

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Sección I.- Naturaleza y marco del Plan General

1.01. Naturaleza, ámbito, antecedentes y vigencia del Plan General.

1. El presente Plan General es el instrumento de ordenación urbanística del Concejo de Llanera y viene a sustituir, mediante revisión, a las Normas Subsidiarias vigentes desde 2004.
2. La vigencia de este Plan General es indefinida, no haciéndose especial previsión de los supuestos que deban dar lugar a su revisión; cuestión, por lo tanto, que queda sujeta, sin condicionamiento desde este lugar, a las oportunas decisiones de los órganos urbanísticos competentes.
3. Los efectos de este Plan General son los establecidos con carácter general por la legislación urbanística, sin que quepa citar ninguna particularidad específica para este caso.

1.02. Marco general.

1. El marco de referencia viene establecido por la normativa urbanística específica regional representada por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Asturias (BOPA 27-4-04), en adelante TROTU, en el que se recogen los preceptos de las siguientes leyes del Principado de Asturias:
 - .- Ley 3/2002, de 19 de Abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística
 - .- Ley 1/1987 de 30 de marzo de Coordinación y Ordenación Territorial.
 - .- Ley 3/1987 de 8 de abril reguladora de la disciplina urbanística.
 - .- Ley 6/1990 de 20 de diciembre sobre edificación y usos en el medio rural, y
 - .- Ley 2/1991 de 11 de marzo de Reserva de suelo y Actuaciones urbanísticas prioritarias y Reglamento de Desarrollo.

No obstante, dichas leyes han sido derogadas expresamente en su Disposición derogatoria única. Por contra siguen vigentes, entre otras:



- Ley 8/2006 de Carreteras, del Principado de Asturias.
 - Ley 5/1991 de 5 de abril de Protección de Espacios Naturales.
 - Ley 1/2001 de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural de Asturias.
- 2.- Por encima de ello, será aplicable la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo; y también, el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, Decreto 278/2007, de 4 de diciembre; y el Texto Refundido Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en las disposiciones que resultan aún vigentes. Debe dejarse constancia de que la Ley 1/2004 está pendiente de adaptación a la 8/2007; y el Reglamento 278/2007 de la adaptación a ambos textos.
- 3.- Habrán de tenerse en cuenta todas aquellas disposiciones sectoriales de referencia en el territorio, de infraestructuras, redes de saneamiento, tendido eléctrico, etc.

Son de especial referencia:

- Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 25/1988 de Carreteras
- R.D. Leg. 1/2001 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005, RD 9/2008.
- Ley 39/2003, del Sector Ferroviario.
- Ley 9/2006, de efectos en el medio ambiente.

Sección II.-Practica urbanística.

Desarrollo del Plan General.

1.03. Órganos actuantes e instrumentos de actuación urbanística.

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Llanera, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los Organismos de la Administración Central y del Principado de Asturias el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, sin perjuicio, incluso, de la eventual actuación de otras Administraciones y sociedades y entidades participadas.
3. Los particulares podrán participar en el desarrollo del Plan General, acuerdo con los cauces y limitaciones previstas en la Ley del suelo y demás textos legales vigentes.

1.04. Desarrollo en las diferentes Clases de Suelo.

1. Todas las previsiones del Plan General en el Suelo Urbano son de aplicación directa, si bien con frecuencia su desarrollo implica el uso procedimientos de reparto de



cargas.

2. De conformidad con el artículo 70 TROTU se podrán formular Estudios de Detalle para adaptar o precisar aspectos relacionados con la fijación de alineaciones y rasantes o la ordenación de los volúmenes. Todo ello sin perjuicio de que se pudieran hacer uso en las circunstancias que determina la legislación urbanística de Planes Especiales, si bien los mismos no están inicialmente previstos en este documento salvo las relacionadas en el apartado 6 de este artículo.
3. En Suelo Urbanizable, el Plan General se desarrollará por medio de Planes Parciales. En algunos casos deberán venir precedidos de actos de delimitación de Sector, en los términos que se establecen en el Título III. Resuelto este trámite, la aprobación de los Planes Parciales es condición imprescindible para la realización de cualquier intervención en el territorio correspondiente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 139.3 del TROTU.
4. Las determinaciones del Plan General que regulan el Suelo No Urbanizable, se aplican directa e inmediatamente. Se podrán formular Planes Especiales que tengan por objeto la protección del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, espacios forestales y mejora del medio rural, en los supuestos señalados en el Artº 67 TROTU, así como los previstos para instalaciones especiales en el Título IV.
5. Las previsiones del Plan General respecto a Sistemas Generales se desarrollan por medio de la oportuna gestión urbanística, y la realización de las obras correspondientes, en su caso.
6. Podrán formularse, asimismo, Planes Especiales para regular detalladamente el uso y protección de los Sistemas: general viario, ferroviario, espacios libres, equipamientos comunitarios y de infraestructura de los servicios técnicos; y Estudios de Implantación para los previsto en 4.07.3.

1.05. Normas relativas a la ejecución urbanística.

1. El desarrollo y ejecución de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y otras Administraciones, entidades y sociedades participadas, en los términos establecidos en la Ley del Suelo.
2. La ejecución de las previsiones del planeamiento en Suelo Urbano (urbanización y reparto de cargas, en su caso, y en ocasiones reconfiguración parcelaria) se realizará del modo que se detalla en la Sección II de la Ordenanza II del Título II, diferenciándose la actuación sistemática y por Unidades de Ejecución completas, y la que se produce en torno a operaciones de edificación aisladas. Ambos modelos deben de poder coexistir simultáneamente para una gestión armónica y adecuada a la realidad.
3. En abundantes áreas del Suelo Urbano la ejecución se encuentra ya terminada. Las realización de actuaciones aisladas de obtención de equipamientos es procedimiento alternativo del sistemático, y se refiere, como él, al marco general numérico



establecido en estas Normas.

