



BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEON

Administración.-Excmo. Diputación (Intervención de Fondos). Teléfono 292100.
 Imprenta.- Imprenta Provincial. Ciudad Residencial Infantil San Cayetano.- Teléfono 225263. Fax 225264.

Lunes, 19 de agosto de 1996

Núm. 189

DEPOSITO LEGAL LE - 1 - 1958.
 FRANQUEO CONCERTADO 24/5.
 No se publica domingos ni días festivos.
 Ejemplar del ejercicio corriente: 70 ptas.
 Ejemplar de ejercicios anteriores: 85 ptas.

Advertencias: 1.ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales están obligados a disponer que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETIN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.
 2.ª-Los Secretarios municipales cuidarán de coleccionar ordenadamente el BOLETIN OFICIAL, para su encuadernación anual.
 3.ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETIN OFICIAL, se han de mandar por el Excmo. Sr. Gobernador Civil.
 Suscripción al BOLETIN OFICIAL: 2.345 pesetas al trimestre; 3.870 pesetas al semestre; 6.945 pesetas al año.
 Asimismo, deberán abonar el coste del franqueo, conjuntamente con el de la suscripción, y que asciende: Anual: 3.575 ptas.; Semestral: 1.785 ptas.; Trimestral: 890 ptas.; Unitario: 12 ptas.
 Edictos y anuncios de pago: Abonarán a razón de 125 pesetas línea de 85 milímetros, salvo bonificaciones casos especiales municipios.
 La publicación de un anuncio en un periodo inferior a cinco días contados desde la fecha en que la autoridad competente acuerde la inserción del mismo, devengará la tasa con un recargo del 100 por 100.



Papel Reciclado

Administración Municipal

Ayuntamientos

ARDON

Teniendo en cuenta que mi predecesor en el cargo no procedió a la publicación del texto íntegro de las Normas Subsidiarias Municipales, una vez que las mismas fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 5 de diciembre de 1991, cuyo acuerdo de aprobación definitiva apareció publicado en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEON de 13 de marzo de 1992, y dado que dicha publicación resulta preceptiva, para su entrada en vigor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, procedo, en cumplimiento del indicado precepto legal, a hacer público el texto de las referidas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de las modificaciones que habrán de efectuarse, en su momento, para su adaptación a la nueva normativa y en especial por lo que se refiere a la legislación a la que, en las mismas, se hace referencia, que estaba vigente en el momento de su aprobación pero que, en la actualidad, ha sido modificada, tras la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

NORMAS URBANISTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO MUNICIPAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE ARDON (LEON)

TITULO PRIMERO: NORMAS DE CARACTER GENERAL

Capítulo I: NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACION

Artículo 1: Finalidad y objetivos

Las presentes Normas Subsidiarias de ámbito municipal se redactan con la finalidad de ser el instrumento de ordenación inte-

gral del territorio, y como figura urbanística más adecuada a tenor de lo recomendado en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de León.

Artículo 2: Tramitación

Tal como se refleja en la memoria, la tramitación se ha ajustado al procedimiento señalado en el Título III del Reglamento de Planeamiento.

Aprobación inicial: 18 de febrero de 1991
 Aprobación Provisional: 16 de mayo de 1991
 Aprobación definitiva: 5 de diciembre de 1991
 Publicación del acuerdo en el B.O.P.: 13 de marzo de 1992

Artículo 3: Naturaleza jurídica

Las presentes Normas Subsidiarias, que se complementan con la legislación urbanística vigente y con aquellas Normas de otro rango que regulen las actuaciones sobre el territorio, son el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y definen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo y de la edificación.

La legislación urbanística básica vigente, a la que se hará referencia y a la que hay que añadir otras disposiciones y las nuevas que se aprueben, es la siguiente:

LS Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril. Texto refundido).
 RP Reglamento de Planeamiento. (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio. Desarrollo).
 RG Reglamento de Gestión Urbanística. (Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto. Desarrollo)
 RD Reglamento de Disciplina Urbanística. (Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio. Desarrollo)
 RLS Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

(Ley 8/1990 de 25 de junio. Reforma de la Ley del Suelo)

Artículo 4: Ambito territorial

Su ámbito de aplicación lo constituye la totalidad del término municipal de Ardón.

Artículo 5: Obligatoriedad

Tanto los particulares como la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el territorio de carácter provisional o definitivo, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas en lo que les afecte.

Artículo 6: Organos actuantes

Corresponden al Ayuntamiento las competencias urbanísticas que la Ley del Suelo y sus Reglamentos no atribuyen a otros organismos.

Artículo 7: Vigencia

Entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Su vigencia es por un periodo de 8 años, siempre que no sea aconsejable su modificación y revisión con anterioridad y prorrogable mientras no se establezca otro régimen urbanístico que lo sustituya.

Artículo 8: Revisión (RP art. 160.4)

Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Cumplimiento del plazo de ocho años establecido por las propias Normas Subsidiarias.
- Desequilibrios en las hipótesis de evolución de magnitudes básicas: población, empleo, motorización, servicios, etc. y aparición de circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.
- Agotamiento de la capacidad del proyecto por mayores exigencias de suelo urbano, espacios públicos,...
- Cuando las Normas Subsidiarias resulten afectadas por una figura de planeamiento de rango superior, en cuyo caso deberán adaptarse en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta última.
- Procederá una puesta en cuestión de su viabilidad a los cuatro años de la aprobación definitiva.

Artículo 9: Modificaciones (RP art. 161 y 162)

Las alteraciones que no supongan adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo que obliguen a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del mismo, aún cuando la alteración lleve aparejados cambios aislados de clasificación o calificación del suelo.

De llevarse a cabo, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- La modificación deberá tener al menos el mismo grado de precisión de lo que se pretende modificar, y comprenderá un estudio que justifique la incidencia de la nueva ordenación en el marco general de las previsiones y la viabilidad de la propuesta.
- Cuando la modificación suponga aumento del aprovechamiento, deberá inevitablemente acompañarse de la previsión de mayores espacios libres ejecutables a la par que la edificación.
- Las modificaciones se sujetarán a las mismas disposiciones requeridas para la aprobación de las Normas Subsidiarias.
- Se llevará un registro anejo a estas Normas, en el que se anoten las posibles modificaciones y correcciones de planos de modo que, en cualquier momento, se pueda disponer de una documentación precisa que evite confusiones al ser consultada.

Artículo 10: Documentación de las Normas Subsidiarias

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal para el término municipal de Ardón se componen de los siguientes documentos:

Con carácter vinculante:

- A) Las presentes Normas Urbanísticas
- B) Los Planos de Ordenación
- 1 Término municipal

2-7 Núcleos urbanos

8 Suelo apto para urbanizar. Industrial

C) El registro de modificaciones legales

Con carácter indicativo:

Memoria justificativa de los fines y objetivos con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración

Documentación gráfica informativa del territorio y núcleos urbanos:

- Edificación y equipamientos existentes
- Infraestructuras

Artículo 11: Interpretación de la documentación

Las previsiones de estas Normas son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planos, prevaleciendo los de escala más ampliada sobre los de menos y los que detallan ordenación y protección sobre los restantes.

CAPITULO II.-NORMAS PARA EL DESARROLLO Y GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Sección 1ª: Normas generales sobre desarrollo del Planeamiento

Artículo 12:

La redacción y tramitación de Planes Parciales, Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle,... se ajustarán a lo previsto en la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.

Artículo 13: Planes Parciales

Los Planes Parciales se redactarán en áreas declaradas aptas para la urbanización por las propias Normas Subsidiarias. RP art. 43 y ss.

Artículo 14: Planes Especiales

Los Planes Especiales podrán redactarse según art. 77 y ss. RP, teniendo en cuenta que no pueden clasificar suelo, para las finalidades previstas en art. 76, entre las que se detallan las siguientes como más convenientes para el término municipal:

- Establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones e infraestructuras, equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general.
- Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural.
- Protección, catalogación, conservación y mejora de los elementos de interés histórico, artístico y cultural.

Artículo 15: Estudios de detalle

Los Estudios de Detalle se redactarán: (art. 65, 66, 140 RP)

- con la finalidad de adaptar o reajustar alineaciones y rasantes existentes o definidas en la documentación gráfica correspondiente.
- con la finalidad de ordenar volúmenes, siendo la unidad mínima de ordenación una manzana o área edificable completa, limitada por vías o espacios libres de uso público.
- con la finalidad de efectuar reparcelaciones y normalización de fincas.
- con la finalidad de obtener suelo para equipamientos.

No podrán suponer aumento de ocupación del suelo ni de alturas máximas y volúmenes edificables ni incrementar la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante.

Sección 2n: Sistemas de actuación para la gestión del planeamiento

Artículo 16:

La gestión del Planeamiento y desarrollo de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias se efectuará de acuerdo con el contenido del Título III de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 17: Suelo urbano

El sistema de actuación en suelo urbano será el de compensación, cooperación o expropiación.

Deberán delimitarse unidades de actuación en función de la finalidad prevista.

Las unidades de ejecución se regirán por las normas de los arts. 117 y 118 LS. y para las cesiones y pago de costos el art. 83.3 de la Ley.

Artículo 18: Suelo apto para urbanizar

Los sistemas de actuación en suelo apto para urbanizar podrán ser los de compensación, cooperación o expropiación. El sistema a aplicar deberá señalarse en el momento de la delimitación de los polígonos.

Podrán delimitarse polígonos de actuación como señalan los arts. 117 y 118 LS y art. 38 RG modificado por art. 6 del R. Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre.

La distribución de beneficios y cargas se instrumentará mediante los art. 97 y 127 LS.

Deberán incluirse las obras de conexión de infraestructuras y servicios exteriores.

Para el pago de los costos de la urbanización regirán los art. 59 a 61 y art. 66 RG.

Sección 3n: Normas para el otorgamiento de licencias

Artículo 19: Actos sujetos a licencia municipal

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el art. 178 de la Ley del Suelo y art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En concreto:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea el uso.

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el art. 58.2 LS.

- Las obras de instalación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos.

- Las parcelaciones urbanísticas.

- Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto autorizado.

- La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones.

- Los usos de carácter provisional a que se refiere el art. 58.2 LS.

- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, bodegas, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- Las perforaciones de captación de aguas subterráneas y su utilización en caso positivo e independientemente de otras autorizaciones pertinentes.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

- La apertura de caminos y senderos, realización de cortafuegos y la excavación y extracción de áridos.

- En general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

Los actos relacionados con el art. 178 de la Ley del Suelo que se promuevan por Organos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

Artículo 20: Procedimiento

De conformidad con lo dispuesto en el art. 178.3 LS, el procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido al respecto en la legislación de régimen local.

Artículo 21: Documentación

Las peticiones de licencia deberán dirigirse al Ilmo. Sr. Alcalde, suscritas por el interesado, a través del Registro General del Ayuntamiento y su otorgamiento se ajustará a lo que determine la Ley de Régimen Local.

Cualquiera que sea el tipo de obra, deberá acompañarse con el plano de situación referido al plano correspondiente de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. En suelo no urbanizable, se acompañará plano de situación con relación al término municipal y plano de parcela sobre el plano catastral recogiendo un entorno de unos 300 m. alrededor de la parcela.

Igualmente se especificará el uso o cambio de uso al que se destina la edificación o terreno para el que se solicita la licencia.

Se acompañará, cuando lo precise la legislación vigente, de los proyectos redactados por técnicos competentes, visados por los Colegios Profesionales respectivos, incluidos los estudios de seguridad y medios auxiliares, y con la documentación requerida para la correcta realización de los trabajos.

Las obras deberán ser ejecutadas con estricta sujeción al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas al ser otorgada la licencia. Si durante la ejecución de las obras surgiera la necesidad o conveniencia de introducir modificaciones en el proyecto aprobado, habrá de solicitarse licencia acompañada de planos que describan correctamente la reforma o el cambio de uso debiendo ajustarse igualmente a las disposiciones de las Normas Subsidiarias.

Artículo 22: Actos sujetos a procedimiento especial

Determinadas actuaciones requieren para la concesión de la licencia de obras la aprobación previa de organismo oficial distinto del Ayuntamiento.

1) Las siguientes obras en suelo no urbanizable deberán tramitarse según el art. 44 del RG.:

Las actividades e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

- actividades insalubres, nocivas y peligrosas para las zonas urbanas.

- actividades sanitarias especiales y cementerios.

- establecimientos asistenciales, turísticos o industriales necesariamente vinculados a este tipo de terrenos.

- vertederos, escombreras y cementerios de coches.

- actividades extractivas.

- silos y depósitos de agua.

- otras en las que lo justifique su fin.

- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

El procedimiento a seguir será:

Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, en el que se hagan constar los siguientes datos:

- Nombre y apellidos, o en su caso, denominación social y domicilio.

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir y reflejados en plano de situación.

- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de dicho carácter, de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural y de que no se forma núcleo de población.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que someterá el expediente a información pública durante quince días y adoptará la resolución definitiva.

2) Las obras comprendidas en la zona de afección o servidumbre de cauces fluviales y red de comunicaciones requieren la aprobación de los organismos competentes.

3) Edificaciones de carácter excepcional.

Aquellos proyectos que, por sus peculiares características de emplazamiento, destino, programa, etc., respondan con unas excepcionales calidades de diseño arquitectónico y de implantación, aunque no cumplan todas las condiciones de carácter estético o de otro tipo, no sobrepasando en caso de viviendas el aprovechamiento permitido, pueden ser admitidos a trámite de aprobación mediante la modificación puntual de las Normas Subsidiarias según el procedimiento ordinario.

Artículo 23: Sujeción de las licencias a la normativa

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 24: Silencio administrativo

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, los Reglamentos que lo desarrollan o las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 25: Caducidad

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas o como consecuencia de la interrupción de las mismas por un plazo superior a seis meses.

