aprovechamiento menor que el que admite el Plan General.

Para poder abordar la creación de un Patrimonio Municipal de Suelo debería de reservarse una partida en todos los Presupuestos Ordinarios para este fin —el famoso 5%— extremo este que debe de ser decidido por los responsables políticos.

Otro aspecto importante sería la constitución de otros patrimonios públicos de suelo, como los que integran el Banco de Tierras, que aunque competen a otras Administraciones, deberían de coordinarse con la política de adquisición de suelo municipal.

En este Programa de Actuación se señala sólo la necesidad de constituir el Patrimonio Municipal de Suelo, correspondiendo a los representantes políticos fijar su implementación.

PA A.II.4 ACTUACIONES RELATIVAS A LA EJECUCION DE OBRAS.

Este es uno de los puntos más controvertidos sobre la naturaleza de los planes: si el planeamiento ha de contener de forma exhaustiva y bien desarrollada la programación de las distintas obras que habrán de hacerse en el municipio, siendo casi un compendio de Proyectos de Obras y de Urbanización, o, por el contrario, debe de ser más realista y limitarse a señalar los déficit existentes y a cuantificarlos de forma somera. La primera de las concepciones, suelen desarrollarlas aquellos municipios con potentes Oficinas Técnicas que tienen encomendada la redacción de su planeamiento general; sin embargo, cuando los municipios son más pequeños y tienen que recurrir a equipos externos, es más difícil que se disponga de un diagnóstico de las infraestructuras municipales que permitan programar con un mínimo de responsabilidad tales obras.

Como es obvio, sea cual sea la decisión y el alcance que se quiera dar a este aspecto, corresponde plenamente a los responsables políticos, ya que el equipo redactor difícilmente puede suplantar la responsabilidad en la programación de las obras, que conlleva, necesariamente, las oportunas obligaciones presupuestarias.

En un municipio como Lena, en general aceptablemente equipado, con déficit infraestructurales muy circunscritos a ciertos ámbitos (casi siempre rurales), aquellos aspectos que cabría mejorar raramente pueden ser abordados sin el concurso de otras Administraciones Públicas; programar dichas obras y cuantificarlas no deja de ser un ejercicio voluntarista y aventurado, ya que, además, gran parte de las inversiones necesarias no sólo van a ser sufragadas por otras administraciones sino que, competencialmente, incluso en algunos casos les corresponden. Las obras necesarias en este ámbito general de todo el territorio municipal serían:

- Realización de las variantes de población de Sevares y Villamayor (competencia del Ministerio de Fomento);
- Desdoblamiento de la linea férrea hasta Oviedo y supresión de todos los pasos a nivel (competencia de FEVE).
- El saneamiento integral del río Lena —en parte ya realizado— y que está siendo abordado por la Confederación Hidrográfica del Norte.
- La mejora del abastecimiento de agua a ciertos Núcleos Rurales, que debe de hacerse en colaboración con la Consejería de la Presidencia.

En cualquier caso, señalar aquí cuáles son las zonas peor dotadas y prever y programar las infraestructuras necesarias no será más que un diagnóstico, que difícilmente influirá en las programaciones que realicen el resto de Administraciones públicas.

En relación a las inversiones que las Administraciones Públicas pudieran realizar, el artículo 19.1 del Reglamento de Planeamiento, señala que los Planes contendrán, entre las determinaciones de carácter general, la,

c. Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.

El Programa de Actuación, al tener que reflejar las acciones a que se vinculan las distintas Administraciones, tiene como consecuencia que en el Estudio Económico y Financiero se exija (artículo 42.3) que se determine el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución del Plan General.

Esta coordinación administrativa, tantas veces invocada, debe de reconocerse difícil de lograr, ya que siempre se suelen dan las siguientes circunstancias:

- Las distintas administraciones están sujetas a diferentes prioridades entre las que no es la menor el propio ejercicio político.
- El incumplimiento sistemático por parte de la Administración de cualquier programación a medio o largo plazo, bien porque varían las prioridades, bien porque sencillamente se incumplen.
- La imposibilidad administrativo-jurídica de realizar programaciones plurianuales. Este es un aspecto que tampoco cabe obviar a la hora de abordar las programaciones.

