




BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN



Administración. —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime. — Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com	Miércoles, 8 de marzo de 2000 Núm. 56	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 13 ptas. No se publica domingos ni días festivos.																														
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (ptas.)</th> <th>IVA (ptas.)</th> <th>Franqueo (ptas.)</th> <th>Total (ptas.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>7.290</td> <td>292</td> <td>3.900</td> <td>11.482</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>4.065</td> <td>163</td> <td>1.950</td> <td>6.178</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>2.460</td> <td>98</td> <td>975</td> <td>3.533</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>75</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>90</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>94</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)	Anual	7.290	292	3.900	11.482	Semestral	4.065	163	1.950	6.178	Trimestral	2.460	98	975	3.533	Ejemplar ejercicio corriente	75	3	-	78	Ejemplar ejercicios anteriores	90	4	-	94	ADVERTENCIAS 1.ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2.ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.	INSERCIONES 125 ptas. por línea de 85 mm., salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)																												
Anual	7.290	292	3.900	11.482																												
Semestral	4.065	163	1.950	6.178																												
Trimestral	2.460	98	975	3.533																												
Ejemplar ejercicio corriente	75	3	-	78																												
Ejemplar ejercicios anteriores	90	4	-	94																												

SUMARIO

	Página		Página
 Subdelegación del Gobierno	—	Administración Local	1
Diputación Provincial	—	Administración de Justicia	—
Administración General del Estado	—	Anuncios Particulares	—
Administraciones Autonómicas	—		

Administración Local

Ayuntamientos

SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

En cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace pública la modificación y adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 16 de diciembre de 1999.

MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

MEMORIA

INTRODUCCIÓN

1. -CARACTERÍSTICAS DEL ENCARGO.

La presente **Modificación y Adaptación** a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y a la Ley 9/1997, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del término municipal de San Andrés del Rabanedo, (León), se redactan por encargo del Ayuntamiento, por el equipo dirigido por los Arquitectos *Marta N. Caveda, José Antonio Granero y José María Glez. Romojaro*; conforme fue decidido por acuerdo de la Comisión de Gobierno, de fecha 13 de octubre de 1992, y de acuerdo con las estipulaciones que fueron acordadas en los documentos que configuran los pliegos de condiciones técnicas, económicas y administrativas, así como las estipulaciones recogidas en el Contrato de Asistencia Técnica fechado en San Andrés del Rabanedo el 18 de enero de 1993 y la modificación de dicho contrato de fecha 6 de febrero de 1998.

Una vez presentados y aprobadas las fases de Avance y Aprobación Inicial, se presenta en este documento la fase de Aprobación Provisional para su remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. -EQUIPO REDACTOR.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Andrés del Rabanedo (León) han sido redactadas por el equipo siguiente:

MARTA N. CAVEDA BLANCO
 JOSÉ ANTONIO GRANERO RAMÍREZ
 JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ ROMOJARO
ARQUITECTOS DIRECTORES

ENRIQUE HUIDOBRO RUBERTE
ARQUITECTO COLABORADOR

Maya Gil Ferro
 José Martín García
 Susana Trigueros Segura
ARQUITECTOS

Mª. Dolores Moneva Montero
 LCDA. GEOGRAFÍA E HISTORIA

Francisco Manuel Loarces Fuentes
 Mª. Ángeles Garrido Ruiz
DELINEANTES

Paloma Sánchez Lucas
 Mª Jesús Fernández Fernández
 Milagros Gándara Gil
ADMINISTRATIVOS

Agradecemos la colaboración del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo a través de los SERVICIOS TÉCNICOS DE OBRAS Y URBANISMO.

3. -ANTECEDENTES.

El término municipal de San Andrés del Rabanedo cuenta con unos antecedentes de planeamiento que no han llegado a fructificar en resultados concretos que determinen una normativa de planeamiento a aplicar. En breve resumen cronológico de los hechos, éstos han sido como siguen.

En el acta del Pleno Ordinario, celebrado el día 26 de noviembre de 1973, el informe del Sr. Alcalde sobre la necesidad urgente del Municipio de disponer de un Plan de Urbanismo adecuado, acordando por unanimidad la Corporación, se abra concurso para llevar a cabo el Plan de Urbanismo.

El año 1975 se inician los primeros contactos definitivos entre la Corporación y la Delegación Provincial del entonces Ministerio de la Vivienda, al objeto de estudiar conjuntamente las soluciones más convenientes para la Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, y es el 27 de junio de 1975 cuando se toma el primer acuerdo en orden a iniciar los trámites administrativos oportunos para lograr las subvenciones oficiales que se venían otorgando a trabajos de este tipo.