Artículo 26: Licencia de ocupación

Están sujetos a obtención previa de licencia de ocupación los nuevos edificios e instalaciones, así como el cambio de uso de los ya ocupados, acreditando que han sido ejecutados conforme a las condiciones fijadas en la licencia de obras y que cumplen las condiciones adecuadas para la actividad a que se destinan.

Se presentará:

- Solicitud de licencia de ocupación.
- Certificado final de obras cuando sea exigible la dirección técnica.
- Cédula de habitabilidad, cuando proceda, expedida por organismo correspondiente.
- Licencia de uso, cuando ésta hubiere sido exigible con carácter independiente.
- Autorizaciones o licencias administrativas en razón de la actividad, protección, situación, etc.

Sección 4ª: Tipos de obras

Artículo 27: Obras mayores

Son las de construcción, ampliación o reforma de los edificios o instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura, la demolición de las edificaciones, y en general las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyectos técnicos.

Las ampliaciones de edificios existentes no podrán sobrepasar los parámetros que se fijan para edificios de nueva planta, debiendo contabilizarse lo ya existente.

Artículo 28: Obras menores

Son aquellas de reforma que no afectan a la estructura, configuración de fachada o cubierta o instalaciones generales del edificio y los pequeños cobertizos de destino agropecuario.

Artículo 29: Obras de conservación de edificios

Las fachadas de edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles

desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato. La autoridad municipal de oficio o a instancia de cualquier interesado podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de esta obligación.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

Artículo 30: Obras en edificios fuera de ordenación

De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación de las Normas Subsidiarias, quedan calificados como fuera de ordenación y no podrá realizarse en ellos obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de quince años desde la fecha en que pretendan realizarse, tal como se señala en las ordenanzas específicas para determinados tipos de suelo.

Artículo 31: Derribos

Deberá solicitarse licencia con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

Artículo 32: Vallado de solares

Deberá solicitarse licencia y ajustarse a la alineación oficial.

Deberá cumplir condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 33: Vallado de obras y maquinaria e instalaciones auxiliares en obra

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma y conservación que afecte vía pública, habrá de colocarse valla de 2 m. de altura como mínimo, que ofrezca seguridad, dejando un paso libre de 1 m. para los peatones siempre que sea posible y con señalización de advertencia, incluso nocturna.

La instalación de vallas es provisional en tanto dure la obra por lo que si transcurre un mes sin que se ejecuten obras deberá retirarse dejando libre la acera.

Artículo 34: Parcelación de terrenos. Agregación, segregación y reparcelación

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando ésta se lleve a cabo sobre suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar por el planeamiento.

Para el suelo urbano podrá plantearse la reparcelación voluntaria (art. 115 RG), la reparcelación discontinua (art. 78.3 RG) y la económica (art. 125.2 LS y art. 116 RG)

En suelo apto para urbanizar se requiere el correspondiente Plan Parcial.

Debe presentarse instancia, memoria de adecuación a la legislación vigente y planos del estado actual y reparcelado.

Las parcelas resultantes no podrán ser menores a la superficie y fachada mínima establecida.

En los suelos no urbanizables se prohíben las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con los art. 94 y 96 de la Ley del Suelo y las parcelaciones agrarias que supongan la subdivisión en parcelas

menores a la mínima de cultivo (6 Has. en Secano y 2 Has. en Regadío según Decreto 75/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León) o la establecida en concentración parcelaria donde ésta se haya realizado.

Artículo 35: Urbanización de suelo

Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, excavaciones y movimientos de tierra, pavimentaciones e instalación de infraestructuras y servicios públicos.

Tienen la consideración de proyectos de urbanización los que tiene por objeto la definición técnica para la ejecución de las previsiones del planeamiento que desarrollan. La aprobación y documentos cumplirán lo previsto en los art. 67 a 70 de RP y R.D. 16/81 de 16 de octubre. Podrán desarrollarse proyectos parciales de urbanización según art. 67.3 de RP.

Los proyectos vendrán redactados por técnico competente y en la memoria se justificará la adecuación al planeamiento.

En aquellas parcelas de suelo urbano en las que se autorize la edificación, los promotores están obligados a ejecutar o reparar por su cuenta la urbanización de los terrenos circundantes vinculados a la edificación, tanto de propiedad pública como de cesión o de propiedad privada, de acuerdo con el proyecto presentado y como condición indispensable para autorizar la ocupación de los mismos.

Artículo 36: Construcciones provisionales

Podrán autorizarse obras y usos de carácter provisional, amparados en el párrafo 2, del art. 58 de la Ley del Suelo que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. Deberán justificar el uso y carácter provisional, aportar proyecto incluyendo infraestructuras y la autorización, aceptada por el propietario, de las condiciones acordadas y que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Sección 5n: Infracciones y sanciones

Artículo 37:

Los actos de edificación y uso de suelo relacionados con el art. 178 de la Ley del Suelo que se ejecutasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a aquella, constituirán infracción urbanística, conforme a los preceptos del Reglamento de Disciplina Urbanística y con los efectos señalados en el mismo.

TITULO SEGUNDO.-NORMAS GENERALES DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Capítulo I : REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO DEL SUELO

Sección 1n: Clasificación del suelo

El territorio de todo el término municipal queda clasificado, en función de sus características y aptitud de usos, en tres tipos definidos en los art. 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo:

SU Suelo urbano

SAU Suelo apto para urbanizar

SNU Suelo no urbanizable

Según su carácter y destino se califica en zonas y sistemas.

Sección 2n: SU SUELO URBANO

Artículo 38: Definición (art. 83 LS)

Suelo clasificado por las Normas Subsidiarias, consolidado por la edificación al menos en 2/3 partes o con servicios urbanísticos, destinado a ser ciudad y que jurídicamente se caracteriza por la posibilidad de ejercicio inmediato de los derechos de edificación a partir del momento en que la parcela de suelo adquiere la condición de solar.

Determinaciones

Para el suelo urbano se señala asignación de usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, trazado y características de la red via-

ria con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, esquema de infraestructuras, equipamiento y servicios urbanos y previsión de centros y servicios de interés público y social, protección de elementos de interés cultural, etc.

Desarrollo

El desarrollo de las determinaciones previstas para el suelo urbano puede completarse a través de Planes Especiales y de Estudios de Detalle cuando sea preciso.

Artículo 39: Ambito

El suelo urbano abarca todas aquellas zonas señaladas como tal en los planos de ordenación y que coincide con los núcleos habitados.

Calificación zonal y usos globales

SU-CA Casco antiguo (compacta, cerrada y según alin. vial)

SU-RE Residencial extensivo (edificación aislada)

SU-ES Equipamiento social

SU-ZV Zonas verdes y espacios libres

Sección 3n: SAU SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 40: Definición

Se refiere al suelo, clasificado como tal por las Normas Subsidiarias, donde la ordenación y urbanización del mismo debe ser desarrollada previamente para su consideración como suelo urbano y posibilitar la edificación.

Determinaciones

Señalamiento de dicho tipo de suelo, asignación de usos globales delimitando sectores o fijando criterios para delimitarlos y nivel de intensidad de ocupación, esquema indicativo de infraestructuras, equipamientos y servicios, etc.

Desarrollo

Las determinaciones establecidas en áreas aptas para la urbanización se desarrollarán a través de Planes Parciales.

Artículo 41: Ambito

Quedan clasificados como suelo apto para urbanizar aquellos terrenos que vienen señalados como tal en los planos de ordenación.

Calificación zonal y usos globales

SAU-R Residencial extensivo

SAU-I Industrial

Sección 4ª: SNU SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 42: Definición

Es aquel suelo, susceptible de ordenación urbanística, que se excluye de todo posible uso urbano por sus propios valores o como límite de crecimiento del suelo urbano y apto para urbanizar.

Determinaciones

Señalamiento de este tipo de suelo, delimitación de áreas de especial protección por sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, histórico, artístico, arqueológico, cultural, y definición de núcleo de población con medidas para impedir su formación y características de las edificaciones que pueden levantarse en este suelo.

Desarrollo

Las determinaciones podrán desarrollarse mediante Planes Especiales.

Artículo 43: Ambito

La clasificación de Suelo no urbanizable abarca a todo el territorio municipal que no está clasificado como urbano o apto para urbanizar.

Calificación zonal y usos globales

A tenor de lo señalado en el art. 36 RP se divide en suelo no urbanizable de régimen general y suelo no urbanizable de especial protección según sus características y valores intrínsecos o de reserva para usos específicos o de servidumbre.

Se proponen cinco categorías de suelo no urbanizable protegido según el elemento o carácter que predomina en la zona y que motiva la protección:

- SNU-EP1 Cauces de agua
- SNU-EP2 Zonas con valor paisajístico o de vegetación
- SNU-EP3 Zonas valiosas por productividad
- SNU-EP4 Vías de comunicación y servicios técnicos
- SNU-EP5 Bodegas

Se propone una única categoría de suelo no urbanizable de régimen general que abarca el resto del territorio.

- SNU-RG De régimen general

Capítulo II: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO Sistemas generales y sistemas complementarios

Artículo 44: Definición

Son aquellos elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano y territorial, prevaleciendo su carácter sobre el del régimen del suelo al que pertenece y anulando o condicionando el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general para la colectividad.

Mediante Planes Especiales o Parciales se determinará el destino específico de aquellos servicios que para cada zona prolonguen, mejoren o completen los sistemas generales señalados con carácter general a modo de sistemas de la estructura local.

Tipos de sistemas

Artículo 45: S-VC. Sistema de vías de comunicación

Está integrado por el sistema general de comunicaciones del que forman parte el subsistema de la red viaria básica, el sistema complementario de la red viaria secundaria y la red peatonal.

El subsistema viario comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter nacional, regional o comarcal así como las de carácter local en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas y núcleos.

Artículo 46: S-ZV. Sistema de zonas verdes y espacios libres

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Dotaciones en suelo residencial

Jardines 15 m²/vivienda

Áreas de juego y recreo de niños 3 m²/vivienda

Total: 18 m²/viv. ó 4,5 m²/hab. y no menos del 10% de la superficie total ocupada.

Dotaciones en suelo industrial

Jardines 10% / superficie total

En suelo urbano no se alcanzan los estándares exigidos pero se consideran suficientes los existentes, algunos de los cuales no están incluidos en la delimitación de suelo urbano estrictamente pero se hayan en zona cercanas y tradicionalmente destinadas a este uso.

En suelos aptos para urbanizar deben cumplirse los estándares.

Artículo 47: S-ES. Sistema de equipamiento social

Áreas y edificaciones de servicio público, de cara a resolver satisfactoriamente las necesidades propias de la comunidad ciudadana.

Dotaciones en suelo residencial

Centros culturales y docentes: 10 m²/viv.=10/100 m²= 10/2,5 hab.

Equipamientos sociales 2 m² / vivienda

Dotaciones en suelo industrial

Servicios de interés público y social 4 % / superficie total

Equipamientos deportivos: 2 % del porcentaje

Equipamientos sociales: 1 % del porcentaje

Equipamiento comercial: 1 % del porcentaje

Los equipamientos sociales se refieren a servicios de tipo sanitario-asistencial, religioso, administrativo, cultural, etc.

ES1 Religioso

ES2 Cultural

ES3 Enseñanza

ES4 Sanitario-asistencial

ES5 Administrativo y servicios

ES6 Deportivo

Plazas de aparcamiento

Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² T de edificación en suelo apto para urbanizar no pudiendo emplazarse en vía pública más que el 50% de los mismos.

En suelo urbano, debido a la baja densidad edificatoria y a la tipología de vivienda rural, se estima que esta exigencia está resuelta.

Artículo 48: S-ST. Sistema de servicios técnicos

S-ST.R. Redes de servicios técnicos

- Depósitos y Depuradoras de aguas potables o residuales. Debe completarse según condiciones generales de urbanización.

- Redes y elementos auxiliares de distribución de energía eléctrica, teléfono, TV, etc.

- Vertederos y tratamiento de residuos y basuras. Carácter supramunicipal resuelto mediante la mancomunidad Esla-Bernesga.

S-ST.U. Unidades de servicios técnicos

- Cementerios

Cada núcleo urbano dispone de cementerio. Algunos de ellos se encuentran dentro del casco urbano, junto a la iglesia. Según las previsiones de población y mortalidad deberá plantearse la construcción de nuevos cementerios alejados de los núcleos.

Deberá tenerse en cuenta el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 2.263/1974 de 20 de julio) y legislación concordante.

Las nuevas necrópolis se situarán en terreno permeable y distantes de los núcleos habitados, prohibiéndose cualquier construcción destinada a alojamiento humano en un ámbito inferior a 500 m.

- Estaciones de vehículos de servicio público. No se precisan.

- Mercados. Ambito supramunicipal.

- Mataderos. Ambito supramunicipal.

- Servicios de orden público y seguridad: Ambito supramunicipal.

- Servicio de extinción de incendios: Carácter supramunicipal resuelto mediante la mancomunidad Esla-Bernesga.

CAPITULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

Artículo 49: Evaluación del impacto ambiental

La protección del medio ambiente y la defensa de los valores paisajísticos en general constituyen un objetivo de la ordenación del territorio. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de impacto ambiental que justifique sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva. En el Real Decreto 1302/1986 de Evaluación del Impacto Ambiental y en el Real Decreto 1138/1988 de 30 de septiembre con el Reglamento de desarrollo se dispone de su obligatoriedad para una serie de actividades detalladas en anexo.

Artículo 50: Movimientos de tierras

Los proyectos de movimiento de tierras precisarán autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje.

Según la finalidad de la excavación y una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la recuperación del entorno se procurará no romper la armonía del paisaje, evitando rupturas bruscas de la silueta.

Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierra en vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

Los desmontes y terraplenes no deberán tener una altura superior a 3 m. De ser necesario un mayor desnivel, se efectuará escalonadamente con desniveles de 2 m. máximo y pendientes inferiores al 100% que permitan plantación de arbolado.

Cuando sea preciso construir muros de contención no sobrepasarán una altura de 1,5 m. y se tratarán con cubierta vegetal.

Artículo 51: Vertederos de residuos y chatarras

Se tendrá en cuenta la ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

Los vertederos y basureros se localizarán a una distancia mínima de cualquier punto del suelo urbano de 1.500 m., instalándose a sotavento de los vientos dominantes, con cierres que eviten el arrastre de residuos por el viento, apantallados por desmontes y terraplenes con arbolado y fuera de la vista desde los núcleos urbanos o vías de comunicación y de modo que se evite propagación de fuegos o influencia negativa en acuíferos. Será preciso el informe favorable del organismo medioambiental competente.

Similares condiciones se aplicarán para los cementerios de coches y chatarras.

Artículo 52: Extracción de áridos

Se tendrá en cuenta la ley 38/72 de 22 de diciembre sobre protección del medio ambiente atmosférico y demás disposiciones que la desarrollan así como la Ordenanza especial reguladora de las actividades extractivas de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial.

Los accesos serán independientes de las vías de acceso a núcleos habitados y se evitará el transporte de productos por zonas urbanas si no van convenientemente protegidos para evitar pérdidas por carretera o afectando al ambiente.

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitando que se desparrame por laderas o se acumule en valles así como evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

Se tendrá en cuenta el Decreto de 15 de octubre de 1982 sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras y la Orden de 20 de noviembre de 1984 que lo desarrolla.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y arbolado característico de la zona.

Artículo 53: Actuaciones en áreas arboladas

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas arboladas, cualquiera que sea su especie, cuando no sea de naturaleza agrícola, deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca del 15% del total existente o reponiendo en lugares cercanos. Igualmente se necesitará autorización cuando la plantación o tala suponga un cambio del destino agrícola de los terrenos.

Artículo 54: Cerramiento de parcelas

Deberá cumplirse lo que se señala específicamente para cada zona, procurando en todo caso el respeto al paisaje en su silueta, color, movilidad de la fauna, etc.

Artículo 55: Edificaciones

Los bloques o cuerpos de la edificación deberán estar orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculice las vistas de interés, especialmente en los márgenes de las carreteras, riberas de ríos y líneas de horizonte.

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura, silueta, carácter o aspecto externos discordantes con el ambiente del entorno.

Artículo 56: Otras actuaciones

Se tomarán medidas de protección del paisaje cuando se trate de la colocación de carteles, anuncios o símbolos, localización de estercoleros, tendidos de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio al paisaje.

CAPITULO IV : PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Artículo 57: Definición

Aquellas edificaciones y elementos de especial interés por sus valores tradicionales, culturales, artísticos, etc. que merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores.

Medidas de protección

Los elementos o sectores de interés histórico, artístico, arqueológico o cultural en general serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan.

Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje (bodegas, palomares, etc.) prohibiéndose cualquier construcción que afecte a su entorno inmediato.

Clasificación

En función de los valores que se pretenden proteger y de las condiciones y estado del edificio, la protección se establece en tres categorías:

- Protección integral

Se prohíbe el derribo del edificio, tanto del exterior como del interior. No se permiten más que las obras de restauración, reparación o mantenimiento que procedan.

- Protección estructural

Se permiten obras de reforma en la distribución interior, sin aumento de volumen, manteniendo la fachada, cubierta y elementos de interés.

- Protección ambiental

Debe cuidarse especialmente la adecuación del entorno y las características de la arquitectura de la zona.

Artículo 58: Delimitación

A continuación se señala una relación de elementos considerados de interés cultural de carácter local, según distintas categorías y sobre los que se deberá establecer una especial vigilancia y mantenimiento.

Este registro tiene un carácter abierto por lo que podrán incorporarse o excluirse elementos mediante modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

IC Elementos protegidos de interés cultural

Localidad	Situación	Protección
Ardón	Iglesia parroquial	integral
	Ruinas San Miguel (cementerio)	integral
	puede de piedra	integral
	palomares	integral
	bodegas	estructural
	edificios señalados en plano	estructural
Benazolve	Iglesia parroquial	integral
	bodegas	estructural
	edificios señalados en plano	estructural
	palomares	integral
Cillanueva	Iglesia parroquial	integral
	Priorato Cillanueva (subsuelo)	integral

Localidad	Situación	Protección
Fresnellino	bodegas	estructural
	edificios señalados en plano	estructural
	palomares	integral
	Iglesia parroquial	integral
San Cibrián	palomares	integral
	bodegas	estructural
	edificios señalados en plano	estructural
	Iglesia parroquial	integral
Villalobar	palomares	integral
	bodegas	estructural
	edificios señalados en plano	estructural
	Ruinas del cementerio	integral

Artículo 59: Condiciones de uso

Debe mantenerse el uso específico según la tipología del edificio o aquel que ha tenido tradicionalmente. En caso de cese del uso, se procurará destinarlo a nuevos usos adecuados a sus características y que no supongan la desaparición de partes del edificio que caractericen su tipología o su valor arquitectónico, histórico, etc.

CAPITULO V: NORMAS GENERALES PARA LA URBANIZACION

Sección 1n: Condiciones de infraestructuras y servicios en suelo urbano y apto para urbanizar

Artículo 60: Abastecimiento de agua

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable. Se establece un caudal de 200 litros/habitante/día para zonas residenciales. En áreas industriales el abastecimiento se desarrollará de modo que los ramales de servicio a cada parcela no sean menores de 63 mm. y los secundarios de 80 y 100 mm.

Se justificará que se dispone de caudal suficiente desde la red de abastecimiento o mediante captaciones autorizadas y la potabilidad del agua previo tratamiento si es preciso.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

La conexión con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores estarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

Artículo 61: Riego y protección contra incendios

La red de riego y de protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros de 80 y 100 mm. y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

Artículo 62: Saneamiento

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l./hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m² como mínimo.

- Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m/seg

- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m³ para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en alineaciones rectas.

-Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 y hormigón armado para las restantes.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5% , impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (R.D. 849/1986 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

En caso de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas y la Orden del 12 noviembre 1987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos y disposiciones complementarias.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 63: Energía eléctrica

Deberá cumplirse la reglamentación vigente. Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de la NTE-IEB/1974

Se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas. No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del propietario.

Los elementos auxiliares (C.G.P., contadores, tendidos de telefonía, etc.) que deban ir en fachadas quedarán integrados en el diseño de las fachadas cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.

Artículo 64: Alumbrado público

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

En el casco antiguo, se procurará que las luminarias tengan un diseño adecuado a su entorno ambiental y los elementos auxiliares deben quedar ocultos .

Artículo 65: Pavimentación y encintado de aceras

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Las nuevas vías en áreas de suelo residencial no podrán tener una dimensión inferior a 7 m. a excepción de las señaladas en planos como de menor dimensión y 12 m. en suelo industrial.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.

Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

El pavimento de las aceras y soportales en los edificios de nueva construcción o reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que se señale por el Ayuntamiento en caso de que esté prevista su sustitución.

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2,20 x4,50 m.

Artículo 66: Mobiliario urbano y jardinería

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano, bancos, papeleras, farolas, cabinas, rótulos, etc. sean adecuados en relación con su emplazamiento. Las especies arbóreas deberán ser adecuadas a la climatología de la zona.

Artículo 67: Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

Sección 2n: Condiciones de infraestructuras y servicios en suelo no urbanizable.

Artículo 68: Agua

Para viviendas se establece un caudal de 200 litros/habitante/día. Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad, justificando la procedencia, captación, potabilidad y las autorizaciones legales pertinentes.

Artículo 69: Saneamiento

En caso de disponer de alcantarillado cercano, las aguas se conducirá a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. Se establece una capacidad mínima de vertido de 200 l./hab./día. Velocidad de agua a sección llena: 0,5-3,0 m/seg.

En caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos contando en cualquier caso con la autorización de los organismos competentes.

Artículo 70: Energía eléctrica

El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de la NTE-IEB/1974. Deberá presentarse proyecto de la instalación, que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afectará.

Artículo 71: Accesos y viales

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo.

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Las vías locales pueden considerarse como de categoría T3 (trafico medio-bajo) con exigencias de anchura de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada.

TITULO III: NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

CAPITULO I : CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 72: Definición

Se regulan los usos y niveles de intensidad de cara a la racional utilización de los mismos en sí y con relación al entorno.

Artículo 73: Ambito

La regulación urbanística de usos se refiere tanto a los del suelo como a los de la edificación, sean privados o públicos y abarca todo el territorio municipal.

Artículo 74: Adecuación de usos

Se definen cuatro categorías de aptitud de uso aplicables a las distintas zonas:

Usos recomendados

Son aquéllos que ya caracterizan la zona o se consideran como los más adecuados, contribuyendo positivamente a mantener y mejorar la calidad del espacio o sus recursos.

Usos admisibles

Son aquellos que se consideran aceptables según las características de la zona y, que sin ser los óptimos, no inciden negativamente en el entorno, en su calidad ambiental o en el uso recomendado.

Usos condicionados

Son aquellos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Usos prohibidos

Son aquellos que se consideran inadmisibles por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación.

Artículo 75: Compatibilidad de usos

El Ayuntamiento, previa concesión de la licencia de obras, debe determinar la adecuación o compatibilidad del uso específico que se solicita con los recomendados para cada zona, pudiendo autorizarlo siempre que no figure entre los usos prohibidos por las Normas Subsidiarias o la legislación sectorial vigente y con el preceptivo informe del organismo competente en los casos de usos condicionados.

Artículo 76: Usos fuera de ordenación

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias, que resulten prohibidos por la nueva regulación, se considerarán como fuera de ordenación no pudiendo autorizar su mejora o ampliación.

Artículo 77: Cambio de uso

Cuando del cambio de uso previsto pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de un uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá procederse a la modificación de las Normas Subsidiarias en ese punto siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Los espacios destinados a equipamientos sociales específicos no podrán cambiar a otro uso distinto al asignado.

Cuando no se asigne de modo específico el tipo de dotación a un área reservada para equipamientos, la adjudicación o cambio específico de uso, la efectuará el Ayuntamiento mediante acuerdo de Pleno.

Los usos de servicios promovidos por particulares cesarán cuando decaiga dicha actividad.

Regulación de usos y categorías

Artículo 78

UN. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

UN1. Mantenimiento del estado natural

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, actividades de aprovechamiento y de comportamiento. Se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas y que su preservación puede protegerse a ultranza. Se prohíben todo tipo de actividades con excepción de las de uso, conservación y mejora del espacio.

UN2. Regeneración del ecosistema o del paisaje

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primgenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales, mediante técnicas de paisajismo o planificación de cultivos, reintroducción de fauna, repoblación con especies autóctonas, etc.

Artículo 79

UA. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

UA1 Agricultura extensiva

Laboreo de terrenos de secano sin instalaciones fijas ni edificaciones.



UA2 Agricultura intensiva

Actividad agraria con posible construcción de instalaciones fijas, edificios de almacenamiento y maquinaria,... todo lo cual supone transformación del medio.

UA3 Aprovechamiento forestal

Ordenación de espacios para producción forestal con la edificación imprescindible, bien sea con especies autóctonas o de alto rendimiento.

UA4 Ganadería extensiva

Pastoreo de ganados en grandes superficies sin instalaciones fijas ni edificaciones.

UA5 Actividades agropecuarias de régimen familiar

Aunque calificadas como molestas, pueden tolerarse en suelo urbano residencial vinculadas a vivienda unifamiliar siempre que cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el Reglamento de actividades molestas y en la legislación sectorial de aplicación.

Deberá estudiarse cada caso, para evitar molestias al vecindario y encauzar la iniciativa hacia espacios más aptos.

UA6 Ganadería intensiva (incompatible con espacio residencial)

Actividad ganadera con construcción de instalaciones fijas, edificios para cobijo del ganado y maquinaria, delimitación y vallado de parcelas, etc. todo lo cual supone transformación en el medio.

Deberá cumplirse el Reglamento de actividades molestas, la ley del medio ambiente atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y el reglamento de desarrollo de 6 de febrero de 1975, las Normas de la Jefatura Provincial de Producción Animal y la restante reglamentación sectorial de aplicación.

Deberá disponer de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m² con un mínimo de tres por parcela y manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales.

Artículo 80

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

UR1. Recreo extensivo

Utilización de espacios no urbanizados para excursionismo, deporte, caza o pesca según reglamentación específica, estancia y acampada esporádica, etc. sin que se puedan autorizarse infraestructuras de ningún tipo.

UR2. Acampada

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructuras y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos y lavaderos, instalaciones deportivas, ... y con la evacuación de residuos resuelta.

UR3. Campos y pistas deportivas al aire libre

Urbanización de un determinado espacio con delimitación de pistas y construcción de pequeñas edificaciones para aseos, vestuarios,... para uso público o privado de carácter social.

UR4. Jardín urbano y áreas peatonales

Delimitación de espacios urbanos de superficie no inferior a 400 m² con condiciones para plantación de especies vegetales y soleamiento y pavimento adecuado.

UR5. Areas de juego y recreo para niños

Espacio urbano de superficie no inferior a 200 m², en el que se pueda inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro mínimo y con elementos de juego para niños que reúnan condiciones de seguridad.

Artículo 81

UV. Usos de edificación para vivienda

UV1. Vivienda unifamiliar

Vivienda con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo.

UV2. Vivienda multifamiliar o colectiva

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal.