Por tanto, en un ejercicio de realismo en este Programa de Actuación no se establece ninguna programación de inversiones públicas.

PA A. II. 5 ACTUACIONES DIRIGIDAS A MEJORAR LA CAPACIDAD DE GESTION.

La gestión municipal se basa fundamentalmente en tres aspectos: capacidad económica y financiera, medios materiales y medios personales.

Los medios económicos y financieros que el Ayuntamiento está dispuesto a movilizar para acometer la gestión urbanística, son como ya se dijo, cuestiones evidentemente políticas, que responden a la filosofía que del ejercicio de la acción pública en este aspecto tengan los equipos de gobierno; por tanto, este aspecto es totalmente de responsabilidad política y deberán de ser ellos los que en la elaboración de los próximos presupuestos municipales detallen los medios que quieren comprometer.

La Oficina Técnica Municipal cuenta con poco personal para realizar la gestión que pueda necesitar el Plan General, sin que quepa que desde este documento se formulen previsiones para mejorar dichos efectivos.

La mejora en los medios materiales —archivo, bases documentales cartográficas e informáticas, y locales de la propia oficina— que sería necesaria para mejorar el funcionamiento dependen en todo caso de los responsable del área y de su organización, no pareciendo que puedan comprometer la posterior gestión, siendo, evidentemente, mejorables.

Estas acciones deberán de dirigirse a todas las clases y categorías de suelo, traducidas en un sistema de objetivos —ordenados temporalmente en función de la capacidad de gestión—, acompañado de las directrices precisas para alcanzarlos a través de una estrategia de desarrollo a largo plazo.

Parece conveniente tener presente el estudio sobre demografía que se realiza en el Plan General y la previsión sobre desarrollo de población y actividades, incluyendo también una posible previsión en relación a la población activa; así se podrá realizar con cierta aproximación la evolución de la renta per cápita, así como la aportación por habitante a la formación de los presupuestos Municipales. En definitiva, el Estudio Económico-Financiero no es más que la constatación de que lo dispuesto en el Programa de Actuación es totalmente viable.

Apartado III.
ACTUACIONES EN RELACION A LOS SISTEMAS GENERALES

PA A. III.1 GENERALIDADES.

En este Plan General, en cada uno de los tres núcleos urbanos en que diseñan zonas de nuevo desarrollo —Pola de Lena, Villallana y Campomanes— se han delimitado las áreas de sistemas generales necesarias para tales desarrollos; cada uno de los sectores de los sistemas generales tiene una Ficha de Gestión en la que se especifican todas las características necesarias para su posterior gestión y ejecución.

La Ficha de Gestión concreta los siguientes aspectos:

- Orden de prioridades de realización. La legislación establece que se habrán de fijar atendiendo a la estrategia del Plan General, a los medios financieros, a la capacidad de gestión municipal y a la colaboración de la iniciativa privada.

- Instrumento de planeamiento para su desarrollo. Será siempre mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.
- Forma de adquisición del suelo. Se ha optado siempre por obTenerlos de forma gratuita, ligando su desarrollo al del suelo urbanizable.
- Sistema de financiación.

La ejecución de los sistemas generales consta, fundamentalmente, de dos procesos diferentes: la obtención del suelo necesario y la ejecución del mismo, aspectos que se analizarán a continuación.

PA A. III.1 OBTENCION DE TERRENOS DESTINADOS LOS SISTEMAS GENERALES.

La forma de obtención de terrenos destinados a los sistemas generales está suficientemente desarrollada en la legislación urbanística, en especial en el artículo 51 del Reglamento de Gestión Urbanística:

1. Los propietarios de terrenos que, formando parte del suelo urbanizable programado y que, por estar destinados en el Plan General a sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres para parques públicos y zonas verdes, equipamiento comunitario y centros públicos, carezcan de aprovechamiento, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores que tengan un aprovechamiento medio superior al del todo el suelo urbanizable programado, en la forma y cuantía establecida en el artículo siguiente.
2. A tales propietarios de terrenos con aprovechamiento cero, se les compensará —en el oportuno procedimiento de reparcelación o de compensación— con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el 90 por 100 del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable programado a los terrenos afectados.
3. Los propietarios a que se refieren los dos números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos donde hayan de hacerse efectivos sus derechos, quedando sujetos, además, a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de Urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Dos son pues, las formas de adquirir los terrenos destinados a sistemas generales: mediante la expropiación o bien mediante la adjudicación de terrenos en sectores de suelo urbanizable con exceso respecto al aprovechamiento medio.