4. En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan en algunos casos Unidades de Ejecución, pero en general no se hace, *aunque todas las parcelas están sujetas a operaciones de reparto de cargas*; tomándose, en el caso más general, cada unidad parcelaria como pieza marco de la ejecución particularizada. La creación de las Unidades que se precisen, en cualquier modalidad de Suelo Urbano, se sujetarán a lo previsto en el artículo 151 TROTU, dentro del contexto general de reparto numérico de cargas que se fija en la Ordenanza II.
5. En Suelo Urbanizable, el marco de la actuación es siempre el Sector completo, sin perjuicio de su posible desarrollo posterior mediante varios polígonos. La delimitación de los Sectores es factor esencial no solo para la determinación del ámbito de la actuación, sino también para la fijación de una serie de condicionamientos esenciales, respecto de diseño básico, plazos, garantías, etc., y aún, en ocasiones, en la distribución de los propios usos a desarrollar. El procedimiento se fija en el 3.03. del Título III.

1.06. Sistemas de actuación.

1. Los Sistemas de Actuación en los diferentes tipos de Suelo se determinan en los art. 2.18 del Título II para el Suelo Urbano y en el Título III para el Suelo Urbanizable. En el Suelo Urbanizable No Prioritario o en el Suelo Urbano No Consolidado, los polígonos o unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración urbanística elija en cada caso, sin que al respecto exista preferencia entre ninguno de los sistemas existentes, según disponen los artículos 153 y 154 del TROTU.; respecto al Sistema de Actuación en el Suelo Urbanizable Prioritario, no señalado en este Plan General, se estaría a lo dispuesto en los artículos 160 a 170 del TROTU, siendo preferente en Urbano la cooperación y en Urbanizable la Compensación, en caso de producirse esa opción en el futuro. No hay actuación sistemática prevista sobre los sistemas generales, aparte de los casos de adscripción a sectores de Suelo Urbanizable.

Operaciones parcelarias

1.07. Parcelaciones y divisiones de fincas.

1. Se determina la utilización del termino parcelación como sinónimo de la partición en lotes con fines de utilización urbana o de edificación, la que realmente se apoda como parcelación urbanística. Por el contrario, se identifica la división de fincas como un troceamiento neutro, independiente de una finalidad de uso distinto del que un predio tuviera previamente.
2. Por otro lado, la posibilidad de dividir la propiedad de un bien es un derecho general y casi ilimitado dentro del marco jurídico presente. Y, en otro sentido, en la legislación urbanística vigente en Asturias actualmente están bien tipificados (dentro de lo que cabe) los usos y regímenes urbano y rural, como cuestiones diferenciables. Por ello, en este Plan General se regulan atentamente las condiciones para producir

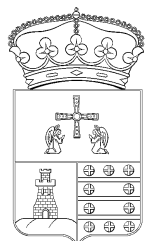


parcelaciones (urbanísticas) y ni siquiera se sujetan a licencia (aunque sí a reglas determinadas, las de la legislación agrícola) las divisiones de terrenos sin régimen urbano.

3. Concebidas sobre esa base, las condiciones de uso y edificación de este Plan General para el Suelo No Urbanizable, son independientes de los procesos de división de fincas. El troceamiento en lotes menores no es capaz de generar nuevos o distintos derechos; antes bien, impide con frecuencia la edificación en los fragmentos resultantes, precisamente por falta de extensión suficiente. En cambio, la división de fincas dentro de los Núcleos Rurales, que aquí se limita, si que podría contribuir a la transformación, por intensificación, de los núcleos de población de naturaleza rural en urbana, o, en todo caso, de sus condiciones constituyentes básicas.
4. Los detalles del régimen parcelario en Suelo Urbano y No Urbanizable (el Urbanizable carece de régimen propio) se encuentran en el art. 2.09. del Título II y la Sección 4a del Capítulo 2 del Título IV, respectivamente.
- 5.- La figura del *derecho real de subedificación*, introducida en la practica urbanística desde fuera del planeamiento, y consistente en una especie de vuelo subterráneo, se tipifica en este Plan General como una opción posible, aunque no se utilice como recurso directo, sino como formula admisible dentro de un contexto de acuerdo, o convenio, entre agentes urbanísticos y Ayuntamiento. Su ejercicio está sujeto a la obtención de Licencia, según disponen los artículos 2.2 y 236.1 del TROTU.

1.08. Reparcelación.

1. La reparcelación (utilizando la palabra en sentido amplio) es una reconfiguración del estado parcelario, bien con objeto de adoptar su situación a otra más acorde con los modalidades de uso o edificación que el Plan General establece, bien para formalizar y redistribuir las cesiones obligatorias, de suelo útil o destinado a equipamientos o infraestructuras; o para ambas finalidades simultáneamente, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 190 TROTU. Se precisa, por tanto, siempre, que existen cesiones que repartir, o problemas de forma o configuración.
2. La reparcelación se realiza por medio de Proyectos de Reparcelación (propriadamente dicha, en el Sistema de Cooperación) o de Compensación, en el Sistema de Actuación de ese nombre o como alternativa de culminación de las parcelas de resultado en el sistema de expropiación. Procedimiento y tramitación de cada uno de ellos se encuentran en el Título V del TROTU.
3. Además, en este Plan General se establecen algunas medidas racionalizadoras de la aplicación de todos los procesos de reparto de cargas (como lo es la reparcelación) a través de cuadros numéricos generales que facilitan las distribuciones en ámbitos más pequeños sin romper el equilibrio general.
4. La unidad reparcelable sigue inseparablemente al ámbito de ejecución y reparto, de carácter continuo, independientemente de que pueda ser desglosada, como la ejecución real, en fragmentos con equilibrio autosuficiente.



Documentos de planeamiento de desarrollo.

1.09. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales para el desarrollo del Suelo Urbanizable, una vez delimitado el correspondiente Sector, se ajustarán a lo establecido en el artículo 66 del TROTU; y a las condiciones urbanísticas de todo tipo y al desarrollo de los sistemas de garantías que se habrán concretado previamente en el acto de delimitación del Sector, según establece el Título III de este Plan General.

1.10. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es uno de los instrumentos disponibles, cuando se precise, para hacer frente a las finalidades que se le señalan en la legislación urbanística vigente, básicamente en los artículos 67, 68 y 69 del TROTU; y tiene, entre otros, una utilización reglada dentro de la mecánica prevista para la propuesta de usos incompatibles en Suelo No Urbanizable.