Programa mínimo de vivienda

Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina, baño completo, un dormitorio doble o dos individuales y tendedero.

Pueden destinarse, en todo o en parte, a oficinas, actividades profesionales privadas o de función pública, alojamiento de huéspedes, industrias domésticas (peluquerías,...) y actividades compatibles con el uso residencial.

Artículo 82

UE. Usos de edificación para equipamientos y servicios técnicos

Debe cumplirse la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle así como la general relativa al sector de la construcción y seguridad de los usuarios.

UE1 Religioso

Templos y ermitas

Centros parroquiales

Conventos

UE2 Cultural

Centros culturales

Bibliotecas

Museos y salas de exposición

UE3 Enseñanza

Centros de enseñanza general básica

Centros de bachillerato y formación profesional

Centros de enseñanzas especializadas

UE4 Sanitario-asistencial

Consultorios

Unidades de salud básicas

Hogares para la 3ª edad

Guarderías

UE5 Administrativo y servicios técnicos

Representación e institucionales

Servicios de la Administración Pública

Oficinas y servicios de entidades privadas

UE6 Deportivo

Gimnasios y escuelas deportivas

Polideportivos

Artículo 83

UI. Usos de edificación para industrias

UI1 Industrias compatibles con uso residencial y público

Abarca las industrias sin molestia para la vivienda o que pueden producir ligeras molestias de ruido, siempre que sean corregidas según la legislación específica.

- Comercios y almacenes

Comercios mayoristas o minoristas

Almacenes de materias inocuas

Pueden establecerse en planta baja de edificios de viviendas o en edificios independientes.

- Hostelería y de relación

Bares y restaurantes

Hoteles

Convenciones, asambleas,...

Pueden establecerse en planta baja de edificios de viviendas o en edificios independientes.

- Artesanía y pequeñas industrias

Actividades artesanales o industriales sin molestia para la vivienda y necesarios al servicio de la zona donde se emplazan.

Se incluyen también las actividades del Reglamento de Actividades Molestas que, una vez aplicadas las medidas correctoras pertinentes, no causan molestia para las zonas de carácter residencial.

Puede autorizarse en planta baja de edificio de viviendas o anexo de vivienda unifamiliar si la actividad ocupa menos de 200 m² y no excede una potencia de 10 CV.

Puede autorizarse en edificio aislado si la actividad ocupa menos de 600 m² y no excede una potencia de 20 CV.

UI2 Industrial incompatibles con usos residenciales y públicos

Deben ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Molestas: producen ruidos, vibraciones, malos olores, gases o polvos en suspensión.

- Insalubres: producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

- Nocivas: Producen residuos perjudiciales para la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

- Peligrosas: Existen productos susceptibles de originar riesgos graves a personas o bienes por explosión, combustión, radiación, etc.

- Espectáculos: Deben cumplir el Reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas (R. Decreto 2816/1982 de 27 de agosto)

Pueden autorizarse en suelo urbano residencial en edificio no destinado a vivienda:

Cines

Discotecas y salas de fiesta

Ferías

- Industrias y talleres: Aquellas actividades molestas no incluíbles en la categoría anterior por imposibilidad de corregir sus efectos negativos, sólo podrán autorizarse en suelo urbano para uso industrial, cualquiera que sea la actividad, superficie o potencia a excepción de las peligrosas que serán aisladas y distarán al menos 2.000 m. de los núcleos.

Deben cumplir las Ordenanzas de seguridad e higiene en el trabajo y la normativa del sector al que pertenece y su licencia se concederá previo informe de los organismos provinciales competentes.

Capítulo II: DEFINICION DE PARAMETROS ESPECIFICOS DE EDIFICACION

Sección 1n: Parámetros relativos a parcelación y edificabilidad

Artículo 84: Parcela

Fracción de terreno susceptible de ser transformada en solar y delimitada para conferirse autonomía de urbanización y edificación según los parámetros que le adjudique el planeamiento.

La parcela resultante del planeamiento puede no coincidir necesariamente con la unidad de propiedad y viceversa.

Artículo 85: Parcela mínima

La parcela mínima será la que se señale en las ordenanzas correspondientes según la calificación del suelo donde se sitúe.

Las parcelas inferiores a la mínima no podrán adquirir la calificación de solar y por tanto no serán edificables.

Sólo en determinados casos se autorizarán parcelas de menor dimensión cuando se justifique que corresponde al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación de estas Normas.

Artículo 86: División de parcelas

Las parcelas serán indivisibles, y esta condición se hará constar obligatoriamente en su inscripción en el Registro de la Propiedad según lo establecido en el art. 95 de la Ley del Suelo, cuando cumplan los siguientes supuestos:

-tener dimensiones inferiores al doble de la superficie de la parcela mínima a no ser que la parte residual se agregue a otra parcela colindante.

-las parcelas edificables en las que, en una parte de ellas, se haya construido el volumen edificable correspondiente a toda la parcela.

En caso de haberse edificado una parte del total, podrá dividirse la parcela de modo que a la nueva parcela sólo le corresponda el volumen residual, siempre que se cumplan las otras condiciones.

Artículo 87: Solar

Tendrá consideración de solar aquella parcela que tenga jurídicamente tal calificación por las Normas Subsidiarias con señalamiento de alineaciones y rasantes y cumpla las condiciones mínimas de urbanización requeridas por el art. 82 de la Ley del Suelo y sus Reglamentos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica).

En otro caso deberán cumplirse las condiciones de los art. 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión sobre el compromiso para ejecutar simultáneamente la urbanización y edificación, prestación de fianza como garantía y la no ocupación de los edificios hasta que esté ejecutada la urbanización y dotación de servicios.

Artículo 88: Superficie neta del solar

La dimensión de los solares, de cara a su edificabilidad, se refiere al espacio neto una vez excluidas las cesiones por reajuste de alineaciones, reparcelación o definición precisa resultante de Plan Parcial o Estudio de Detalle.

Artículo 89: Superficie ocupada por la edificación: m²

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal situado en cota 0 de las líneas externas de toda construcción, incluso los cuerpos volados y los espacios subterráneos si se destinan a uso público. No se consideran como tales los aparcamientos y espacios auxiliares.

Artículo 90: Índice de ocupación de parcela: %

Relación entre la superficie ocupada por la edificación en planta baja o cota 0 y la superficie total del solar.

Artículo 91: Superficie edificada en planta: m² construido

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada planta incluidos tendaderos, cuerpos volados y miradores. Se mide por m² de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los porches cubiertos y balcones semicerrados computan por el 50% de su superficie real.

Artículo 92: Superficie total edificada: m² construido

Suma de las superficies de todas las plantas edificadas y habitables incluido el ático si se destina a vivienda o uso público y los espacios bajo cota 0 destinados a uso público.

Artículo 93: Edificabilidad de parcela: m² T/m² S

Es el límite máximo de superficies cubiertas de potencial edificación privada, correspondientes a las plantas situadas sobre la cota 0, que puede autorizarse en una edificación.

Se limita por las alturas y fondos edificables en zonas de edificación según alineación de vial y de la dimensión del solar e índice de edificabilidad neto en las zonas de edificación aislada.

Artículo 94: Aprovechamiento m²T / m² S

Es el resultado de la edificabilidad y usos permitidos en el conjunto del suelo donde se permite la urbanización y edificación aplicando a la superficie neta de la parcela el coeficiente señalado en ordenanzas o las condiciones de ocupación o fondos edificables y altura permitidos.

Artículo 95: Índice de edificabilidad bruto: m² T/m² S

Es el cociente entre la superficie de techo edificable y la superficie total de suelo del área incluyendo espacios públicos. Limita la densidad o intensidad máxima de usos globales.

Artículo 96: Índice de edificabilidad neto: m² T/m² S

Es el cociente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo de la parcela asignada a usos privados. Limita la intensidad máxima de edificación.

Artículo 97 Volumen edificado: m³

Volumen real de la edificación construida medido sobre rasante o cota 0 e incluyendo cuerpos volados cerrados o miradores y el plano inferior del último forjado, el espacio bajo cubierta si se destina a vivienda o uso público y los espacios bajo cota 0 destinados a uso público. Las terrazas computan al 50%.

Artículo 98: Volumen edificable: m³/m² S

Relación entre el volumen total que puede construirse y la superficie del solar.

A efectos de correspondencia entre superficie construida y volumen edificable, se establece una relación de 1 m² S a 3 m³ de volumen, que equivalen a una altura fija de planta igual a 3 m., independientemente de la altura real que tenga cada planta.

Artículo 99: Densidad bruta de viviendas: (viv./Ha.)

Es el número de viviendas por hectárea de la superficie total de cada área de referencia.

Artículo 100: Densidad neta de viviendas: (viv./Ha.)

Es el número de viviendas por hectárea en cada área parcelada para la construcción de viviendas.

Sección 2ª: Parámetros relativos a las tipologías de edificación

Artículo 101: Edificación en manzana compacta

Edificación según alineación de vial y entre medianerías, desarrollada en altura y sin conformar un patio central común de manzana.

Artículo 102: Edificación en manzana cerrada

Edificación según alineación de vial y entre medianerías, desarrollada en altura y de modo que las edificaciones de una manzana conforman un patio central común.

Artículo 103: Edificación abierta según alineación de vial

Edificación según alineación de vial, separada de las medianerías colindantes de fachada o apoyada en una sola, desarrollada en altura y de modo que la parte de fachada no ocupada por la edificación se completa con un cerramiento adecuado al diseño del edificio.

Artículo 104: Edificación adosada

Edificación retranqueada de la fachada de la parcela, compartiendo medianerías con las colindantes y con espacios libres de uso privado y acceso directo.

Artículo 105: Edificación aislada

Edificación aislada, retranqueada de los límites de la parcela y con espacios libres de uso privado y acceso directo.

Sección 3ª: Parámetros relativos a alineaciones y espacios libres

Artículo 106: Alineación oficial

Es la que se fija como tal para los solares en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias o planeamiento de desarrollo. Diferencia los espacios públicos de los privados.

Artículo 107 Línea de edificación

Es la que se fija como tal para las edificaciones en los planos de ordenación o en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias o en el planeamiento de desarrollo de las mismas para los proyectos de edificación.

Artículo 108 Alineación exterior

Es la que fija el límite entre la parcela o solar y los espacios públicos.

Artículo 109 Alineación interior

Es la que limita el fondo de la edificación y el espacio libre interior.

Artículo 110: Fachada mínima

Es la mínima longitud de fachada para la que puede autorizarse una edificación. En caso de no cumplirse debe agruparse con parcelas colindantes.

Artículo 111: Fachada máxima

Es la máxima longitud de fachada que puede autorizarse con un mismo tratamiento debiendo compartimentarse su diseño en caso de dimensión superior.

Artículo 112: Fondo edificable en planta baja

Profundidad máxima que se permite edificar en planta baja a partir de la alineación oficial y medida perpendicularmente a dicha alineación.

Artículo 113: Fondo edificable en planta de pisos

Profundidad máxima que se permite edificar en el resto de las plantas a partir de la alineación oficial y medida perpendicularmente a dicha alineación. No se incluyen los voladizos a patio.

Artículo 114: Retranqueo a fachada

Distancia entre la alineación oficial del solar y la fachada de la edificación.

Artículo 115: Retranqueo a linderos

Distancia entre la alineación perimetral de la parcela entre las medianerías y la edificación.

Artículo 116: Espacio libre de uso privado

La zona de solar o parcela donde no se autoriza ocupación con edificaciones pero se mantiene la propiedad y el derecho de uso.

Artículo 117: Espacio libre de uso público

Los espacios destinados a viales, aceras, plazas y jardines y propiedad municipal. A este espacio se agregan las porciones de parcela de cesión obligatoria o expropiación.

Artículo 118: Patio de manzana

Espacio libre interior delimitado por el conjunto de las alineaciones interiores de los solares de una manzana.

Artículo 119: Patio de parcela

Espacio libre situado en la zona edificable del solar. Puede ser abierto o cerrado.

Artículo 120: Patios cerrados

Espacios libres de parcela delimitados por la propia edificación en todo su perímetro.

Artículo 121: Patios abiertos

Espacios libres de parcela delimitados en parte del perímetro por la propia edificación quedando el resto libre bien sea a fachada, a patio de manzana o a medianería.

Artículo 122: Patios mancomunados

Patios abiertos en medianerías de parcelas colindantes comunicados entre sí y compartiendo derechos y cargas.

Artículo 123: Cuerpos volados cerrados habitables y miradores

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Los miradores tienen todas sus paredes compuestas básicamente por materiales transparentes.

En ambos casos, sus dimensiones contabilizan como tal a efectos de superficie edificable.

Artículo 124: Balcones y terrazas

Balcones son aquellos voladizos del forjado que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin más cerramientos que la barandilla de protección.

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio delimitados por elementos de la propia fachada, petos, etc.

En ambos casos sus dimensiones contabilizan como 1/2 a efectos de superficie edificable.

Artículo 125: Envoltente máxima de edificación

Es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de alineaciones, rasantes, alturas y profundidades en cada tipo de ordenación.

Sección 4ª: Parámetros relativos a la altura de las edificaciones

Artículo 126: Rasante o Cota 0

El punto medio de la línea de intersección entre el plano de fachada de la alineación oficial del solar correspondiente y el plano de la acera o rasante oficial.

Las condiciones de altura de las edificaciones para cada zona se referirán a la cota 0 de cada parcela.

Artículo 127: Altura neta

La altura en plantas o metros establecida para cada zona.

Artículo 128: Altura máxima

El máximo número de plantas autorizado o la máxima altura de alero en metros según la Ordenanza de cada zona.

Artículo 129: Altura mínima

El mínimo número de plantas autorizado o la mínima altura de alero en metros según la Ordenanza de cada zona.