Los sistemas generales que se han recogido en el Plan General —se entiende, siempre, los de nueva creación, por tanto, no existentes y a realizar en su periodo de vigencia— están siempre adscritos al desarrollo del suelo urbanizable, y se obtendrán de forma gratuita.

PA A. III. 2 CRITERIOS DE ASIGNACION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

El epígrafe 3 del citado artículo 51 del RGU, señala que los propietarios de los terrenos de sistemas generales formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos donde hayan de hacerse efectivos sus derechos; saber donde deben de hacer efectivos sus derechos, esto es, conocer a que sector y a que polígono deben de vincularse es el objeto de este apartado.

Al fijar la estrategia de desarrollo de los sistemas generales se ha programado su obtención y su ejecución a una de las dos etapas cuatrienales, programación que se refleja en la oportuna Ficha de Gestión. En dicha Ficha se programa cada uno de los distintos sistemas generales, y se vincula por tanto su ejecución al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

Por tanto, la única vinculación que propone este Plan General es entre un sistema general concreto y los sectores del suelo urbanizable a que habrán de incorporarse, sin que quede determinado a cual de ellos se debe de incorporar. Lo que no se determina es que parte de cada uno de los sistemas generales debe de incorporarse a cada uno de los polígonos por los que se ejecute cada uno de los sectores del suelo urbanizable, ya que en este Plan General, no se delimitan tales polígonos, que se concretarán en los oportunos Planes Parciales.

No obstante, se quieren fijar aquí los criterios que deberán presidir la asignación de los terrenos de los propietarios de sistemas generales a cada uno de los sectores —cuando haya más de uno— y a cada uno de los polígonos que se delimiten los Planes Parciales.

Con independencia del sistema de actuación elegido para la ejecución de cada polígono, los propietarios de los sistemas generales deben de saber a cual van a incorporarse, ya que ésta es casi la única facultad que les asigna el Plan, incorporarse a un determinado polígono. Si el sistema de actuación elegido fuera el de compensación, presidido por la libre iniciativa privada, si no existieran criterios de asignación se daría de hecho una situación de abuso de posición de los propietarios de terrenos de suelo urbanizable —ya que podrían elegir entre muchos propietarios de terrenos de sistemas generales— y, por otra parte, se podría dar la circunstancia que los terrenos obtenidos estuvieran tan fraccionados que no sirvieran al Ayuntamiento para los fines previstos. Por otro lado, si el sistema de actuación elegido fuese el de cooperación, la administración también debe de tener unos criterios que le permitan a incorporar a unos propietarios en detrimento de otros, para limitar la arbitrariedad de tal decisión.

Por tanto, los criterios que este Plan General determina y que en el fondo servirán para programar el orden en que hayan de incorporarse los titulares de los sistemas generales serán los siguientes:

- Orden de desarrollo. El Ayuntamiento fija para cada uno de los núcleos en que hay sistemas generales el siguiente orden de desarrollo:
- Proximidad. Los propietarios de sistemas generales deberán incorporarse a los sectores más próximos, y dentro de estos, a los polígonos más cercanos.
- Unificación. Si un propietario de sistemas generales tiene a su vez terrenos en suelo urbanizable deberá incorporarse a su desarrollo en un solo polígono.
- Continuidad. Los sistemas generales deberán de ser adscritos a cada sector de forma que sufran el menor fraccionamiento posible.
- Compleción. Deberán de finalizarse cada uno de los distintos sistemas generales antes de que se inicie la adscripción de propietarios a otro sistema general. En el caso de los sistemas generales de espacios públicos, se podrán adscribir una vez que se haya obtenido al menos el 50$ de los terrenos.
- Oportunidad y conveniencia.