1.11. Estudios de Implantación.

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación en suelo no urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad la localización de equipamientos de interés público incluidos en el Plan General como autorizables en dicho suelo (ver 4.06.3).
2. Los Estudios de Implantación contendrán los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre estos, podrán contemplarse :
 - a) Justificación de la necesidad y/o de emplazamiento.
 - b) Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado, y aparcamiento.
 - c) Estudio de impacto visual sobre el medio físico.
 - d) Estudio de impacto sobre la red de infraestructura básica.
 - e) Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.
 - f) Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación y depuración de vertidos.
 - g) Estudio y gestión del proyecto de obras.

1.12. Catálogos urbanísticas.

1. Los Catálogos son elemento de desarrollo de las medidas directas de Protección del planeamiento, y su finalidad es la de identificar mediante los datos necesarios, literales y gráficos, los bienes individualmente sometidos al tipo de protección de que se trate.



2. En el presente Plan General este aspecto se trata en el Catálogo Urbanístico de Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario, documento al que corresponde un carácter complementario, derivado del contenido de los art. 72 y 93 del TROTU,
3. El Catálogo tiene la naturaleza y fines descritos en el artículo 72 del TROTU.
4. El Catálogos tiene la estructura de Inventario, careciendo de estudio pormenorizado del tratamiento que debe darse a cada elemento, aunque si se realiza su encuadre en relación con la normativa de obras de reforma de este Plan General (Sección IV de la Ordenanza IV, Título II). La condición fundamental que se fija es su obligada conservación, y los tratamientos deberán estudiarse caso por caso, con ayuda de los organismos competentes en cada una de las materias con que se relacionan. Es deseable la elaboración de estudios sistemáticos, en desarrollo de los fines de conservación y puesta en valor aquí fijados, bajo la forma de Planes Especiales, o documentos de desarrollo de gestión o de obras.

1.13. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle no son parte obligada del proceso establecido por este Plan General, por lo que mantienen un carácter instrumental potestativo para resolver, precisamente, cuestiones de detalle, cuando se precise.
2. En el Suelo Urbano No Consolidado, sin embargo, este instrumento será de uso obligado para la ordenación interna de UH, cuando se precise efectuar un esquema previo de la reparcelación precisa, reparto de las cesiones, y concentración de las correspondientes al 10 %,

Proyectos.

1.14. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
 - a) De urbanización.
 - b) De edificación.
 - c) Otras actuaciones urbanísticas.
 - d) De actividades e instalaciones.
2. Los Proyectos Técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por



relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor, en la que deben destacarse la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación y el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras.

3. Cada Proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, 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 o fijados en las condiciones particulares de la licencia.
4. En la Memoria se pondrá de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas y las del Plan Parcial, cuando lo hubiere, o de las Ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.
5. Tanto en los Suelos Urbanos como en los Núcleos Rurales, y para todo tipo de edificaciones que supongan obras mayores, será obligatorio la presentación, en el proyecto, de una representación del edificio en su entorno justificando la solución proyectada.
6. Todos los proyectos para edificios en Suelo Urbano deberán contemplar el tratamiento de la planta baja en lo que a elementos de fachada se refiere, de manera que ésta se integre y se resuelva de acuerdo con el edificio, en los términos fijados en los art. 2.86., 2.97 y acordes del Título II. La realización de este tratamiento será condicionante para la primera ocupación del edificio.

Proyectos de urbanización

1.15. Contenido.

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en el art. 159 TROTU. En todo caso, habrá de justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable, y de la potencia de energía eléctrica necesarios en aplicación de estas Ordenanzas. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos los servicios citados, en las debidas condiciones, con los generales de la población, debiendo justificarse que estos últimos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.
2. Se incluirán en los Proyectos desarrollados en el marco de esta Norma, las obras de pavimentación de calzadas y aceras, ajardinamiento y dotación de mobiliario urbano así como las de señalización y los servicios de distribución de agua potable, red de riego y contra incendios, evacuación de aguas pluviales y residuales, alumbrado público, distribución de energía y red telefónica, y redes de telecomunicaciones, en su



caso.

3. Igualmente deberán especificarse y recogerse en presupuestos las necesarias reposiciones de enganches de cada una de las redes de servicio con las edificaciones aisladas o zonas que ya cuenten con esas conexiones, o con los tendidos parciales que pudieran existir y se reutilicen, dentro del contexto de semiurbanización de algunas zonas actualmente.
4. Tanto en las obras sistemáticas de urbanización, como en su mantenimiento y retoques, se atenderá y resolverá específicamente el tratamiento de edificios catalogados o zonas de interés cultural, de acuerdo con lo que se establece en el art. 1.28 y afines.

1.16. Documentación.

1. Como precisiones a lo establecido sobre documentación en el Reglamento de Planeamiento, se establecen las siguientes:
 - En la Memoria descriptiva se detallarán las calidades y dimensiones de los materiales que se proyectan y como anejos los cálculos justificativos de las secciones tipo y firmes adoptados, así como del dimensionamiento de los distintos servicios y los certificados de las compañías suministradoras justificativos de la posibilidad y plazos de dotar de las cuantías o potencias necesarias.
 - Planos de Planta General y plantas completas de servicios, a escala no inferior a 1/500. Perfiles longitudinales, secciones tipo y perfiles transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir correctamente las obras que se pretende ejecutar. En los planos de planta general se representarán, a manera de rasantes, las intersecciones de los planos de pavimentación con las cotas proyectadas, de medio en medio metro.

1.17. Condiciones y garantías.

1. Si se trata de obras de iniciativa privada, la tramitación de los proyectos de urbanización se acompañará de la total cumplimentación, si no se hubieran realizado en las anteriores fases de planeamiento, o fueran específicos de esta fase, de los requisitos y garantías precisos, tanto en relación con el Artº 195 del TROTU, como con el Sistema de Actuación que se esté utilizando.
2. Respecto de la posible realización de obras de edificación, previas a la conclusión de las de urbanización, se estará a lo dispuesto en los Artº 119.4 y 197.3 del TROTU, depositándose las oportunas fianzas y completándose las obras de urbanización antes de la primera ocupación de los edificios. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento es el promotor de las obras de urbanización, es decir, si se trata del Sistema de



Cooperación, y no siendo imputable el que edifica su posible retraso, podrá concederse la primera ocupación, previa la liquidación de los compromisos económicos completos que correspondan en el costeamiento de dichas obras. Debe suponerse, en ésta hipótesis, que la licencia de obras de edificación se concedió sobre la base de encajar su realización en los plazos previstos para las de urbanización, y que, por lo tanto, el desfase se produce por incidencias ajenas al que edifica.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del 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 las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente. Respecto a la recepción de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en los artículos 195 y 196 del Texto Refundido de la ley del suelo de Asturias, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley de Contratos (RD 1098/2001) cuando éste sea de aplicación.