Artículo 130: Altura total a cumbrera

La distancia entre la cota 0 del solar y el punto más alto de la cubierta. Para cada zona se fija un máximo de altura total autorizado.

Artículo 131: Altura de cornisa o alero

La distancia entre la cota 0 del solar y la cara inferior del plano de alero, y si éste último no existe, se considera la cara inferior del forjado horizontal de última planta bajo cubierta.

Artículo 132: Planta sótano.

Es aquella en la que su techo se encuentra en una cota inferior a 40 cm. bajo la cota 0 de la acera y no puede disponer de huecos a la calle.

Artículo 133: Planta semisótano

Es aquella en la que su techo sobresale por encima de la cota 0, en todo o en parte, más de 40 cm. y menos de 1,00 m. y puede disponer de huecos a la calle.

Artículo 134: Planta baja

Es aquella que está a nivel de la acera con una variación máxima sobre o bajo la cota 0 de 1,00 m.

Según la zona se establece altura máxima para la planta baja, considerada como dimensión entre la cara inferior del forjado de planta piso y rasante o cota 0 de la acera. Por tanto abarcará la altura que sobresalga sobre la acera el sótano o semisótano, en caso de existir.

Artículo 135: Planta de pisos

Toda planta de edificación por encima de la planta baja y que no se interfiere en toda su altura con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

Artículo 136: Planta ático

Es aquella que en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

Sección 5n: Parámetros relativos a las cubiertas

Artículo 137: Pendiente

Es la inclinación de los faldones de cubierta. Según las zonas se establece una pendiente o inclinación máxima.

Artículo 138: Cornisa

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Artículo 139: Alero

Parte del tejado que sobresale del plano de fachada.

Artículo 140: Buhardilla

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta y con cubierta diferenciada.

Artículo 141: Lucernario

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.

Capítulo III: NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

Sección 1n: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRIA

Artículo 142: Alineaciones

Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación, tanto para edificación según alineación de vial como para los cerramientos de solares de edificación aislada.

En las travesías de población, el organismo titular de la carretera podrá señalar otra alineación para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado.

Artículo 143: Rasantes

Serán las existentes en vías consolidadas y las que señalen los servicios técnicos o la Comisión de obras, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitar inundaciones, etc.

Artículo 144: Cómputo de plantas

Para el límite de alturas o edificabilidad se computará la suma de todas las que se consideren como tales según los parámetros definidos, excluyendo sótano y semisótano y la planta ático si no se destina a vivienda o uso público.

Artículo 145: Altura mínima

Se autoriza una disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3 m.

Artículo 146: Fijación de altura en diversos casos

Si el solar tiene fachada a dos o más calles que forman esquina en el solar y tienen distinta pendiente, la cota 0 es el punto medio entre las dos cotas 0 más extremas entre las correspondientes a las diversas fachadas.

Artículo 147: Ventanas y huecos

En fachada a calle los huecos distarán como mínimo 1 m. del límite de la medianería colindante. En fachada a patio distarán como mínimo 60 cm.

Para la apertura de huecos deberá existir una distancia mínima de 3 m. de luces rectas a propiedades colindantes y paramentos existentes, medidos desde el centro del hueco.

Artículo 148: Cerramientos de terrazas, áticos y patios

Podrán autorizarse cuando cumplan las condiciones de volumetría y estéticas de la zona donde se sitúan, sean acordes con el diseño y materiales del edificio y no rebajen las condiciones de habitabilidad o ventilación.

Sección 2n: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD, INSTALACIONES Y SERVICIOS

Condiciones relativas a accesibilidad en las edificaciones

Artículo 149: Accesibilidad en edificios

Se deberán tener en cuenta las disposiciones del R. Decreto 556/1989 de 19 de mayo sobre accesibilidad a edificios públicos.

Artículo 150: Portales y escaleras

Los portales de viviendas y edificios públicos deberán tener una anchura mínima de 2 m. hasta el arranque de la escalera.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 m., con tramos de 16 peldaños como máximo y éstos con huella mínima de 28 cm. y contrahuella máxima de 17,5 cm. Se excluye de estas condiciones a las viviendas unifamiliares.

Artículo 151: Garajes-aparcamientos y acceso desde vía pública

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con local para aparcamiento de vehículos accesible desde vías con carácter de travesía de población, deberán contar con una meseta horizontal de espera para vehículos de 5 x 3 m. ante la puerta de paso, si desde la línea exterior de la calzada a dicha puerta no existe una distancia superior a 5 m.

Condiciones relativas a la habitabilidad de las dependencias

Artículo 152: Ventilación e iluminación

Todas las viviendas serán exteriores considerando como tales las que tengan al menos 3 m. de fachada con espacios vivideros, a calle o a patio donde sea inscribible un círculo de 16 m. de diámetro.

Las habitaciones de edificios de viviendas dispondrán de huecos practicables que en conjunto sumen una superficie igual o mayor a 1/10 de la superficie útil de la misma. Pueden exceptuarse aseos y despensas que podrán ventilarse por conducto homologado de ventilación forzada.

En locales para usos distintos al de vivienda, destinados a permanencia de personas deberán contar con una ventilación natural similar a la de vivienda o forzada que cumpla la Ordenanza de seguridad e higiene del trabajo.

Las escaleras, a excepción de las viviendas unifamiliares, dispondrán de luz y ventilación natural resuelta mediante huecos verticales o en cubierta.

Artículo 153: Patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima capaz de permitir la inscripción de un cilindro de 3 m. de diámetro en toda su altura.

Artículo 154: Altura de las estancias

- Altura libre de planta baja

La altura libre entre pavimento y techo acabados no podrá ser menor de 2,80 m. en locales públicos y 2,50 m. en viviendas.

En caso de rehabilitación de locales en plantas bajas de edificios antiguos de escasa altura podrá admitirse una altura libre mínima de 2,40 m. siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de los locales de uso público.

- Entreplantas

En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,80 m. y la parte alta de 2,20 m. y no ocupando la entreplanta una superficie superior al 50% de la del local.

Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas.

- Altura libre de plantas de piso

La altura mínima libre será de 2,5 m.

- Altura libre en sótanos y semisótanos

La altura mínima libre será de 2,20 m. aunque en algunos puntos las instalaciones cuelguen hasta dejar 2,00 m. libres. No se autoriza su espacio para uso de vivienda.

- Altura libre de áticos

Los espacios habitables tendrán una altura media mínima de 2,20 m. no siendo inferior a 1,50 m. en los puntos más bajos.

Artículo 155: Dimensiones de las estancias

Viviendas

La sala de estar-comedor tendrá como mínimo 14 m². Si tiene incorporada la cocina, la superficie total no será inferior a 16 m².

La cocina tendrá como mínimo 5 m².

Los aseos tendrán como mínimo 2 m², no servirán de paso a ninguna otra dependencia y no podrá accederse a ellos directamente desde el estar-comedor ni desde la cocina.

Los dormitorios dobles tendrán 10 m² como mínimo y los individuales 6 m², no pudiendo acceder a ellos desde la cocina.

Condiciones relativas a instalaciones y servicios

Artículo 156: Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada con el número correspondiente a la vía en que esté situada.

Artículo 157 Servicio de cartería

Los edificios dispondrán de buzones para la correspondencia de acuerdo con la reglamentación vigente.

Artículo 158: Servicios higiénicos

Tendrán una superficie mínima de 1,50 m² y 2,20 m de altura, dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes revestidas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2,00 m., de material impermeable vitrificado.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües sifón de cierre hidráulico.

Artículo 159: Conductos de ventilación

Cumplirán los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas del MOPU.

Artículo 160: Aislamientos

Las edificaciones dispondrán de aislamiento higr-térmico, acústico y contra incendios adecuados a su uso según la normativa vigente.

Artículo 161: Instalaciones especiales

Cumplirán la reglamentación correspondiente ejecutándose de modo que no supongan molestias o peligro para el entorno y sus habitantes por gases, olores, ruidos, vibraciones, vistas,...

Artículo 162: Trasteros

Deberán cumplir la normativa de protección contra incendios y disponer de vías de acceso de anchura no inferior a 1,20 m.

Artículo 163: Tendaderos

Todas las viviendas dispondrán de espacio o sistema para tendadero quedando prohibido su emplazamiento en fachada principal, a no ser que quede integrado en la misma y sin verter aguas a vía pública, cumpliendo además las ordenanzas de volumetría y estéticas.

Artículo 164: Elementos de protección

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas de una altura mínima de 95 cm. y separación entre barrotes inferior a 12 cm.

Artículo 165: Toldos o marquesinas

Elementos sobresalientes sobre la vía pública para protección solar o de lluvia.

La altura mínima será de 2,25 m. para toldos y 2,60 m. para marquesinas y el vuelo inferior al ancho de la acera en 40 cm.

Deberá respetarse el arbolado existente y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico.

Artículo 166: Muestras

Carteles y anuncios situados sobre el plano de fachada. Pueden autorizarse con un vuelo máximo de 15 cm., de modo que no cubran ventanas o huecos y adaptándose a la composición y materiales de la fachada.

Artículo 167: Banderines

Carteles y anuncios situados perpendicularmente al plano de fachada.

La altura mínima sobre la acera será de 2,60 m. y el vuelo inferior en 0,40 m. al ancho de la acera.

Sección 3n: CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Artículo 168

La Corporación municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas de acuerdo con el art. 182 LS.

A tenor del art. 73 LS y art. 11 RD, el Ayuntamiento podrá imponer modificaciones de carácter estético a los proyectos presentados, siempre que con ello no se aumente el valor de explotación del inmueble a que se refiere.

Condiciones relativas al diseño de las edificaciones

Artículo 169: Tipo de edificación

Las edificaciones deberán adecuarse a las tipologías propias de su condición y entorno.

Artículo 170: Composición de fachadas y cubiertas

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Artículo 171: Cubiertas y fachadas

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Artículo 172: Elementos de instalaciones

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, cables, cajas de registro, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Condiciones relativas al empleo de materiales de construcción

Artículo 173: Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto.

Las medianerías propias o anejas que queden vistas se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes, quedando expresamente prohibido el uso de placas de fibrocemento o similar.

TITULO CUARTO: NORMAS DE ORDENACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION SNU-EPI: Cauces de agua

Artículo 174: Definición

Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos.

Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 2/1985 de 2 de agosto de Aguas y el Real Decreto 849/86 de 11 de abril que recoge el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se definen los siguientes conceptos:

-Cauce natural es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

-Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

-Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces.

Artículo 175: Delimitación

Se aplicará a todos los cauces existentes en el territorio del término municipal, en especial el río Esla y según los distintos ámbitos de protección que se señalan a continuación:

- Superficies ocupadas por el agua

- Zonas de servidumbre

- Zona de policía

En zonas lindantes con suelo urbano se tendrán en cuenta las alineaciones y las nuevas edificaciones y viales se ajustarán a la nueva rasante que sea precisa para evitar inundaciones.

Artículo 176: Condiciones de uso

- Superficies ocupadas por agua

Superficies de terreno ocupadas por el agua hasta las cotas de máxima avenida o borde de los escarpes.

Usos admisibles

UN1. Mantenimiento del estado actual

UA4. Ganadería extensiva. Abrevar ganado

Usos condicionados a la autorización del Organismo de cuenca

UR1. Recreo extensivo. Pesca, embarcaderos y barcas de paso

UN2. Regeneración del ecosistema. Repoblación piscícola

UI. Aprovechamiento de áridos

UA. Aprovechamiento de pastos o vegetación

Otros usos que no excluyan la utilización del recurso por terceros

Usos prohibidos

Los demás usos, incluidos cierres de todo tipo

Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces

- Zona de servidumbre y acceso

Son las dos franjas laterales de 5 m. de anchura cada una, para uso público.

Usos recomendados

Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca

Usos admisibles

UN. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

UA. Usos de agricultura y ganadería sin edificaciones

UA3. Cultivo de especies no arbóreas o que no impidan el paso

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos condicionados a la autorización del Organismo de cuenca

UA3. Usos de aprovechamiento forestal

UI. Industrias de características especiales

Usos prohibidos

UV. Usos de edificación para vivienda

UE. Usos de edificación para equipamiento social

UI. Usos de edificación para industria

Cierres de todo tipo

Acceso: Servidumbres de paso (art. 41 y ss. del RDPH)

Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos.

El Ayuntamiento, con la autorización del Organismo de cuenca, al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la Escritura correspondiente.

Deberá disponerse, como mínimo, de una de estas vías de enlace cada 300 m. de orilla.

- Zona de policía

Son dos franjas laterales de 100 m. de anchura cada una y medidas horizontalmente.

Usos admisibles

UN. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

UA. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal sin edificaciones

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos condicionados a la autorización del Organismo de cuenca

U. Construcciones de todo tipo, con carácter temporal o permanente.

UI. Extracción de áridos

Alteraciones substanciales del relieve natural del terreno

Usos o actividades que supongan obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Artículo 177: Condiciones de volumetría

Se ajustarán a las condiciones específicas según la zona.

En actuaciones sobre terrenos colindantes con los márgenes de los ríos y arroyos se reservará en todo caso una franja libre de edificación a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural de la anchura indicada:

Río Esla: 30 m.

Arroyos: 10 m.

Artículo 178: Condiciones estéticas

Las específicas para cada zona.

CAPITULO II : NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION SNU-EP2: Areas con valor paisajístico o de vegetación

Artículo 179: Definición

Areas de notable calidad paisajística intrínseca o por su alta incidencia visual en el entorno de los núcleos y vaguadas, resultando frágiles a impactos de actuación sobre las mismas.

Artículo 180: Delimitación

Encinar de Fresnellino del Monte

Cerros y altozanos cercanos a los núcleos de población

Vega del Esla

Sotos cercanos a los núcleos de población

Artículo 181: Condiciones de uso

Usos recomendados

UN. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

Usos admisibles

UR1. Recreio extensivo con infraestructura mínima.