La realización efectiva de los derechos de los propietarios de sistemas generales, una vez adscritos a un polígono determinado, se fijarán en el correspondiente Proyecto de Compensación o Proyecto de Reparcelación.

En tanto no se produzca la adscripción especifica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento sobre el aprovechamiento medio, el Ayuntamiento de Lena actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser también asumida, con igual compensación, por la Junta de Compensación o propietario único del polígono, conforme al artículo 177.1 del RGU, tanto en el caso de se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

PA A. III. 3 OCUPACION DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o de compensación del polígono en que se hayan incorporado por tener exceso con relación al aprovechamiento medio.

El procedimiento de ocupación está descrito en los artículos 52, 53 y 54 del Reglamento de Gestión, siendo innecesario hacer aquí más precisiones.

Estos propietarios quedarán incorporados de oficio a los procedimientos reparcelatorio o compensatorio, cualquiera que sea el estado en que se encuentre, cuando se produzca la ocupación de los terrenos.

PA A. III. 4 EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

La ejecución de las obras de Urbanización de los distintos sistemas generales compete a la administración pública, en particular al Ayuntamiento, sin perjuicio de que se logró el concurso de otras Administraciones u Organismos públicos. El sistema de financiación deberá de ser dispuesto por los responsables municipales.

Apartado IV.
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

PA A. IV.1 ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable es aquél que en principio se considera adecuado, en principio, para ser urbanizado. Además, en el artículo 23.1 del RP, en su epígrafe a, señala que en él habrán de incluirse las superficies necesarias para los nuevos asentamientos de población y actividades productivas cuya implantación se prevea en el Programa de Actuación. El punto 2 de este mismo artículo 23, señala las condiciones que deben de ponderarse para la clasificación del suelo urbanizable y para el establecimiento del correspondiente Programa de Actuación:

- La situación existente.
- Las características del desarrollo urbano.
- La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.
- Las previsiones sobre inversión pública y privada.

En la delimitación del suelo urbanizable, y en consecuencia su programación, se han considerado las siguientes cuestiones:

- Clasificación como suelo apto para urbanizar en las vigentes Normas Subsidiarias.

- Grado de desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias.
- Desarrollo previsible de cada uno de los núcleos, en función de la esperable evolución demográfica y del crecimiento experimentado en los años de vigencia del Plan General.
- Las posibilidades que el mercado inmobiliario —tanto público como privado— tiene para desarrollar tales desarrollos.

De los anteriores aspectos los dos últimos son los más difíciles de evaluar. En Asturias, en la última década se ha producido un estancamiento de la población y un descenso en las tasas de natalidad que provocan que los crecimientos de los núcleos urbanos se deban fundamentalmente a movimientos naturales de la población (ver Memoria), movimientos sujetos a motivaciones poco objetivables y difíciles de cuantificar, dada la gran incertidumbre del mercado laboral.

Respecto a la segunda cuestión, evaluar la potencialidad del mercado inmobiliario para promocionar y ofertar el número de viviendas en el plazo de vigencia del Programa de Actuación, es también aventurada, dado que el escaso volumen de edificación en los años recientes hace difícil extrapolar el comportamiento a ocho años vista.

Apartado V
ACTUACIONES EN SUELO URBANO

PA A. V.1 ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

El artículo 16 señala que en suelo urbano el Plan General tendrá por objeto.

… definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de terrenos, y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

En este Plan General se han previsto unas actuaciones en suelo urbano que se desarrollarán mediante Unidades de Actuación. Cada una de estas unidades tiene una Ficha de Gestión en la que se recogen las características de la actuación y la forma de desarrollarla.

PARTE B
PROGRAMA DE ACTUACION

PA B. I.1 TIPOS DE ACTUACIONES.