La Ley de mayo de 1975 de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y la aparición del Visado Urbanístico, implica al Colegio Oficial de Arquitectos que se dirige a la Corporación solicitando la documentación urbanística. Corrían las fechas de julio de 1975.

Se solicitan presupuestos a varias empresas especializadas para iniciar la Redacción del Plan General. A la vista de las ofertas presentadas el Ayuntamiento se dirige a la Excm. Diputación Provincial en solicitud de ayuda técnica.

La Corporación Provincial acuerda el 28 de enero de 1977 prestar la colaboración solicitada. Como fechas significativas posteriores podemos citar las de 20 de julio de 1977, y 30 de septiembre del mismo año en las que se saca a concurso y se adjudica, respectivamente, la cartografía de apoyo del Plan General. Pocas fechas más tarde, el 20 de febrero de 1979, se aprueba inicialmente el Plan General redactado por el Gabinete Técnico de Planificación de la Excm. Diputación Provincial.

Sin embargo, a pesar del reducido número de alegaciones, el malestar general de la población y de organismos y partidos políticos fue muy acusado, y la Corporación, en acuerdo plenario de 2 de julio de 1979, considera que "... los estudios llevados a cabo por el Gabinete de Planificación de la Diputación Provincial, tal plan viene a ser inviable para este Ayuntamiento en razón a múltiples causas".

Como consecuencia de todo ello el Pleno de 9 de febrero de 1980 toma una serie de acuerdos de aprobación de la Contratación Directa del Equipo Redactor.

El Pleno del 18 de abril de 1980 aprueba la ampliación y actualización de la cartografía y se inician los trabajos necesarios para una redacción total del Plan General de Ordenación, que tampoco llega a buen puerto por diversas circunstancias.

En 1982 tras múltiples retrasos queda paralizado el Plan General constatándose con el tiempo que el bloqueo era definitivo, siendo en 1984 cuando tras ordenar el ayuntamiento la reposición de la cartografía, que a la sazón ya no poseía al haber quedado en poder del equipo redactor el Plan anterior, decide acometer el Planeamiento del municipio mediante la redacción de unas normas subsidiarias de Plan General, figura de planeamiento que por su carencia de compromiso económico y por su mayor velocidad de realización posibilitará el dotar de una ordenación urbanística al término municipal que estaba absolutamente necesitado de ella.

Estas Normas Subsidiarias fueron redactadas por el Arquitecto D. Manuel de Luxan G. del Campillo, y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León, en sesión del 24 de julio de 1986, y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA el 3 de octubre de 1986. A estas Normas se le realizaron modificaciones que fueron aprobadas definitivamente en fecha 4 de junio de 1987 y 17 de abril de 1989, siendo éste el último documento válido, con vigencia actualmente.

Con fecha 9 de abril de 1992, el Pleno del Ayuntamiento de San Andrés convoca concurso para la redacción de la Modificación y Adaptación al TRLS de estas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, y para la redacción de una nueva Cartografía a escala 1/5.000 y 1/1.000.

Diversos problemas para la realización del vuelo, que finalmente realizó el Ministerio de Defensa, retrasó la realización de la Cartografía,

que realizaron las empresas CETFA S.A. (Compañía Española de Trabajos de Fotogrametría Aérea) y CETA S.A. (Compañía Española de Técnica Aeronáutica), de ahí que en febrero de 1994 se comenzaran a redactar propiamente las Normas Subsidiarias, de las que se presentó la fase de Avance en mayo de 1994, que tras su aprobación fue expuesta y recogidas numerosas sugerencias por parte de la ciudadanía, y posteriormente un Documento de Aprobación Inicial, en Febrero de 1995, que no llegó a aprobarse, por una serie de circunstancias extrañas, fundamentalmente la convocatoria de elecciones municipales en el mes de Mayo, creándose un clima de incertidumbre que retrasan la aprobación por el pleno hasta después de los comicios.

La nueva corporación electa no toma ninguna decisión con relación a la modificación de las Normas, hasta el último trimestre del año 96 en que se plantea su continuación, pero se produce un nuevo parón hasta que se produce un cambio del equipo de gobierno municipal y en septiembre de 1997 se decide reiniciar los trabajos y preparar un nuevo Documento de Aprobación Inicial, puesto que durante ese periodo se habían realizado algunas modificaciones puntuales, y convenios que es preciso recoger.

Aprovechando esta situación se decide realizar el trabajo de digitalización de las Normas, para que, de este modo, el Ayuntamiento cuente con un soporte informático que agilice y sistematice la gestión urbanística, con una mayor precisión.

Este Documento de Aprobación Provisional deviene del ajuste y corrección del Documento de Aprobación Inicial, tras la información pública y la presentación de alegaciones, y no supone una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente, por lo que no es preciso otro periodo de información.