UR5. Areas de juegos y recreo al aire libre

Usos condicionados a la autorización de los organismos de

Agricultura y Montes

UA. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal que requieran edificaciones.

Usos prohibidos

UV. Usos de edificación para vivienda

UE. Usos de edificación para equipamientos y servicios

UI. Usos de edificación industrial

Artículo 182: Condiciones de volumetría

Se prohíben las edificaciones salvo aquellas justificadamente vinculadas al emplazamiento y que requieran una mínima ocupación.

Artículo 183: Condiciones estéticas

Cierre de parcelas

Para los usos agrícolas se autorizan cerramientos ligeros de 1 m. de altura máxima de entramado metálico, madera o vegetal que no impidan, o incluso favorezcan el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.

CAPITULO III: NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION SNU-EP3: Areas valiosas por su productividad

Artículo 184: Definición

Areas de mayor productividad agrícola en cotas bajas, fondos de valle con carácter de ribera de valor ecológico, natural y paisajístico y zonas de regadío.

Las posibilidades de la comarca no son elevadas en relación con otras áreas por las rigurosas condiciones climáticas, el tipo de suelo y el régimen de explotación.

Artículo 185: Delimitación

Las zonas de regadío o con concentración parcelaria realizada. Se incluyen también las riberas de los arroyos, áreas que suelen coincidir con la protección de cauces, donde generalmente existen huertas con pozos, pastos de ganado, etc. Tras la aprobación de la concentración parcelaria para todo el ámbito territorial y mediante un estudio del medio físico, podrá redactarse un Plan Especial que delimite con mayor precisión las áreas de especial cualificación agrícola en el territorio.

Artículo 186: Condiciones de uso

Usos recomendables

UN. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

UA. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

Usos admisibles

UA. Edificaciones vinculadas a la explotación agro-ganadera ajustadas a los planes de la Consejería de Agricultura

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos condicionados a la autorización de la C. P. de Urbanismo

UE. Edificaciones de utilidad pública o interés social

UV1. Edificación para vivienda unifamiliar

Usos prohibidos

UV2. Usos de edificación para vivienda colectiva

UE. Usos de edificación para equipamientos y servicios

UI. Usos de edificación industrial

Artículo 187: Condiciones de volumetría

Construcciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca:

-Parcela mínima : 2.500 m²

-Fachada mínima a vía : 20 m.

-Retranqueos a linderos : 7 m.

-Edificabilidad máxima : 0,01 m²/m² en módulos de 25 m² máx.

-Número máximo de plantas : planta baja

-Altura máxima a cornisa : 3 m.

-Altura máxima a cumbreira : 5 m.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada:

-No se forma núcleo de población

-Parcela mínima : 20.000 m² (parcela mínima regadío)

-Fachada mínima a vía : 50 m.

-Retranqueos a linderos : 15 m.

-Ocupación máxima : 5 %

-Edificabilidad máxima : 0,05 m²/m²

-Número máximo de plantas : planta baja + 1

-Altura máxima a cornisa : 7 m.

-Altura máxima a cumbreira : 11,60 m.

Artículo 188: Condiciones estéticas

Ademas de las condiciones estéticas de carácter general se tendrá en cuenta lo siguiente:

Cierre de parcelas

Se autorizan cerramientos ligeros de 0,80 m. de altura máxima de entramado metálico, madera o vegetal que no impidan, o incluso favorezcan el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.

Tipo de edificación

Las edificaciones para usos agrícolas no superarán los 25 m² de superficie, pudiendo edificarse aisladamente las necesarias hasta agotar la edificabilidad, separadas más de 15 m. entre sí.

Las edificaciones, incluso prefabricadas, deberán adecuarse a su condición quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas o con medianerías.

Cubiertas y fachadas

Predominarán las cubiertas inclinadas y los cerramientos tratados con materiales adecuados a su carácter de fachadas.

Los huecos de fachada en edificaciones agrícolas no podrán asimilarse a los apropiados para vivienda. Por ello sólo podrán dejarse, además del hueco de entrada, aquellos otros en que la parte inferior diste 2,5 m. del pavimento interior.

CAPITULO IV: NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION SNU-EP4: Vías de comunicación y servicios técnicos. Protección y reserva

Sección 1n: S-VC SISTEMA DE VIAS DE COMUNICACION

Artículo 189: Definición

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio y su reglamento y la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León de 2/1990 de 16 de marzo.

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado, urbano o no urbanizable.

Autopistas

Vías especiales con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

Autovías

Vías que, sin reunir todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

Vías rápidas

Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes.

Carreteras convencionales

No reúnen las características de las anteriores.

Elementos funcionales o áreas de servicio

Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro, hoteles y restaurantes, talleres y otros servicios análogos.

Tramos urbanos

Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano y apto para urbanizar.

Travesías

Aquellos tramos urbanos en que existen edificaciones consolidadas en al menos dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en al menos uno de los márgenes.

Artículo 190: Delimitación

Autopistas, autovías y vías rápidas

No existe ninguna con este rango pero existe la previsión de realizar la autovía de la Plata, que en el tramo León-Zamora atravesaría el término municipal. En el estudio informativo para el trazado se contempla la posibilidad de desdoblarse la actual N-630 y la posibilidad de hacer un corredor alternativo, paralelo al anterior a la derecha del mismo y a una distancia que varía entre 0,5 y 2 Km.

Régimen especial SNU-EP4 (Autovía de la Plata)

Ante la imposibilidad de definir por ahora la ubicación definitiva, se crea una subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección SNU-EP4 (Autovía) abarcando una banda de 100 m. centrada en la N-630, coincidiendo con la línea de afección y en la que sólo se autorizan obras e instalaciones vinculadas a la ejecución de obras públicas prohibiéndose las demás que conlleven modificación del medio. Del mismo modo, en la travesía de Villalobar la línea de edificación se establece a 25 m. Estas prescripciones serán obligatorias, con carácter provisional, sobre las que se señalan a continuación con carácter general para todos los tipos de carreteras.

Carreteras convencionales:

Dentro del término municipal tienen esta categoría las carreteras siguientes:

Carretera Nacional N-630. Provisionalmente queda sometida a régimen especial SNU-EP4 (Autovía).

Carreteras de la red básica de la comunidad autónoma

No existe ninguna con este rango.

Carreteras locales

Las restantes carreteras convencionales dependientes de la Diputación Provincial.

Artículo 191: Condiciones de uso

Los terrenos incluidos dentro de los márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano, apto para urbanizar y no urbanizable de acuerdo con estas Normas.

A los efectos de las presentes Normas y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

Zona de dominio público

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento.

Usos condicionados a la autorización del organismo titular de la carretera

Solo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento si se trata de suelo urbano, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

-Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.

-Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera como estaciones de servicio, restaurantes, talleres de reparación y similares.

-Áreas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

-Áreas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

-Áreas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

Zona de servidumbre

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

Zona de afección

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad autónoma, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes..., todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Publicidad

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Artículo 192: Condiciones de volumetría

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Suelo urbano y apto para urbanizar

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación o en el correspondiente Plan Parcial.

Suelo no urbanizable

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstruc-

ción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas

La línea de edificación se situará a 50 m. del borde.

- Carreteras estatales convencionales y de la red básica

La línea de edificación se establece a 25 m. del borde o 28 m. del eje de la misma.

- Variantes o carreteras de circunvalación

La línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

- Carreteras comarcales y locales

La línea de edificación se establece a 18 m. del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.

- Caminos

Se prohíben cerramientos o construcciones a menos de 5 m. del eje o 1 m. del borde ajustándose a la condición más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación corte a la línea de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Artículo 193: Condiciones estéticas

Las específicas para cada zona según el lugar de la intervención.

Esquema gráfico de los parámetros de protección

tipo de vía	dominio público	zona servidumbre	zona afectación	línea edif. SNU
autopistas, autovías y vías rápidas	8	25	100	50
carretera. convencional. estatal	3	8	50	25
carretera. de la red básica	3	8	30	25
resto de carreteras	3	8	30	18
variantes red estatal				100
variantes red regional				50

Sección 2n: S-VP SISTEMA DE VIAS PECUARIAS

Artículo 194

Se tendrá en cuenta el Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto de 23 de diciembre de 1944) y disposiciones posteriores.

Artículo 195: Definición

Aquellas vías reservadas para tránsito de ganado y en especial para el tradicional traslado de rebaños de ganado ovino en Castilla y León.

Según su carácter se dividen en cañadas, cordeles, veredas y coladas.

Artículo 196: Delimitación

A través del término municipal, de norte a sur y atravesando el núcleo de Ardón, discurre el Cordel de León de 37,61 m. de ancho debiendo medir, desde el eje, la mitad para cada lado.

Debe quedar expedito en toda su extensión y en condiciones adecuadas para el paso del ganado.

Se señala el recorrido en plano de ordenación del territorio.

Artículo 197: Condiciones de uso

Usos recomendados

UA4. Tránsito y pastoreo de ganados sin edificación

Usos admisibles

UR1. Recreo extensivo

Usos condicionados a los derechos de la vía

UA1. Agricultura extensiva

Usos prohibidos

Todos los demás

Sección 3n: S-ST SISTEMA DE SERVICIOS TECNICOS

Artículo 198: Definición

Se refiere a aquellos elementos y tendidos básicos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, gas, etc. que atraviesan el territorio, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968 y restante legislación sectorial.

Artículo 199: Delimitación

Los que se señalan en planos, los existentes y aquellos que se puedan proyectar en el futuro.

Artículo 200: Condiciones de uso

Las referidas a la zona en que se pretenda actuar.

Artículo 201: Condiciones de volumetría

Además de las específicas según la calificación del suelo donde se plantee la intervención, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

Prohibición de plantación de árboles

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo a 2 m.:

$$D = 1,5 + (V / 150)$$

Prohibición de construcciones no accesibles a personas

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo a 4 m.:

$$D = 3,3 + (V / 150)$$

Prohibición de construcciones accesibles a personas

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo a 5 m.:

$$D = 3,3 + (V / 100)$$

Artículo 202: Condiciones estéticas

Las referidas a la zona en que se pretenda actuar.

CAPITULO V: NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION SNU-EP5: Bodegas

Artículo 203: Definición

Construcciones características de la zona, enterradas o semienterradas, generalmente con portadas de fábrica de ladrillo, mampostería o tapial.

Artículo 204: Delimitación

Abarca todas las áreas existentes destinadas a bodegas, principalmente agrupaciones, incluidas o no en los núcleos de población.

Artículo 205: Condiciones de uso

Usos recomendados

Uso tradicional de producción y almacenamiento de vino.

Usos condicionados al cumplimiento de la legislación sectorial según uso

UI. Uso industrial compatible con mantenimiento de la tipología

(Uso comercial, hostelería sin alojamiento, artesanía...)

Usos prohibidos

UV. Uso de edificación para vivienda

UE. Uso de edificación para equipamiento social

UI. Uso industrial incompatible con mantenimiento de tipología

Artículo 206: Condiciones de volumetría

Mantenimiento del perfil exterior tradicional.

Podrán acondicionarse las zonas de circundantes para usos complementarios como merenderos, toldos, aparcamientos,...., sin construcciones fijas y siempre que no se modifique la tipología o el aspecto de bodega.

Las construcciones tradicionales existentes vinculadas a las bodegas podrán ser rehabilitadas.

Excepcionalmente, en aquellos casos en que se disponga de espacio propio en la misma rasante del acceso a la bodega, podrán construirse recintos auxiliares de hasta 15 m² de superficie y 2,5 m. de altura a cornisa, adosados a la colada pero sin interrumpir la visión de ésta, con materiales señalados en las condiciones estéticas.

El interior de las bodegas puede adecuarse para usos autorizados de modo que se cumplan adecuadamente las exigencias técnicas del mismo.

Artículo 207: Condiciones estéticas

Fachadas y cerramientos

Mantenimiento, mejora y reconstrucción de los accesos y fachadas, de la cubierta vegetal, y de los característicos elementos de ventilación.

Materiales

Deben utilizarse los materiales y colores característicos, en especial tapial y ladrillo rústico, revocos terrosos, teja vieja, carpintería de madera,.... prohibiéndose los bloques de hormigón rústico, fibrocemento, alicatados, etc.

CAPITULO VI : NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE REGIMEN GENERAL (SNU-RG)

Artículo 208: Definición

Son las áreas del territorio no incluidas en el suelo urbano ni apto para urbanizar, que no están afectadas por algún tipo de protección ya señalado y que, por su carácter indiferenciado, pueden destinarse a los usos propios de suelo rústico y acoger actividades inadecuadas para los núcleos de población o suelos protegidos, sin que ello excluya la necesidad de tomar medidas correctoras convenientes por su destino.

Artículo 209: Delimitación

Son los espacios no incluidos en ninguna de las restantes delimitaciones .

Artículo 210: Condiciones de uso

Usos recomendados

UN. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

UA. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos admisibles

UA. Edificación para explotaciones agrícolas o ganaderas ajustadas a los planes de la Consejería de Agricultura

UE. Obras e instalaciones vinculadas al mantenimiento y ejecución de obras públicas.

Usos condicionados a la autorización de la C. P. de Urbanismo

UV1. Vivienda unifamiliar aislada

UI. Industrias insalubres o peligrosas para la población

UI. Actividades extractivas

UE. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

Usos prohibidos

UV. Viviendas unifamiliares adosadas o vivienda colectiva

UE. Equipamientos de utilidad pública o interés social propios de suelo urbano.

UI. Usos industriales

Vertederos y almacenamiento de chatarras, depósitos, etc.