Red viaria.

1.18. Pavimentaciones.

1. Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo quedar justificada en el Proyecto la sección estructural del firme que se adopte. Su galibo total no será inferior a 12 m. en zonas de uso de vivienda unifamiliar, ni a 16 en los demás casos.
2. Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo quedar justificada en el Proyecto la sección estructural del firme que se adopte.
3. En zonas donde la urbanización preceda extensivamente a la edificación, la primera podrá ser realizada en dos etapas, si el Ayuntamiento considera que con ello su utilización, en los aspectos de travesía o comunicación de otras zonas entre sí, ofrece un nivel suficiente:
 - h) La primera servirá para el período previo a la construcción de los edificios, debiendo estar constituido el pavimento por una subbase y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
 - i) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. La terminación de la pavimentación, será previa a la ocupación de los edificios y deberá enlazarse con las zonas terminadas más próximas.



1.19. Utilización de la red peatonal.

1. Como norma general relativa a todas las vías o zonas de circulación peatonal, éstas se destinan preferentemente a ese fin, pero, excepto en el caso de que existan barreras físicas que lo impidan, se admitirá el servicio a fincas o garaje para vehículos (no, por lo tanto, la utilización como paso en otra dirección, pero si para acceso); admitiéndose, en consecuencia, la solicitud de vados permanentes para garantizar los correspondientes accesos sobre vía peatonal. Se excluyen de esta norma las zonas de espacio libre, que no podrán servir de acceso para vehículos a fincas que abran sobre ellos, salvo que el límite entre espacio libre y fincas sea una vía peatonal recogida en planeamiento o plan vial.

1.20. Estacionamiento.

1. Todas las plazas de estacionamiento situadas en vía pública, tendrán una dimensión mínima de 2'20x4'5 m. No obstante lo anterior, las plazas de estacionamiento situadas en fila y en borde de acera pueden contar con un ancho acotado entre 1'50 y 1'75 m., pues la maniobra de puertas se realiza libremente sobre el lado de la acera.
2. En la vía pública, las fajas de estacionamiento, sea en fila o en batería, tienen la consideración de zona restada a la acera (pues, evidentemente, no deben suponer una reducción del ancho de calzada necesario para la circulación). Por lo tanto, en todas las zonas donde el estacionamiento no se permite (esquinas y zonas de paso peatonal) la acera se avanzará hasta ocupar todo el ancho de la faja de estacionamiento, salvo que por razones circulatorias específicas de la zona de que se trate, (visibilidad, cambio quincenal del lado de estacionamiento, etc), esta ampliación resulte inoportuna. Siempre se señalizará con pintura blanca, encintado empotrado en el pavimento, o con ambos, cuál es el límite de la faja reservada a estacionamiento.

1.21. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. En todos los recorridos principales 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; lo que implica disponer rampas junto a todas las escaleras, y rebajar el bordillo de las aceras en todos los puntos de cruce de peatones. Pueden mantenerse itinerarios secundarios carentes de esas facilidades, en especial si por razones topográficas presentan pendientes acusadas; deberá cuidarse, sin embargo, de garantizar itinerarios alternativos no excesivamente distantes, que si cuentan con las facilidades indicadas.

1.22. Vados para el acceso de carruajes a las parcelas y construcciones.

1. Las autorizaciones para vados permanentes, no se concederán en número mayor de uno por parcela, a no ser que dentro de ella se vaya a dar cabida permanente a más de cinco coches. Para cinco o más coches en estacionamiento permanente podrán admitirse dos vados como máximo, y siempre que exista causa justificada para esa



duplicación, salvo que en el interior de la parcela se sitúen varias edificaciones principales, en cuyo caso se podrá autorizar hasta un máximo de un vado por cada edificio independiente.

2. En consecuencia, no se concederán nuevas autorizaciones de vado permanente que sirvan a locales comerciales o garajes individuales en bajos, salvo que cumplan la condición anterior (y por tanto, no exista en el edificio garaje o aparcamiento colectivo). Se exceptúan los almacenes, talleres de reparación y locales de venta de vehículos; los cuales, sin embargo, deberán situarse en las zonas reservadas para ellos en el planeamiento.
3. Las dimensiones de los vados, y las especificaciones de uso del punto anterior, se determinan en la Ordenanza nº III.

1.23. Amueblamiento urbano.

1. El arbolado es elemento a utilizar tanto en vías públicas como en espacios libres públicos o privados. En aceras de tres o más metros de ancho se dispondrán árboles en hilera cada seis metros de distancia como separación máxima, con su correspondiente alcorque; suprimiéndose, sin embargo, en esquinas o zonas donde puedan dificultar la visibilidad. En vías exclusivamente peatonales se dispondrá, al menos, una hilera de árboles con distancia máxima entre ellos de seis metros, cuando el ancho total de la vía sea superior a cuatro metros y medio; si no los alcanzan no se plantarán árboles. En las calles de tráfico mixto sin aceras para separación de tráfico peatonal, a partir de una anchura de seis metros se dispondrá de al menos una hilera espaciada cada seis metros como máximo, adosado a uno de los dos lados, siempre que haya uno al menos en el que la edificación esté retranqueada y no adosada a fachada.
2. En las aceras o vías peatonales exclusivas cuyo ancho sea igual o mayor de cuatro metros y medio se dispondrán bancos en número no inferior a uno cada 25 metros lineales. Su colocación deberá hacerse en zonas en que no estorben a la circulación, que en general será la propia línea ocupada por la hilera de árboles, lo que debe interpretarse como indicativo del número mínimo de bancos, pero no en el sentido de que obligatoriamente deben situarse uno cada 25 metros. Las condiciones reales de la urbanización producen una serie de zonas de más amplitud dentro de los peatonales y zonas más o menos soleadas. La ubicación real de los bancos debe atender, aparte de su número y su distribución dispersa, a los aspectos que se citan, que deben considerarse como favorables, en los casos de zonas de remanso de circulación de cierta amplitud y bien soleadas.



Agua.