Supone además la adaptación de las Normas vigentes a la nueva legislación nacional sobre Régimen del Suelo 6/1998 aún de carácter transitorio, manteniendo vigentes artículos de las Leyes de 1976 y de la 8/1990 y T.R. de 26 de junio de 1992, así como la Ley de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo 9/97 de Castilla y León.

4.-MODIFICACIONES.

4.1.-MEMORIA DESCRIPTIVA.

El largo periodo de desarrollo de los trabajos de esta Modificación y Adaptación de las Normas Subsidiarias de San Andrés ha ido acompañado del normal desarrollo urbanístico del municipio, por lo que la Modificación ha debido ir incorporando todas las nuevas situaciones producidas, el desarrollo de planeamientos intermedios (planes parciales y estudios de detalle), convenios urbanísticos, modificaciones puntuales y proyecto y ejecución de nuevas infraestructuras municipales y supramunicipales, así como las sugerencias presentadas al Avance y las alegaciones presentadas al Documento de Aprobación Inicial, con el criterio de regularizar áreas de crecimiento y oportunidad definidas o intuidas por las Normas vigentes, y con el objetivo fundamental de la costura de tejidos urbanos inacabados o inconexos, potenciando la mayor conectividad de las distintas áreas del municipio, y la corrección de errores materiales de las Normas que se modifican, como consecuencia de la mejora y actualización de la cartografía.

Con todo ello, y de acuerdo con el criterio de la Corporación y la Comisión Provincial de Urbanismo se ha seguido su tramitación como modificación.

4.2.-SUSTENTO LEGAL DE LAS MODIFICACIONES.

La actuación realizada a instancias del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, de Modificación de las Normas Subsidiarias y adaptación a la legislación vigente, queda recogida y sancionada por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento en su articulado.

Este documento se considera Modificación, ya que no se ha producido la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del plan, que

son las condiciones que fija la legislación para que una Modificación se entienda como Revisión.

Se cumplen como queda justificado en los parámetros básicos del planeamiento, cap. 8 de la Memoria, las dotaciones de espacios libres, con el incremento de clasificación de suelo urbano, que básicamente se producen para regularizar las situaciones planteadas con el desarrollo del planeamiento, y al recoger modificaciones puntuales y convenios urbanísticos establecidos por el Ayuntamiento y las sugerencias y alegaciones presentadas por los ciudadanos.

Con la Modificación también se ha cumplido otro objetivo importante de mayor definición y jerarquización del viario, y su completación en áreas de borde inacabadas, lo que ha sido posible gracias a la nueva cartografía de mayor definición y detalle, al estar digitalizada y trabajar sobre soporte informático.

4.3.-RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

A continuación se exponen las modificaciones realizadas atendiendo a sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, de los Servicios Técnicos y de la Corporación, fundamentalmente para actualizar la documentación de las Normas, regularización de las áreas de crecimiento y oportunidad, y corrección de errores materiales, o aquellas cuestiones que han imposibilitado la gestión y desarrollo de áreas previstas en las Normas, para con alguna corrección favorecer su desarrollo.

Se han dividido en una relación pormenorizada por los planos de ordenación y gestión a escala 1/1.000, indicando las modificaciones efectuadas sobre los mismos ámbitos de las Normas vigentes, pues afectan a la documentación gráfica.

Finalmente se reseñan las modificaciones establecidas en las condiciones de uso, edificación, ordenanzas, unidades de ejecución en Suelo Urbano y sectores en Suelo Apto para Urbanizar.

4.3.1.-Modificaciones en la documentación gráfica.

PLANO Nº 1

Se modifica el trazado de las calles Cervantes y La Barrera al norte de Villabalter, abriendo un nuevo viario de 10 m. a desembocar en la prolongación de la c/ del Pozo.

Se modifica la nomenclatura de la clasificación de todo el ámbito de acuerdo con la designación de la nueva Ordenanza 1 de Vivienda Rural.

Se regulariza el límite de clasificación del suelo urbano, para recoger fincas completas y sugerencias o alegaciones de propietarios.

PLANO Nº 2

Se modifica la nomenclatura de la clasificación del ámbito, con la designación de la nueva Ordenanza 1 de Vivienda Rural.

PLANO Nº 3

Como consecuencia de los convenios urbanísticos establecidos con propietarios del suelo por la Corporación, para la ejecución del Canal, al N de la Carretera de Caboalles, se amplía el límite del Suelo Urbano, delimitándose una Unidad de Ejecución.

PLANO Nº 4

Se amplía el límite del Suelo Urbano al Este, estableciéndose un nuevo viario N-S, paralelo a la Calle del Pozo, y completando de este modo la trama urbana, recogiendo caminos y límites de propiedad existentes.