Artículo 211: Condiciones para la formación de núcleo de población

Definición

Agrupamiento de edificaciones según la estructura de un sistema social ordenado que, a partir de cierto grado de desarrollo, requiere el tratamiento propio de una sociedad de carácter urbano.

Debe evitarse la aparición de nuevos núcleos de población en áreas de suelo no urbanizable.

Condiciones

Trazando una circunferencia de 200 m. con centro en la nueva edificación no deben existir más de 3 viviendas incluida la que se proyecta.

Se justificará esta condición en los proyectos presentados para solicitar licencia de obras, tanto en la memoria como en el plano de situación, donde vendrán señaladas las edificaciones del entorno y la distancias entre ellas.

Artículo 212: Condiciones de volumetría

Construcciones exclusivamente para usos agrícolas

- Parcela mínima : 2.500 m²

- Ocupación máxima : la que requiera el uso

- Retranqueos a linderos : 7 m.

- Número de plantas : planta baja

- Altura máxima de cornisa : 4 m.

- Altura máxima de cumbre : 7 m.

Construcciones para explotaciones ganaderas

- Parcela mínima : 2.500 m²

- Ocupación máxima : la que requiera el uso

- Retranqueos a linderos : 7 m.

- Número de plantas : planta baja

- Altura máxima de cornisa : 4 m.

- Altura máxima de cumbre : 7 m.

- Distancia mínima a suelo urbano : 100 m.

- Distancia mínima a cauces : 20 m.

Vivienda destinada al agricultor en explotaciones agrícolas y ganaderas.

Sólo podrá autorizarse si previa o simultáneamente se construyen las edificaciones para la explotación agropecuaria y no se forma núcleo de población.

- Ocupación máxima : 5 %

- Retranqueos a linderos : 5 m.

- Edificabilidad máxima : 0,05 m²/m² para la vivienda

- Número de plantas : B + 1

- Altura máxima de cornisa : 7 m.

- Altura máxima de cumbre : 11,60 m.

Construcciones para equipamientos de utilidad pública o social

- Parcela mínima : 5.000 m²

- Ocupación máxima : la que requiera el uso

- Retranqueos a linderos : 15 m.

- Edificabilidad máxima : la que requiera el uso

- Número de plantas : B + 1

- Altura máxima de cornisa : 7 m.

- Altura máxima de cumbre : 11,60 m.

Construcciones para uso de vivienda aislada

- No se forma núcleo de población

- Parcela mínima : 6.000 m²

- Ocupación máxima : 5 %

- Retranqueos a linderos : 15 m.

- Edificabilidad máxima : 0,1 m² T/m² S

- Número de plantas : B + 1

- Altura máxima a cornisa : 7 m.

- Altura máxima de cumbre : 11,60 m.

Artículo 213: Condiciones estéticas

A tenor de lo recomendado en el art. 73 LS y art. 98 RP, para la integración de las construcciones en el paisaje, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Cerramiento de parcelas

Para los usos agrícolas se autorizan cerramientos ligeros de 1 m. de altura máxima de entramado metálico, madera o vegetal que no impidan, o incluso favorezcan el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.

Para otros usos se permite un cierre ciego de 80 cm. de altura máxima completando hasta 2 m. máximo con elementos no ciegos como embotado, vegetación,

En las parcelas con edificaciones de carácter industrial se efectuará plantación de arbolado en su perímetro de modo que se disminuya el impacto en el paisaje.

Tipo de edificación

Las edificaciones, incluso prefabricadas, deberán adecuarse a su condición y entorno quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas o con medianerías.

En todas las construcciones se procurará adaptarse a las condiciones estéticas de carácter general tanto en la composición como en los materiales, con las salvedades propias de aquellos elementos de diseño específico por exigencias de uso y destino.

Cubiertas y fachadas

Predominarán las cubiertas inclinadas y los cerramientos tratados con materiales adecuados a su carácter de fachadas.

Los huecos de fachada en las edificaciones de usos agrícolas y ganaderos no podrán asimilarse a los apropiados para vivienda.

Por ello sólo podrán dejarse los huecos indispensables para la correcta utilización del edificio según su uso, más aquellos otros en que la parte inferior diste 2,5 m. del pavimento interior.

TITULO QUINTO: NORMAS DE ORDENACION EN EL SUELO URBANO (SU)

CAPITULO I : ORDENANZAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO SU-CA CASCO ANTIGUO

Artículo 214: Definición

Las zonas edificadas del casco antiguo, con la trama consolidada a través de los siglos y que constituyen la memoria histórica de los núcleos.

Artículo 215: Delimitación

Se señala en el plano de zonificación.

Artículo 216: Condiciones de uso

Usos recomendados

UV. Edificación para vivienda unifamiliar o colectiva

Usos admisibles

UE. Uso de edificación para equipamientos y servicios

UI1. Uso industrial compatible con uso residencial y público

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos condicionados a la reglamentación sectorial

UA6. Uso agropecuario de carácter familiar corregido (R.Activ.M)

UI2. Espectáculos en edificio aislado

Usos industriales corregidos los efectos negativos

Usos prohibidos

UI2. Uso industrial incompatible con uso residencial y público

UA6. Ganadería intensiva (explotaciones industriales)

Artículo 217: Condiciones de volumetría

Tipo de edificación

Edificación en manzana compacta o cerrada entre medianerías.

Edificación abierta sobre alineación de vial separada de una o varias medianerías.

Parcela mínima

60 m², con ancho mínimo de 5 m. y fondo mínimo de 8 m. Se autorizan parcelas de menor dimensión si responden al parcelario tradicional existente.

La parcela debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación entre en uso.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento pleno o por indicación del Organismo titular de la carretera en las travesías de población.

Son aplicables los criterios señalados en el capítulo de Suelo no urbanizable de especial protección de carreteras SNU-EP4 en lo que se refiere a protección y usos en travesías por suelo urbano. En las edificaciones existentes que estén ocupando zonas de dominio público, podrán autorizarse obras de reforma parcial (no las de vaciado con mantenimiento de fachada) o conservación si en un plazo de 15 años no está prevista la ampliación de la carretera. En caso de demolición, la nueva edificación deberá retranquearse.

En caso de edificación abierta sobre alineación de fachada, la separación, entre la edificación y las medianerías colindantes sobre las que no se adose ésta, tendrá una dimensión mínima de 5 m.

Ocupación. Fondo máximo edificable:

14 m. en planta pisos y 20 m. en planta baja.

Edificabilidad: Número de plantas máximo

Dos plantas (baja + 1) y aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

Puede autorizarse una planta menos siempre que se traten las medianerías resultantes de modo adecuado a sus fachadas.

Alturas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 6,5 m.

La altura máxima a cumbre será de 10,60 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,60 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Vuelos

Se prohíben los cuerpos volados cerrados a excepción de los miradores y balcones y éstos sólo a partir de 3 m. sobre la acera.

Los miradores tendrán un vuelo 1/10 del ancho de la calle y 0,80 m. máximo. La suma del desarrollo en fachada de los miradores no sobrepasará 1/3 del ancho de la misma.

En fachada a calle, el vuelo máximo autorizado para balcones es 1/10 del ancho de la misma y 50 cm. máximo. La suma del desarrollo en fachada de los balcones no sobrepasará 1/4 del ancho de la misma.

En fachada a patios el vuelo puede aumentarse hasta 1 m.

Artículo 218: Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y además las siguientes:

Cerramientos de parcela

Las partes del frente de parcela no ocupadas por la edificación se cerrarán de modo adecuado al diseño de fachada, con elementos ciegos de altura no superior a 1,80 m. pudiendo completarse hasta 2,5 m. con elementos vegetales o de cerrajería.

Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbre, quiebros de faldón y formas tipo mansarda.

La pendiente a partir del borde exterior del alero, podrá variar entre 30o o 58% como máximo y 15o o 27% como mínimo.

El canto del alero incluidos canchillos no podrá sobrepasar los 50 cm. Se recomiendan variaciones en la altura de aleros con

respecto a los colindantes, similares a las existentes en el tramo de calle.

La iluminación del espacio bajo cubierta deberá resolverse con lucernarios en el plano del faldón, no autorizándose quiebros de ningún tipo.

El material de recubrimiento será teja curva pardo-rojiza, no autorizándose otro tipo o color.

Fachadas

En los huecos de planta piso predominará la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco. El canto visto de balcones no sobrepasará los 15 cm. de espesor.

Las plantas bajas mantendrán el diseño de fachada al menos en los extremos, esquinas, espacios comunes y portales.

Si el desarrollo de fachada es superior a 16 m. de ancho, ésta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión, ajustándose cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.

En fachadas colindantes a edificios de interés, la altura de planta baja y del resto de los forjados se adecuará a las de éste.

Como material de recubrimiento se recomiendan los enfoscados pintados y estucos en tonos tradicionales en la zona.

Se admite el ladrillo cara vista rústico de colores pardo rojizos, la piedra natural en sillerías y mamposterías y el bloque de hormigón de color y textura adecuados.

Se prohíben los materiales vitrificados y plaquetas cerámicas, bloque de hormigón en su color o placas de fibrocemento.

Carpintería y elementos técnicos

Se prohíben en fachada los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante y los petos ciegos. Se recomiendan colores tradicionales para este tipo de elementos: madera, blanco, negro, añil, verde, ...

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado.

Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada.

CAPITULO II: ORDENANZAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO SU-RE RESIDENCIAL EXTENSIVO

Artículo 219: Definición

Edificación en las zonas de ampliación del casco histórico o de borde, generalmente en parcelas de gran fondo con relación a la fachada.

Artículo 220: Delimitación

Las áreas señaladas en planos de ordenación.

Artículo 221: Condiciones de uso

Usos recomendados

UV1. Edificación para vivienda unifamiliar.

Usos admisibles

UE. Uso de edificación para equipamientos y servicios

UI1. Uso industrial compatible con uso residencial y público

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos condicionados a la legislación sectorial

UA6. Uso agropecuario de carácter familiar

UI2. Espectáculos en edificio aislado

Usos prohibidos

UI2. Uso industrial incompatible con uso residencial y público

UA6. Ganadería intensiva (explotaciones industriales)

Artículo 222: Condiciones de volumetría

Tipo de edificación

Edificación aislada, retranqueada respecto al frente de parcela.

Edificación adosada previa aprobación de Estudio de Detalle.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 450 m² y 15 m. mínimo de frente de fachada para cada vivienda.

La parcela debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación entre en uso.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento pleno o por indicación del Organismo titular de la carretera en las travesías de población.

Son aplicables los criterios señalados en el capítulo de Suelo no urbanizable de especial protección de carreteras SNU-EP4 en lo que se refiere a protección y usos en travesías por suelo urbano. En las edificaciones existentes que estén ocupando zonas de dominio público, podrán autorizarse obras de reforma parcial (no las de vaciado con mantenimiento de fachada) o conservación si en un plazo de 15 años no está prevista la ampliación de la carretera. En caso de demolición, la nueva edificación deberá retranscribirse.

Las edificaciones aisladas deben retranscribirse como mínimo 5 m. a línea de fachada y 3 m. al resto de los linderos.

Las edificaciones adosadas deberán proyectarse de modo que no queden medianerías vistas en la propia parcela o en relación con la colindante, con la que podrán compartir una sola medianería a modo de viviendas pareadas, previo Estudio de Detalle y acuerdo suscrito por los propietarios afectados y cumpliendo los retranqueos mínimos señalados para vivienda aislada en el resto de los linderos.

Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 35 %.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,50 m² T/m² S.

Alturas

Número de plantas máximo:

Dos plantas (baja + 1) y aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7,00 m.

La altura máxima a cumbre será de 11,60 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Vuelos

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas.

Artículo 223: Condiciones estéticas

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cerramientos de parcelas

Se prohíben las separaciones entre parcelas a base de cerramientos ciegos de fábrica de más de 80 cm. de altura. El resto podrá completarse con elementos vegetales o de cerrajería hasta 2,5 m. máximo.

Cubiertas

La pendiente máxima autorizada se fija en 58 % o 30º a partir del borde exterior del alero, no autorizándose quiebros y formas tipo mansarda.

El material de recubrimiento será teja de color pardo-rojizo, prohibiéndose la pizarra y el fibrocemento en su color.

Fachadas

En los huecos de planta piso predominará la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco.

Las plantas bajas mantendrán el diseño de fachada al menos en los extremos, esquinas, espacios comunes y portales.

Como material de recubrimiento se recomiendan los enfoscados pintados y estucos en tonos tradicionales en la zona.

Se admite el ladrillo cara vista rústico de colores pardo rojizos, la piedra natural en sillerías y mamposterías y el bloque de hormigón de color y textura adecuados.

Se prohíben los materiales vitrificados y plaquetas cerámicas, bloque de hormigón en su color o placas de fibrocemento.

CAPITULO III: ORDENANZAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO SU-ES EQUIPAMIENTO SOCIAL

Artículo 224: Definición

Espacios destinados a dotaciones y actividades al servicio de la comunidad en sus diferentes aspectos. Se agrupan según los siguientes usos:

- ES1 Religioso
- ES2 Cultural
- ES3 Enseñanza
- ES4 Sanitario-asistencial
- ES5 Administrativo y servicios
- ES6 Deportivo

Artículo 225: Delimitación

Se señalan las áreas en los planos de ordenación de modo específico donde ya se da un determinado uso y de modo genérico en el resto de las zonas reservadas para equipamientos.

Según las expectativas y necesidades futuras, los responsables municipales podrán dedicar estos espacios a los usos específicos que se precisen o modificar los existentes mediante Estudio de Detalle, siempre que se mantenga el carácter de equipamiento.