Las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo de este Plan General se agrupan según la clase de suelo al que afecten:

- A. En suelo urbano consolidado, las actuaciones urbanísticas se referirán a los siguientes aspectos:
  - Reforma o modificación de la urbanización o de las redes de servicios urbanos.
  - Reparto de cargas para la obtención de cesiones de terrenos para viarios o equipamientos, o para financiación de obras.
  - Reparcelaciones o normalizaciones, destinadas a regularizar las fincas o a materializar sobre ellas las cesiones o aprovechamientos.
- B. En suelo urbano no consolidado, las actuaciones urbanísticas se referirán a los siguientes aspectos:
  - Primera implantación de urbanización o de redes de servicios urbanos.
  - Reforma o modificación de la urbanización o de las redes de servicios urbanos consideradas insuficientes.
  - Reparto de cargas para la obtención de cesiones de terrenos para viarios o equipamientos, o para financiación de obras.
  - Reparcelaciones o normalizaciones, destinadas a regularizar las fincas o a materializar sobre ellas las cesiones o aprovechamientos. Deberán de redactarse Estudios de Detalle para determinar el emplazamiento físico de las dotaciones de equipamiento, cuando éstos no han sido representados gráficamente en el Plan General y tan solo se hayan determinado por su cuantía.
- C. En suelo urbanizable, las actuaciones son las mismas del apartado B, pero precedidas de la tramitación de los correspondientes Planes Parciales y Planes Especiales.
- D. El sistema general de abastecimiento de agua y saneamiento fuera de las delimitaciones de suelo urbano y de los polígonos de actuación en Suelo Urbanizable, y dentro de ellos si corresponde a obras especiales de servicios para núcleos urbanos completos, se tipifica como sistemas generales, y en general, se revierte a su desarrollo por Planes Especiales de esa índole, no programándose ni presupuestándose en detalle en este Plan General, que tan solo establece un marco general temporal para las actuaciones, debido al carácter aleatorio de su realización, que depende de la intervención y financiación por organismos diferentes del Ayuntamiento en gran parte. Las programaciones, por tanto, deberán ser convenidas y establecidas caso por caso en contacto con los agentes exteriores implicados.
- E. El sistema general viario dependerá igualmente de actuaciones anteriores no programables sino en contacto con otros organismos de la administración; y por tanto no se presupuesta ni programa en este Plan General, debiendo de acometerse su ejecución por medio de documentos sectoriales adecuados, que pueden ser de carácter urbanístico (Planes Especiales) o de los previstos en la Ley de Carreteras, como el Plan Municipal de Carreteras.

  Las actuaciones previstas en este apartado son:

  - Realizar un Plan Municipal de Carreteras, según se describe en el artículo 19 del Reglamento de carreteras, y que tendría por objeto ajustar tanto los niveles de trazado y pavimentación, como la dependencia respecto de los distintos Organismos competentes, de las principales vías que sirven para resolver las circulaciones básicas dentro del concejo.
  - Realizar las variantes de la carretera N-634, sacándola al exterior de los núcleos urbanos de Villamayor y Sevares. La obra se proyectaría y ejecutaría directamente por el MOPU, careciendo el Ayuntamiento en este momento de datos, tanto sobre su costo como sobre su posible programación.
  - Actuaciones puntuales sobre puntos concretos de la red viaria, cuyo coste puede resultar desproporcionado en relación con el servicio o beneficio que ofrece a la zona inmediata, y cuya financiación, por lo tanto, debe ser compartida de algún modo por la Comunidad Autónoma.

PA B. I. 2 AMBITOS DE ACTUACION.

La actuación urbanística se realiza siempre ateniéndose a la división en polígonos mediante la que se organiza el territorio, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable.

Se entiende que la programación de un polígono o Unidad de Actuación supone la puesta en marcha de todas las actuaciones señaladas en el Punto 1, conforme a la clase de Suelo que sea.

PA B. I. 3 ACTUACIONES URBANISTICAS.

Se consideran como actuaciones urbanísticas las ya descritas, y no se consideran, en cambio, las de mantenimiento y reparación de infraestructuras y servicios, que hay que diferenciar claramente de las reformas o modificaciones indicadas para el suelo urbano consolidado y para el suelo urbano no consolidado, que sí constituyen actuaciones urbanísticas.