1.24. Abastecimiento y distribución de agua potable.

1. Se indicará la procedencia del agua, y en todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que la distribución alcance todas las zonas de la edificación a realizar conforme al planeamiento. Los bombeos necesarios nunca se conectarán directamente sobre la red, sino sobre depósitos reguladores dispuestos al efecto, de modo que no se produzcan ni succión ni inversiones sobre el resto de la distribución.
2. Tanto en los caudales a prever como en el diseño y la ejecución de las redes se tomarán, como mínimo, las condiciones señaladas en el Código Técnico de la Edificación.

1.25. Bocas de riego e incendios.

1. A lo largo de todas las vías públicas, y dentro de la red general de distribución de agua se dispondrán bocas de riego, de tipo normalizado para su utilización, además de para este fin, para los servicios de bomberos. Estas tomas de aguas para riego y extinción de incendios se situarán, al menos, cada cincuenta metros de distancia en toda la longitud de la red viaria, lo que no sustituye la justificación de sus emplazamientos, diseño de su propia red y caudales. Se utilizará una señalización en color o del tipo que sea, que permita su rápida identificación.
2. En parques y zonas ajardinadas deberán igualmente justificarse emplazamientos y caudales de las tomas de riego, de modo independiente al realizado para las vías públicas y justificado en relación con el tipo de terreno, vegetación, etc.
3. Estas redes contarán, si es preciso, con tramos independientes de los de abastecimiento domiciliario, disponiéndose las conexiones entre ambos sistemas, en ese caso, de modo que sea posible obtener simultáneamente sus respectivas prestaciones. En la red de riego e incendios no se bajará del diámetro de 80 mm, debiéndose, en todo caso, justificar los diámetros escogidos.

Saneamiento.

1.26. Referencia.

1. En todos los tramos de nueva urbanización se dispondrá de saneamiento separativo. Esta norma se aplicará de igual modo en zonas rurales próximas a las urbanas, evitándose el conectar sumideros de aguas pluviales al colector de negras. En general, en estos casos, las aguas pluviales podrán ser encauzadas en tramos cortos y vertidas



a los terrenos rústicos colindantes. O incluso conducirse por canaletas abiertas, si no se precisa llevar muy lejos estas aguas antes de verterlas. Los aportes complementarios, en cuanto a aguas negras se refiere, de ésta procedencia, deberán tenerse presentes para que el dimensionamiento de las redes por tramos y cuencas resulte proporcionada con los caudales esperables.

2. Los cálculos de caudal, y las condiciones de diseño se justificarán sin bajar de las señaladas en el Código Técnico de la Edificación.

Alumbrado.

1.27. Referencia.

1. Las instalaciones de alumbrado se ajustarán, por lo menos, a lo previsto en el Código Técnico de la Edificación, lo que no excluye la justificación de lo proyectado a los fines que en cada caso se persigan.
2. Los materiales a emplear en báculos y luminarias deberán ser adecuados a las condiciones ambientales de agresividad por humedad en que van a situarse.

Energía eléctrica y telefonía.

1.28. Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios.

1. Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de compañías concesionarias (Hidroeléctrica y Telefónica), para evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.
2. Todos los tendidos existentes de energía eléctrica y teléfonos de tipo urbano y en zona urbana, deberán pasar a subterráneos en todas las zonas donde se ejecute nueva urbanización, o se levante y se rehaga la existente por imperativo del planeamiento. Los proyectos de urbanización podrán señalar excepciones específicas a este regla, debiendo justificarlo de modo expreso y convincente.
3. Para nuevos tendidos en suelo urbano, sin excepción alguna, y tanto en energía eléctrica como teléfonos, únicamente se admitirá la modalidad de canalización subterránea.
4. Si, en el futuro, existiese la posibilidad de implantación del servicio de gas ciudad (gas natural), este se ejecutará junto con los restantes, y dentro de las obras generales, en los tramos de nueva urbanización. En zonas ya urbanizadas, la implantación de este servicio y la reposición de los restantes a su estado anterior, serán por cuenta de la compañía concesionaria.
5. Las empresas suministradoras deberán reintegrar los gastos de instalación de sus redes, en los términos señalados en el art.158.1.a) TROTU.



1.29. Transformadores.

1. La instalación de centros de transformación de la energía eléctrica al interior de las parcelas privadas es admisible, y no supone utilización de volumen edificable. Pueden ubicarse en sótanos, plantas bajas o edificaciones exentas auxiliares. En ninguno de los casos el volumen se contabilizará como edificado, a los efectos de cómputos de aprovechamiento. En el caso de casetas exentas, éstas se dispondrán de modo que no desentonen con la ordenación general ni supongan molestias en cuanto a visibilidad, circulaciones, etc. Si se pretenden ubicar sin guardar los retranqueos establecidos con carácter general, respecto de otras propiedades, deberán contar con la conformidad de la propiedad de que se trate. En cualquier caso, al extenderse la preceptiva licencia municipal, se resolverá el tema del emplazamiento propuesto en cada caso concreto.

Sección III.-Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles.

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

1.30. Obligaciones y control del deber de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo dispuesto en el Artº 142 del TROTU.
2. La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento, que tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.
3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento.
4. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - c) Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente si existe.



1.31. Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 143 del TROTU:
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor de reposición (V_r) del inmueble, determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección V, art. 1.47., repongan las construcciones de instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.
2. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

1.32. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuestos de riesgo inminente.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:
 - a) En urbanizaciones.
 - El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de la parte privada de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 - En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización; mientras que las redes de distribución y servicio, son, salvo pacto expreso en contrario, responsabilidad de las compañías suministradoras.
 - b) En construcciones.
 - Condiciones de Seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente,



defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos 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 sus 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. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - Condiciones de Ornato. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- c) Las condiciones señaladas en este apartado serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
2. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución sustitutoria.
3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la Propiedad en el plazo señalado, designando en todo caso el Técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indique. Deberán asimismo especificarse las condiciones que en hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará por el Técnico designado por la Propiedad; o por el Ayuntamiento si la ejecución es sustitutoria.

1.33. Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones.