Artículo 226: Condiciones de uso

Usos recomendados

UE. Uso de edificación para el equipamiento especificado

Usos admisibles

UV1. Vivienda para personal de vigilancia y mantenimiento

Usos condicionados al uso principal

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos prohibidos

UV. Usos de edificación para vivienda

UI. Usos de edificación para industria

UA. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

Artículo 227: Condiciones de volumetría

Tipo de edificación

Edificación aislada o según alineación de vial según la zona en que se encuentre la parcela, casco antiguo, residencial extensivo, no urbanizable,...

Parcela mínima

La señalada según la zona en que se encuentre la parcela.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento pleno.

Son aplicables los criterios señalados en el capítulo de Suelo no urbanizable de especial protección de carreteras SNU-EP4 en lo que se refiere a protección y usos en travesías por suelo urbano. En las edificaciones existentes que estén ocupando zonas de dominio público, podrán autorizarse obras de reforma parcial (no las de vaciado con mantenimiento de fachada) o conservación si en un plazo de 15 años no está prevista la ampliación de la carretera. En caso de demolición, la nueva edificación deberá retranquearse.

Ocupación y edificabilidad y número de plantas

Tipo de equipamiento	ocupación %	edificabilidad m ² T/ m ² S	número plantas
ES1 Religioso (Templos)	50	-	-
ES1 Religioso (Otros)	60	2,5	B+1+A
ES2 Cultural	60	2,5	B+1+A
ES3 Enseñanza	50	0,7	B+1+A
ES4 Sanitario-asistencial	60	2,5	B+1+A
ES5 Administrativo y servicios	60	2,5	B+1+A
ES6 Deportivo	30	0,3	7 m.

Alturas y vuelos

Serán los correspondientes según la zona en que se encuentre la parcela.

Edificaciones e instalaciones promovidas por la Administración

Las edificaciones o instalaciones promovidas por la Administración, compatibles con los usos recomendados o admisibles, se registrarán por la normativa sectorial de aplicación, que prevalecerá sobre las condiciones específicas de la zona, siempre que se ajusten al art. 73 LS y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 228: Condiciones estéticas

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales o a las correspondientes según se sitúe en casco antiguo (SU-CA), residencial extensivo (SU-RE).

CAPITULO IV: ORDENANZAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 229: Definición

Espacios destinados a zonas peatonales y jardines, libres de edificación.

Artículo 230: Delimitación

Los señalados en los planos y aquellos incluidos en otras delimitaciones de suelo no urbanizable protegido que sean compatibles con este uso.

También se señalan con esta calificación determinados espacios de propiedad privada, en los que el uso se reserva a los propietarios.

Artículo 231: Condiciones de uso

Usos recomendados

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

Usos admisibles en suelo de propiedad privada

UA1. Usos de agricultura extensiva

Usos prohibidos

Todos los demás.

Artículo 232: Condiciones de volumetría

Tipo de edificación

Edificación aislada con la tipología adecuada al uso previsto.

Se autorizan las construcciones necesarias para el desarrollo de las actividades permitidas.

Número de plantas máximo

Planta baja.

Alturas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 3 m.

La altura máxima a cumbre será de 5 m.

Edificabilidad máxima

0,05 m² T / m² S y 25 m² máximo.

Artículo 233: Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y además las siguientes:

Cerramientos de parcela

Se cerrarán de modo adecuado al entorno, con elementos ciegos de altura no superior a 0,80 m. pudiendo completarse hasta 2 m. con elementos vegetales o de cerrajería.

Construcciones

Adecuadas al entorno.

TITULO SEXTO: NORMAS DE ORDENACION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I: ORDENANZAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU-R RESIDENCIAL EXTENSIVO

Artículo 234: Definición

Urbanización de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, multifamiliares, servicios comunes de la urbanización e instalaciones deportivas y recreativas al servicio de la urbanización o del público en general.

Artículo 235: Delimitación

Area de terreno en el paraje conocido como Monte Isla en la zona señalada en plano de ordenación del territorio (456.866 m²).

Artículo 236: Condiciones de Planeamiento

Debe redactarse un Plan Parcial.

Podrá desarrollarse en sectores de superficie continua mínima de 2 Has. sin dejar espacios residuales y siempre que se tenga en cuenta el desarrollo del resto del SAU así como la conexión con los elementos comunes de infraestructuras.

Deberán cumplirse los parámetros fijados por la legislación del suelo para sistemas locales y las condiciones generales de urbanización y las de la legislación sectorial.

Artículo 237: Condiciones de uso

El Plan Parcial precisará para cada área la asignación de usos con las siguientes directrices:

Usos recomendados

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

UV. Usos de edificación para vivienda

Usos admisibles

UE. Usos de edificación para equipamientos y servicios

Usos condicionados a la legislación sectorial

UI1. Usos industriales de hostelería, comercio y espectáculos

Usos prohibidos

UI2. Usos de edificación para industrias

UA. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

Artículo 238: Condiciones de volumetría

Tipo de edificación

Edificación aislada o adosada.

Parcela mínima

Deberá establecerse en el Plan Parcial.

La parcela deberá adquirir la condición de solar antes de que la edificación entre en uso.

Alineaciones y rasantes.

Serán establecidas en el Plan Parcial.

Las edificaciones adosadas no podrán formar bloques de dimensiones superiores a 50 m. sin áreas libres intermedias.

Densidad máxima global para el ámbito del Plan Parcial

La densidad máxima será de 8 viviendas por Ha.

Edificabilidad máxima global para el ámbito del Plan Parcial:

La edificabilidad máxima se fija en 0,25 m² T/m² S debiendo regular el Plan Parcial las edificabilidades según usos.

Alturas

Número de plantas máximo:

- viviendas unifamiliares aisladas: planta baja + 1 + ático.

La altura máxima a cumbre será de 10,60 m.

- Para viviendas adosadas, multifamiliares y equipamientos podrá aumentarse a: planta baja + 2.

Vuelos

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas.

Artículo 239: Condiciones estéticas

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, a las que precise el Plan Parcial y además se tendrán en cuenta las siguientes:

Cerramientos de parcelas

Se prohíben las separaciones entre parcelas a base de cerramientos ciegos de fábrica de más de 80 cm. de altura. El resto podrá completarse con elementos vegetales o de cerrajería hasta una altura de 2,5 m.

Cubiertas

El material de recubrimiento será de tonos pardo-rojizos, prohibiéndose la pizarra y el fibrocemento en su color.

Fachadas

Se prohíben los materiales vitrificadas y plaquetas cerámicas, bloque de hormigón en su color o placas de fibrocemento.

CAPITULO I: ORDENANZAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU-I INDUSTRIAL*Artículo 240: Definición*

Espacio reservado para usos industriales.

Artículo 241: Delimitación

Se proponen dos áreas, próximas a la N-630, y cercanas a Ardón (SAU-I-A) y a Villalobar (SAU-I-V) respectivamente.

Se señalan en el plano de ordenación del territorio y en el plano 8 de Suelo apto para urbanizar de uso industrial.

Artículo 242: Condiciones de Planeamiento

Deberán redactarse Planes Parciales para cada área.

Podrá desarrollarse en sectores de superficie continua mínima de 5 Has. sin dejar espacios residuales y siempre que se tenga en cuenta el desarrollo del resto del SAU así como la conexión con los elementos comunes de infraestructuras.

Deberán cumplirse los parámetros fijados por la legislación del suelo para sistemas locales y las condiciones generales de urbanización así como las de la legislación sectorial.

Los accesos se proyectarán desde vías secundarias y no directamente desde la N-630.

En tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes, estos suelos estarán sometidos al régimen general de suelo no urbanizable SNU-RG quedando prohibidos los usos residenciales.

Artículo 243: Condiciones de uso

Usos recomendados

UI. Usos de edificación para industrias (I1. e I2.)

Usos admisibles

UVI. Vivienda unifamiliar al servicio o vigilancia de la instalación o del propietario de la industria.

UR. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

UE. Usos de edificación para equipamientos y servicios técnicos

Usos condicionados a la corrección de factores de insalubridad o peligrosidad

UI. Usos de edificación para industrias especiales

UA. Usos agropecuarios

Usos prohibidos

UV2. Usos de edificación para vivienda multifamiliar

Artículo 244: Condiciones de volumetría

Tipo de edificación

Edificación aislada o adosada, retranqueada de línea de fachada.

Parcela mínima

La parcela mínima será señalada en el correspondiente Plan Parcial.

La parcela debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación entre en uso.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar y de las edificaciones serán las señaladas en el Plan Parcial, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento pleno.

Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 60 %.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,60 m² T/m² S.

Alturas

Número de plantas máximo: planta baja + 1

La altura máxima a la cara inferior del alero y la altura máxima de cumbre serán señaladas en el Plan Parcial atendiendo a lo que requiera el uso.

Artículo 245: Condiciones estéticas

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Cerramientos de parcelas

Se prohíben las separaciones entre parcelas a base de cerramientos ciegos de fábrica de más de 80 cm. de altura. El resto podrá completarse con elementos vegetales o de cerrajería hasta 2,5 m.

Cubiertas y fachadas

Deberá tenerse en cuenta la integración en el entorno, tanto en materiales y acabados como en la composición, en cumplimiento de lo determinado en las condiciones estéticas generales.

Ardón, 2 de mayo de 1996.-El Alcalde, César Castillo Alvarez.

4854

96.187 ptas.

Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN

Sala de lo Contencioso-Administrativo - Valladolid

Don Ezequías Rivera Temprano, Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.- Valladolid.

Hago saber: Que ante esta Sala se ha interpuesto recurso, que ha quedado registrado con el número 1.639 de 1996, por el Procurador don Fernando Velasco Nieto, en nombre y representación de Fundación "Residencia Vegaquemada", contra acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Vegaquemada, adoptado en sesión celebrada el 5 de junio de 1996, en relación con el punto 3 relacionado con la recuperación posesoria de la residencia de ancianos".

En dichos autos, y en resolución de fecha, se ha acordado anunciar la interposición del mencionado recurso en la forma establecida en el artículo 60 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, para que llegue a conocimiento de los que tengan interés directo en el asunto y quieran coadyuvar en él a la Administración, y de cuantos puedan tener interés o algún derecho en el acto recurrido y estimen poder comparecer en los autos en concepto de demandados, según lo dispuesto en el artículo 64 de la citada Ley jurisdiccional.

Dado en Valladolid a 27 de julio de 1996.-Ezequías Rivera Temprano.

6909

3.000 ptas.

* * *

Don Ezequías Rivera Temprano, Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.- Valladolid.

Hago saber: Que ante esta Sala se ha interpuesto recurso, que ha quedado registrado con el número 1.545 de 1996, por la Procuradora doña Consuelo Verdugo Regidor, en nombre y representación de Carsanz, S.L., contra acuerdo de la Comisión municipal de Gobierno del Ayuntamiento de León, de fecha 27 de marzo de 1996, que estima parcialmente el recurso ordinario presentado en relación con multas de tráfico, acordado continuar el procedimiento en la vía administrativa de apremio hasta su finalización en cuanto a las multas de fechas 29-11-93, 14-9, 20-9, 18-10, 23-11 y 1-12-94.

En dichos autos, y en resolución de fecha, se ha acordado anunciar la interposición del mencionado recurso en la forma establecida en el artículo 60 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, para que llegue a conocimiento de los que tengan interés directo en el asunto y quieran coadyuvar en él a la Administración, y de cuantos puedan tener interés o algún derecho en el acto recurrido y estimen poder comparecer en los autos

en concepto de demandados, según lo dispuesto en el artículo 64 de la citada Ley jurisdiccional.

Dado en Valladolid a 3 de julio de 1996.-Ezequías Rivera Temprano.

7104

3.250 ptas.

* * *

Don Ezequías Rivera Temprano, Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.- Valladolid.

Hago saber: Que ante esta Sala se ha interpuesto recurso, que ha quedado registrado con el número 1.643 de 1996, por el Procurador don José-María Ballesteros González, en nombre y representación del Colegio Oficial de Arquitectos de León, contra acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Bembibre adoptado el 8 de abril de 1996, que desestimó la reclamación de honorarios formulada en nombre del colegiado don Francisco-Javier Martínez Martínez.

En dichos autos, y en resolución de fecha, se ha acordado anunciar la interposición del mencionado recurso en la forma establecida en el artículo 60 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, para que llegue a conocimiento de los que tengan interés directo en el asunto y quieran coadyuvar en él a la Administración, y de cuantos puedan tener interés o algún derecho en el acto recurrido y estimen poder comparecer en los autos en concepto de demandados, según lo dispuesto en el artículo 64 de la citada Ley jurisdiccional.

Dado en Valladolid a 28 de junio de 1996.-Ezequías Rivera Temprano.

6910

3.000 ptas.

* * *

Don Ezequías Rivera Temprano, Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.- Valladolid.

Hago saber: Que ante esta Sala se ha interpuesto recurso, que ha quedado registrado con el número 1.623 de 1996, por el Letrado don Salvador Toledo Pérez, en nombre y representación de don José Fernández Alonso, contra resolución de la Dirección General de Tráfico de 10 de enero de 1996, desestimatoria del recurso ordinario interpuesto contra resolución recaída en el expediente 24-040076635-6 de los tramitados por la Jefatura de Tráfico de León, sobre sanción de multa y suspensión de la autorización administrativa para conducir durante un mes.

En dichos autos, y en resolución de fecha, se ha acordado anunciar la interposición del mencionado recurso en la forma establecida en el artículo 60 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, para que llegue a conocimiento de los que tengan interés directo en el asunto y quieran coadyuvar en él a la Administración, y de cuantos puedan tener interés o algún derecho en el acto recurrido y estimen poder comparecer en los autos en concepto de demandados, según lo dispuesto en el artículo 64 de la citada Ley jurisdiccional.

Dado en Valladolid a 28 de junio de 1996.-Ezequías Rivera Temprano.

7343

3.125 ptas.

IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN - 1996