Las obras de mantenimiento y entretenimiento de la urbanización y de las redes de servicios urbanos no se programan ni presupuestan, aunque, podrán financiarse en parte con Contribuciones Especiales, pudiendo utilizar los coeficientes de reparto de cargas y beneficios.

PA B. I. 4 REVISION DEL PROGRAMA.

La presente programación de actuaciones, dada la fuerte incidencia sobre ella de factores ajenos o imponderables deberá ser revisada y reajustada cada cuatro años.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Título II
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

PARTE A
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

El presente Estudio Económico-Financiero tiene como fin determinar la cuantía económica de las actuaciones urbanísticas previstas en el programa de actuación y determinar si dichas actuaciones competen a la iniciativa privada o a la pública.

Las actuaciones se estructuran en tres grandes grupos:

- Actuaciones en suelo urbano.
- Actuaciones en el suelo urbanizable.
- Actuaciones tendentes a realizar sistemas generales.

La determinación de a quién corresponde la ejecución de las actuaciones se realiza de acuerdo a la legislación urbanística vigente y con las previsiones del Programa de Actuación. Dado el estado económico-financiero del Ayuntamiento, sólo se ha previsto la intervención pública en aquellas actuaciones que se han considerado estrictamente imprescindibles para ejecutar el Plan General y en aquéllas en que legalmente le compete (ejecución de los sistemas generales).

La formalización del Estudio Económico-Financiero se hace en forma de Tabla, que se adjunta.

Las cifras que en este estudio económico se aportan tienen el carácter de valoraciones aproximadas; la realidad de los costes implicados sólo puede establecerse con precisión al realizar los oportunos Proyectos de Urbanización para la realización de las obras.

No se incluyen en ningún caso los costes de los terrenos de cesión, que por aplicación de la legislación vigente serán, en su mayor parte gratuitos.

La cuantía de la ejecución se ha hecho del siguiente modo:

- A. Planeamiento de Desarrollo. Cuando sea necesario redactar un planeamiento de desarrollo (Planes Parciales para el desarrollo de los distintos sectores de suelo urbanizable, Planes Especiales para la ejecución de los sistemas generales y Estudios de Detalle en los casos en que así se prevea para desarrollar algunas de las unidades de actuación) se han tomado como referencia lo dispuesto en el Real Decreto 2512, de 17 de junio de 1977, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión.
- B. Redacción de los Proyectos de Reparcelación o Compensación. Cuando sea preciso desarrollar alguno de las actuaciones previstas mediante uno de los sistemas de actuación, será necesario redactar, tramitar y gestionar los oportunos Proyectos de Reparcelación o de Compensación, dependiendo del sistema elegido, será necesario prever dichos costes de gestión. Estos costes tienen un alto grado de indeterminación y dependerán en gran modo de la interposición o impugnación de ciertos actos de trámite; como valores orientativos, se ha consultado con algunos bufetes especializados en estos trabajos, además de tomar como referencia las ya mencionadas Tarifas de honorarios.
- C. Valoración de los costes de urbanización. La valoración de los costes de Urbanización de las distintas actuaciones se ha hecho mediante costes unitarios resultantes de actuación realizadas en los últimos años en obras de iniciativa pública.

  Se han barajado distintos costes unitarios, atendiendo a la Urbanización proyectada en razón de las tipologías edificatorias y a los usos previstos en este Plan General.

  En los costes de Urbanización no se han incluido las partes correspondientes a los tendidos subterráneos de energía telefónica y de un posible suministro de gas por ser gastos a afrontar por las correspondientes Compañías concesionarias.
- D. Valoración de indemnizaciones. En aquellas actuaciones en que se prevea la desaparición de algunas edificaciones y actividades, la valoración de la extinción de estos derechos se ha hecho de acuerdo a valores de justiprecio fijados en casos similares en Asturias en los últimos cinco años.