1. Cuando las obras a realizar para la conservación de los edificios se encuadren en los supuestos de rehabilitación del R.D. 2329/1983, o normativa aplicable al efecto que lo sustituya, podrán acogerse a los beneficios de financiación y fiscales previstos en esa normativa.
2. Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1.b), del anterior artículo 1.31 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 234.1.a) del TROTU y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.
3. Los edificios catalogados con obligación de conservación serán objeto de la reducción en su valoración a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles respecto de la que les



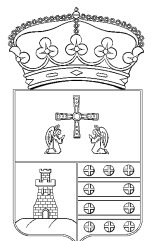
correspondería de no existir esa circunstancia.

1.34. Ordenes de ejecución para la conservación, trámite y acción sustitutorias.

1. El Ayuntamiento por motivos de interés estético o turístico, al amparo de los artículos 109 y 233.1.b) del TROTU, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) 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.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) 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, ornato e higiene.
3. Tanto en este caso, como en todos los relativos a seguridad y salubridad, se estará a lo dispuesto en el art. 1.68 de estas Normas.
4. 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.

1.35. Conservación 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:
 - a. Cierre: Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá estar cerrado mediante un cierre proporcionado, si existen riesgos o molestias en caso contrario. Si se trata de terrenos, en cambio, en zona donde todavía domine la situación rural o abierta de los predios, bastará con mantener los elementos tradicionales de partición o referencia.
 - b. Limpieza y salubridad: los solares deberán mantenerse limpios de vegetación excesiva y de vertidos de restos o basuras.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
3. La dedicación del solar a este uso provisional no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa; y habrá de concluirse, en su caso, en los plazos señalados por el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.



1.36. Alcance de la catalogación y declaración de utilidad pública.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que proceda. Los fines perseguidos por la catalogación gozan de la condición de ser de utilidad pública.
2. La catalogación de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en la Sección IV de este Título I, e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
3. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuesto que mediante Ordenanza regula el Ayuntamiento.
4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.
5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la presente Sección, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Infracciones y procedimiento.

1.37. Infracciones.

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los anteriores artículos 1.30. y 1.31., permitirá al Ayuntamiento llegar hasta la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, o a la sustitución de los propietarios por la figura del agente rehabilitador, art. 206 y 208 TROTU, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.
2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas los anteriores artículos 1.33. y 1.35 dará lugar a la ejecución de las obras de supresión



o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

3. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

1.38. Derribo de edificios catalogados, incumplimiento del deber de conservación.

1. Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben o desmonten un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.
2. El incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la Orden de Ejecución a que se refiere el apartado anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas según la legislación vigente.

1.39. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

1. De conformidad con los artículos 233 del TROTU y 245.1 TRLS de 1992, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el anterior artículo 1.33.

Sección IV.- Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario y Natural.

1.40. Introducción.

1. La protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario es un objetivo de la colectividad, y contenido normal de los Planes Generales según el artículo 56 del TROTU; refiriéndose, en este caso, a una de elementos urbanísticos y arquitectónicos de interesante valor cultural y tradicional. Este objetivo del planeamiento se concreta en el caso presente en los siguientes aspectos documentales:
 - Catálogo urbanístico de los elementos con valor de Patrimonio Cultural o Natural.
 - Normativa de Ruinas, con alcance sobre toda la edificación antigua y no sólo sobre los elementos catalogados.
 - Régimen económico de la conservación de las edificaciones, referido igualmente a la generalidad de la edificación existente y no sólo de la sujeta a conservación obligatoria.
2. Además, y desde el punto de vista de filosofía general o contenido, este Plan General incorpora una serie de medidas diluidas, sin carácter documental, pero que



contribuyen igualmente al objetivo de Protección:

- Ajuste de las tipologías de edificación proyectadas a las realmente existentes.
 - Limitación de la calificación de "fuera de ordenación" en las circunstancias en que se pretende la desaparición de edificios concretos, evitando la afectación de los que sólo presentan desajustes parciales con las regulaciones de obras de nueva planta.
 - Redacción de una normativa específica detallada para desarrollar las obras de reforma, que constituyen la intervención sobre todos los edificios existentes, y no sólo sobre los catalogados para su obligada conservación.
 - Política de mantenimiento de los trazados viarios actuales.
3. En resumen, es uno de los objetivos de este Plan General el mantenimiento y revalorización del patrimonio edificado y natural de Llanera, entendiéndolo como económicamente recuperable, testimonio cultural y reflexión, más biográfica que histórica, sobre aspectos del pasado de esta colectividad, a través de edificaciones, y trazados urbanos y elementos naturales; y éste es el sentido del título de esta Ordenanza.

Condiciones de armonización en el entorno edificado de los elementos catalogados.

1.41. Composición general

1. Un primer ámbito de obligada armonización lo constituye la zona de influencia de los elementos catalogados, según se define en el art. 1.01.4, del Catalogo.
2. Dentro de los Núcleos de Población que se delimitan en este Plan General, existen áreas donde el entorno edificado está condicionado por la arquitectura tradicional, tal como esta se define en las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable, con independencia de que el carácter del Núcleo general sea más rural o urbano. En estas zonas de carácter homogéneo se acentuarán al máximo las presentes normas de armonización.
3. La norma general que regula todo este apartado es la adecuación al entorno, graduada en dos niveles:
 - Los nuevos edificios deberán ajustarse compositivamente al entorno dominante; lo que significa ajustar una estética actual a un medio ya definido y consolidado, y no significa simular apariencias de la construcción u ornamentación de otras épocas.
 - Las nuevas instalaciones a realizar sobre edificios existentes se ajustarán en primer lugar a la estética del propio edificio en que se sitúen, no importa cuál sea su época; y dentro de ello, pero en segunda aproximación, tratarán de acoplarse al entorno plástico dominante.



