

Título III

NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO URBANOArtículo 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. **RELACIÓN 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
EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES

Artículo 203. DEFINICIÓN

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 línea, 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 MÍNIMA

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 m².
 - 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 línea 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. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Las **líneas 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 **línea 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. DIMENSIÓN 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 cumbre 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 (si 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
EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 209. DEFINICIÓN

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 MÍNIMA

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. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- 1.** La posición de la edificación será libre, respetando las condiciones de **retiros y luces rectas** establecidas con carácter general. La edificación habrá de separarse 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 entre 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. ORDENACIÓN 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 30°. 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
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Artículo 216. DEFINICIÓN

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 EDIFICACIÓN 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 MÍNIMA**

1. La parcela mínima, a **efectos de parcelación y edificación**, cumplirá las siguientes condiciones:

Tabla 9. CONDICIONES DE LA PARCELA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

GRADO	Superficie mínima	Frente mínimo	Circulo inscribible
Unifamiliar aislada en SUELO URBANO	400 m ²	10,00 m	14,00 m
Unifamiliar aislada en SUELO URBANIZABLE y en zonas de ampliación de SUELO URBANO	600 m ²	14,00 m	14,00 m
Unifamiliar agrupada	Parcela individual	250 m ²	6,00 m
	Parcela nuevas parcelaciones	500 m ²	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 aquella 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 Caleyá (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 más de 1,00 m de la rasante de la parcela, y si lo hace, computará como edificabilidad.

Artículo 220. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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 30,0m.

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. ORDENACIÓN 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 7,00m.

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 EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Artículo 224. DEFINICIÓN

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 caserío 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 erigiéndose 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 caserío 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 concurren.

Son de especial interés los conjuntos del Barrio de La Caleyá y del Barrio de La Rampla, en Pola de Lena.

Artículo 225. PARCELA MÍNIMA

1. La parcela mínima, a efectos de edificación, será de 50,0 m² 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 m² y tendrá un frente mínimo a vía 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 ORDENACIÓN 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 Caleyá** para cada uno de los edificios. Gráficamente, se señala como **ETLaCALEYA**.

Cuando no exista gráficamente dicho número de plantas habrá de entenderse que será sólo de dos (B+1), 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 m², y separadas entre sí, como mínimo, 2,00 m. Su uso será enteramente libre.

4. Las edificaciones auxiliares se registrarán por la **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR**. Se distribuirá su superficie en volúmenes independientes, con 50,0 m² de superficie total máxima. No podrán superar una planta de altura y su altura máxima de cornisa será de 3,00 m.

Artículo 227. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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 línea 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 línea 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 aquellos 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 COMPOSICIÓN**

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, contabilizándose 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. DEFINICIÓN

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 MÍNIMA

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 círculo de un diámetro igual o superior al frente mínimo.

Artículo 232. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, ALTURA Y OCUPACIÓN

1. El aprovechamiento urbanístico corresponderá a una edificabilidad de 0,80 m²/m², referida a parcela neta.
2. La altura máxima de cumbra 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. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN



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 ORDENACIÓN 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 carga o 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 depósito 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