VALORACIÓN ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

	Denominación	Ambito	Superficie ámbito	Cesiones viales	Espacios Libres	Equipamiento	COSTE ESTIMADO	Asignación
SUELO URBANO	UA LENA 01	NUEVO PUENTE SOBRE EL RIO LENA	5.978	3.110	1.750		373.200,00	PRIVADA
	UA LENA 02	CALLE HERMANOS GRANDA	550	298			47.680,00	PRIVADA
	UA LENA 03	NUEVO CALLE DE LA RIBERA DEL RIO LENA	6.828	2.288	795		411.840,00	PRIVADA
	UA LENA 04	CALLE PADRE SUÁREZ	1.164	379	447		75.800,00	PRIVADA
	UA LENA 05	CALLE SEVERO OCHOA	557	102			20.400,00	PRIVADA
	UA LENA 06A	PARQUE DE LA ERIA	1.070	306			45.900,00	PRIVADA
	UA LENA 06B	NUEVA MANZANA EN LA CALLE BERNALDO DE QUIRÓS	1.576	826		326	148.680,00	PRIVADA
	UA LENA 07A	TRASERA DE LA CASA DE LA CULTURA	1.696	1.076			161.400,00	PRIVADA
	UA LENA 07B	NUEVO VIAL TRASERO DE LA IGLESIA I	1.224	511			76.650,00	PRIVADA
	UA LENA 07C	NUEVO VIAL TRASERO DE LA IGLESIA II	2.117	1.363			204.450,00	PRIVADA
	UA LENA 08	CALLE DE LLENCÍA	2.490	305			21.350,00	PRIVADA
	UA LENA 09	ESCALINATA DE LA FUENTINA	1.314	852			136.320,00	PRIVADA
	UA LENA 10	CALLE MONTE ABLANEDO	514	138			41.400,00	PRIVADA
	UA LENA 11	NUEVO PASAJE CASA NATAL DE VITAL AZA	832	311			55.980,00	PRIVADA
	UA LENA 12A	CALLE DE VITAL AZA (La Caleya)	3.424	962			288.600,00	PRIVADA
	UA LENA 12B	CHALET DE DOÑA GABINA	1.992	602			90.300,00	PRIVADA
	UA LENA 13	BARRIO DE MASGAIN	11.714	2.153	3.084		150.710,00	PRIVADA
	UA LENA 14	ÁREA DE LA ALMORIA	11.700				936.000,00	PRIVADA
	UA LENA 15	BARRIO DE ROBLEDO	8.796	455	2.100		136.500,00	PRIVADA
	UA LENA 16	NUEVA GLORIETA SUR	11.235	1.199		6.495	359.700,00	PRIVADA
	UA LENA 17	BARRIO DE LA RAMPLA	393	82			41.000,00	PRIVADA
	UA CIEGO 01	VEGA DEL CIEGO UNIFAMILIAR	14.322	845			59.150,00	PRIVADA
	UA CIEGO 02	CASONA DE DOÑA ISABEL	8.954	1.232			49.280,00	PRIVADA
	UA PAJ 01	REMATE ANILLO APARTAMENTOS	6.263				62.630,00	PRIVADA
	UA PAJ 02	ÁREA PRÓXIMA A LA CAFETERIA	4.807				96.140,00	PRIVADA
	UA VIL 01	RESIDENCIAL VILLALLANA	15.225			7.257	217.710,00	PRIVADA
		Total Actuaciones en suelo urbano	126.735	3.813	130.548	261.096	4.308.770,00	
SUELO URBANIZABLE	PP RES 01	ÁREA RESIDENCIAL DE LA LLERA	81.655				5.715.850,00	PRIVADA
	PP RES 02	ÁREA RESIDENCIAL DE LA FORCA	25.475				1.783.250,00	PRIVADA
	PP RES 03	ÁREA RESIDENCIAL DE COLUMBIELLO	99.833				5.989.980,00	PRIVADA
	PE IND 04	ÁREA INDUSTRIAL DE LA COBERTORIA	70.211				4.212.660,00	PRIVADA
	PE IND 05	ÁREA INDUSTRIAL DE LA VEGA DE VILLALLANA	276.920				22.153.600,00	PÚBLICA
	PP MIXTA 06	ÁREA DE SERVICIO DE LA VEGA DE VILLALLANA	51.955				2.597.750,00	PRIVADA
		Total Actuaciones en suelo urbanizable	606.049				42.453.090,00	
							46.761.860,00	