1.42. Materiales y tipologías compositivas.

1. Se autoriza, en las obras de nueva planta, la utilización de cualquier tipo de materiales y su empleo conforme a las técnicas actualmente en uso. Pero en su elección y utilización primará siempre el objetivo de obtener una relación expresa con la arquitectura existente en el entorno; relación que deberá precisamente buscarse en la analogía y no en el contraste. Sin que por ello se disfrace en modo alguno el hecho de ser arquitectura actual.
2. Especialmente importante en ese aspecto es el colorido. Por los Servicios Municipales podrá siempre exigirse la ejecución de muestras para la comprobación de los efectos reales de lo proyectado. En zonas donde predomine la arquitectura tradicional, las carpinterías de huecos adoptarán, precisamente, el acabado exterior en pintura, no admitiéndose la madera vista barnizada, que erróneamente se está utilizando en composiciones pseudofolclóricas.
3. Todos los materiales se emplearán, en estos ámbitos, con su lógica constructiva propia.
4. En la mayor parte de la arquitectura que forma los entornos edificados tradicionales, la composición cuenta con invariantes que deben incorporarse, sintetizadas, a los nuevos edificios a realizar, ya que en todas las poblaciones suelen existir referencias colectivas, que constituyen un marco, dentro del que son oportunas las variantes individuales.
5. Las tipologías más frecuentes en el Catalogo de Llanera son las de la arquitectura popular y de la culta rural. La religiosa rural y la industrial también se mueven, con escasa excepción, en referencias tradicionales.
6. Se utilizarán cubiertas con pendientes y composición análogas a los característicos de cada una de las zonas. Los materiales a emplear serán necesariamente armónicos con los de la arquitectura que caracteriza a cada una de ellas.
7. En todos los casos los remates de alero o coronación de fachada responderán al tipo de cubierta empleado, y en imagen y función plástica serán análogos a los existentes sin que ello implique nunca la copia de soluciones constructivas y formales de otras épocas; pero con expreso rechazo de *la simple exposición de los bordes de forjado en sus espesores completos*, abandono compositivo inadmisibles en los entornos de que aquí se trata.

Sección V.- Estado ruinoso de las edificaciones.

Declaración de ruina.

1.43. Procedencia de la declaración.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 234 del TROTU y Ley 2/2.004; que, a su vez, remite al 143, en cuanto a los



limites del deber de conservación y rehabilitación, cuando:

- a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 del TROTU, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2,
 - b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.
 - c) Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.
2. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios y construcciones no catalogadas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.
 3. Las situaciones producidas por la amenaza de ruina física inminente se regulan en el art. 235 TROTU, en el que se contemplan las medidas a adoptar para garantizar la seguridad de bienes y personas, y los supuestos de intervención sustitutoria.
 4. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Alcalde para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de situación legal de ruina.

1.44. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tiene 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 costo de reparación se determinará por aplicación de una sola colección de precios unitarios, oficial o procedente de publicación técnica solvente.
3. El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr - Pc$$

siendo Vr el valor de reposición, que se calculará según los módulos de construcción obtenidos en base a la misma colección de precios unitarios que en el punto anterior, y que representa el valor del edificio en sus condiciones originales, pero valorado a precios actuales. Y siendo Pc el coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituyen a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto del coste total de las obras de reparación que señala el punto 1, el resto de las obras de conservación, incluidas las de ornato.

4. A los bienes catalogados conforme al artículo 72 del TROTU, y los declarados Monumentos históricos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.



1.45. Relación con la ordenación y la habitabilidad.

1. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación por las propias Normas o instrumento que las desarrollen.
2. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materias de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

1.46. Inmuebles catalogados.

1. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 72 del TROTU y los declarados Bienes de Interés Cultural, sólo podrán ser declarados en estado ruinoso si se tratase de supuestos de ruina física inminente. En los restantes casos, y aún cuando se cumpliesen los requisitos de los artículos anteriores, los edificios deberán, en todo caso, ser reparados; si bien su propietario no estará obligado a aportar a las obras necesarias para su reparación sino las cantidades ya determinadas como incluidas en el deber de conservación, supliéndose el resto por la Administración.
2. Aún en los casos de declaración de estado ruinoso (por ruina física inminente) el Ayuntamiento podrá optar por la conservación de los inmuebles catalogados, si bien haciendo frente a la financiación de los costos extraordinarios que ello suponga.

1.47. Obligación de demoler.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que podrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
 - b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de esa parte.
 - c) 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.

1.48. Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos



contemplados en el 235 TROTU, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.
3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

Sección VI.- Intervención municipal del uso del suelo.

Alcance y formas.

1.49. Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
 - a) Licencias urbanísticas.
 - b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
 - c) Información Urbanística.

1.50. Actividades sujetas a licencia urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos descritos en el artículo 228 TROTU.
2. La sujeción a licencia urbanística para actuaciones que la requieran, rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Llanera, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en los artículos 17, 18 y 228.3 del TROTU y 244.2, 3 y 4 del TRLS de 1992, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes y de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.
3. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento marcado por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de Junio de 1955, o normativa que lo sustituya.
4. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:



- a) De parcelación.
 - b) De obras.
 - c) De ocupación y funcionamiento.
 - d) De actividades e instalaciones.
5. Tendrán consideración de obras menores las que establece el art. 228.2 párrafo segundo del TROTU; que, por su escasa transcendencia arquitectónica o urbanística, pueden ser autorizadas mediante trámite abreviado, con independencia de que precisen o no de alguna intervención técnica.

1.51. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

1. Mediante las Ordenes de Ejecución y Suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias 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 urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las Ordenes 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 cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las Ordenes de Suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad.

1.52. Información urbanística, consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo. 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 copias de los documentos de planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.
2. El Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio dos ejemplares de los instrumentos de planeamiento que apruebe, debidamente diligenciados, con los planos correspondientes, y dará cumplimiento al deber de información dispuesto en los artículos 23 y 96 del TROTU, para su constancia en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
3. Los actos de publicidad formal de los efectos concretos del planeamiento sobre bienes



y terrenos se tipifican como consulta urbanística, cédula urbanística e información urbanística sobre la enajenación de terrenos, conforme al TROTU y, subsidiariamente, de la normativa estatal.

Divisiones urbanísticas del suelo.

1.53. Clasificación del suelo.

1. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General dividen el suelo de la totalidad del Concejo de Llanera con arreglo a los siguientes criterios:

1. Clasificación del Suelo:

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas para las distintas áreas, se distinguen:

- a) El Suelo No Urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural de acuerdo con el artículo 115 del TROTU. El régimen jurídico propio del Suelo No Urbanizable se recoge en Título IV de este Plan General.
- b) El Suelo Urbanizable está caracterizado por estar destinado por la Norma a ser soporte del crecimiento urbano previsto. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico, por medio de la ejecución de la obra urbanizadora señalada en estas Normas y el cumplimiento de sus obligaciones por los propietarios. El Suelo Urbanizable se diversifica en este Plan General en enclavado y extensivo, según se sitúe ligado al desarrollo continuo de un núcleo urbano existente, o dé lugar a unidades de asentamiento potencialmente discontinuas. Su régimen jurídico figura en el Título III de estas Normas.
- c) El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas hasta la fecha por el desenvolvimiento de los Núcleos de Población más importantes del Concejo; y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición de núcleo en el futuro. El Suelo Urbano se diversifica en Consolidado y No Consolidado. Se regula específicamente en Título II de este Plan General.

1.54. Calificación del Suelo.

1. Mediante la Calificación, el Plan General determina la asignación zonal (zonificación) de los usos e intensidades urbanísticos, en todas las Clases de Suelo, si bien con diferente grado de concreción en cada una de ellas. Se denomina tipología en este Plan General a cada una de las caracterizaciones de calificación diferenciadas que se utilizan para sintetizar los contenidos de la ordenación.
2. La pormenorización de los usos en las áreas de Suelo Urbanizable, es función propia



del planeamiento parcial, salvo en aspectos concretos para los que se fijan directrices desde este Plan General.

3. En el Suelo No Urbanizable, se realiza de forma general según las determinaciones del Cap. II del Título IV de estas Normas.
4. La calificación del Suelo por zonas se formula en el Suelo Urbano directamente desde estas Normas, según lo establecido en los artículos 59 y 60 del TROTU.
5. En cada una de las zonas, o tipologías, el señalamiento de usos es excluyente, es decir, solamente pueden realizarse los que las Ordenanzas establecen.
6. Según la naturaleza del agente que los desempeña, los usos pueden ser públicos, colectivos y privados. Se consideran públicos los usos que desarrollan fines de esa naturaleza, al servicio de toda la comunidad. Se consideran usos privados los que se limitan a las personas vinculadas con la propiedad de que se trate. Se consideran usos colectivos los de carácter privado, detentados por un grupo restringido pero variable de personas con relaciones convenidas.
7. Los diferentes usos y las relaciones que deban guardar entre sí se regulan para el Suelo Urbano con carácter general en la Ordenanza III (Título II) y en la Norma Segunda del Título IV para el Suelo No Urbanizable. El Suelo Urbanizable se remite en este aspecto a la tipificación realizada para el Suelo Urbano.

Sección VII.-Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.

1.55. Situaciones fuera de ordenación.

1. En todo el ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas, y para los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a su promulgación, la calificación de fuera de ordenación se aplica *únicamente para los casos en que la existencia de las edificaciones suponga un obstáculo de cierta importancia para la ejecución del planeamiento* vigente. Fuera de estas circunstancias, no se considerará como disconformidad con el Plan General, a los efectos del art 107 del TROTU, la simple falta de ajuste a las determinaciones que estas Normas establecen *para las obras de nueva planta*.
2. Las circunstancias que efectivamente motivan la calificación de fuera de ordenación para los edificios, son las siguientes:
 - Afectación por zonificaciones de espacio libre o instalaciones de interés público.
 - Afectación por apertura de nuevo trazado vial, incompatible con la edificación de que se trate.
 - Afectación por alineación de fachada para ampliación de calles existentes, si el edificio sobresale de la alineación en más de un 15 % del ancho total proyectado para la calle; exceptuando los casos en que el edificio sobresalga menos de 0'5 m., en cuyo caso no estará fuera de ordenación con



- independencia del ancho de la calle; y aquellos en que sobresalga más de un metro, en cuyo caso siempre estará fuera de ordenación, también independientemente del ancho de calle proyectado.
- Que las edificaciones imposibiliten la realización de otras nuevas acordes con el Plan, en terrenos ajenos a aquellos en que se sitúen (caso de edificación conjunta de varias parcelas, impuesta en el proceso de planeamiento o en el de reparcelación); o sobre los mismos si estos resultaran, en procesos reparcelatorios, asignados parcialmente a titulares distintos de los iniciales. En este último caso la calificación como fuera de ordenación aparecerá como consecuencia de los procesos de reparcelación o ejecución; y solo se adoptará dicha calificación para acompañar a las restantes medidas que garanticen la desaparición del inmueble, no utilizándose, en cambio, como mera vinculación pasiva.
 - Que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren gravemente los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
3. No serán, en cambio, motivo de la calificación de fuera de ordenación las siguientes circunstancias:
- No cumplir con Normas u Ordenanzas de nueva planta, relativas a alturas totales o interiores, condiciones higiénicas, retranqueos a linderos, volumen máximo; ni a cualquier otra de la misma índole y cuyo objetivo sea la regulación de las nuevas construcciones.
4. En el aspecto concreto de usos, la calificación como fuera de ordenación puede ser de carácter general o particularizada a unas instalaciones concretas. Para el primer caso, debe diferenciarse el hecho de que un uso no pueda autorizarse para instalaciones nuevas y el que el mismo quede fuera de ordenación; esta última declaración tiene que ser expresa, y no basta, por lo tanto, que un uso no se encuentre entre los permitidos en instalaciones nuevas para que queden fuera de ordenación las instalaciones existentes en ese tipo.
5. Cuando el uso de una instalación concreta se declare fuera de ordenación, se establecerán plazos razonables que permitan su extinción o desaparición con la previsión de tiempo suficiente para trasladarlo o sustituirlo.

1.56. Grados de afectación.

1. Se establecen dos situaciones diferentes dentro de la de fuera de ordenación:
 - Absoluta, cuando el planeamiento establece la desaparición del elemento inmueble de que se trate como parte de la ejecución del proceso urbanizador.
 - Pasiva, cuando se relega la desaparición del elemento a su sustitución por otro de nueva planta que sí se ajuste al planeamiento.
2. En la situación denominada absoluta, los elementos deben ser señalados expresamente, y en los documentos de gestión se han de prever las medidas necesarias para llegar



a la desaparición del elemento de que se trate, evaluando las consecuencias de su destrucción. Entretanto, quedan sometidas a las condiciones fijadas en el art. 107 del TROTU.

3. En la situación denominada pasiva no es preciso hacer previsión de plazos ni de indemnizaciones por la desaparición del elemento de que se trate, que, simplemente, queda en la situación de congelación configurada por la Ley del Suelo, que estimula su desaparición sin determinarla. La aplicación del artículo anterior da lugar por sí misma a la calificación de fuera de ordenación de los elementos situados en las condiciones que allí se señalan.
4. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de estas Normas o en los que puedan incluirse en su desarrollo.