Se amplía el Suelo Urbano al Sur, recogiendo edificaciones existentes con condición de solar, y fincas completas clasificadas parcialmente como urbanas en las Normas vigentes, así como mediante Unidades de Ejecución completando una bolsa de suelo vacante.

Se establecen dos nuevas Unidades de Ejecución, que permitirán rematar el viario, y dotar de zonas verdes y equipamientos a estos nuevos ámbitos de crecimiento.

Se reordena la calificación de vivienda rural con la nueva designación de Ordenanza 1 en sus dos categorías, atendiendo a las numerosas sugerencias recibidas en este sentido, concentrando la de casco rural 1-1 en el centro, y llevando al resto la 1-2 de ensanche.

PLANO Nº 5

Se modifica el límite de Suelo Urbano, en paralelo a la avenida del Romeral, para recoger conforme a la división catastral, fincas completas, sin ampliar apenas la superficie.

Se amplía el límite del Suelo Urbano en la prolongación de la calle del Paso, dando salida a la calle Asia, clasificando una manzana completa antes partida.

Se modifica la alineación al comienzo de la Avda. Romeral, en su encuentro con la calle de la Fuente, para mantener el ancho de 9 m.

Se modifica la alineación de la calle San Roque en su vertiente sur, para mantener un ancho constante de 9 m.

Se modifica la designación de la Ordenanza según la nueva establecida 1 de Vivienda Rural.

PLANO Nº 6

Se clasifica como Suelo Urbano, delimitando Unidades de Ejecución, toda una franja de suelo paralela a la carretera de Caboalles, completando así una serie de edificaciones dispersas, con frente a dicha carretera, con un desarrollo de vivienda unifamiliar de media densidad, en respuesta a las sugerencias realizadas por muchos propietarios y la propia Corporación, para consolidar el carácter de vía urbana que empieza a tomar esa carretera, y sus magníficas cualidades para el desarrollo residencial, como ha quedado patente en las últimas Modificaciones Puntuales aprobadas en esta área.

Se establece la protección de la carretera a 18 m. del eje en cada vertiente desde su intersección con el Canal del Carbosillo, según determina el informe Sectorial presentado por organismo competente de la Junta de Castilla y León.

Las industrias presentes aún mantienen su calificación, con la nueva nomenclatura de la Ordenanza (5), pero se prevé su posible traslado al polígono, al asignarles un aprovechamiento residencial posible, y limitando las posibilidades de ampliación de la instalación.

PLANO Nº 7

Se completa la trama viaria insinuada en las Normas, y se redefinen las Unidades de Ejecución al Norte de la Zona Verde, incluyendo en el Suelo Urbano la bolsa de suelo que quedaba vacante en el interior.

PLANO Nº 8

Se incluye en el Suelo Urbano el cementerio como equipamiento de infraestructuras.

Se amplía el límite del Suelo Urbano en una franja de la calle de la Veguina hasta llegar a las instalaciones industriales, para hacer así viable su finalización y posibilitar la conexión de todo esta área, mediante la delimitación de una nueva Unidad de Ejecución.

Se modifica la alineación de la Avda. del Romeral, de acuerdo a su situación real, y manteniendo el ancho de 14 m.

Se amplía a 8 m. el ancho del callejón que desde la calle de la Veguina llega a la calle Covadonga, atendiendo a las alegaciones de los propietarios, modificándose además la Ordenanza de aplicación de vivienda unifamiliar aislada (Ruais) a vivienda agrupada (2-2), con las condiciones de la nueva ordenanza.

PLANO Nº 9

Se amplía el límite del Suelo Urbano, mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, completando así toda la edificación dispersa a ambos lados de la carretera de Caboalles, y estableciendo una trama viaria paralela a la carretera, asignando en las parcelas industriales una Ordenanza Residencial de vivienda unifamiliar adosada (2-3), que limitando la ampliación de dichas industrias, permitan su reubicación de modo preferente en el polígono.

Se evita así la sensación de continuo disperso con mezcla no aconsejable de usos industriales y residenciales, y bolsas de suelo vacante sin viario que lo estructure.

PLANO Nº 10

Se delimita un sector del Suelo Apto para Urbanizar junto a la salida de la carretera a Villanueva del Carrizo, recogiendo así algunas edificaciones dispersas, y la voluntad de los propietarios expresada mediante sugerencia al Avance, completando de este modo el borde oeste de la edificación de San Andrés, mediante un desarrollo de viviendas unifamiliares, y la consecución de unas importantes dotaciones de equipamiento y zonas verdes.

Se corrigen y regularizan alineaciones en las calles Real, San Andrés, Olímpica, San José y Cerrada.

Se da continuidad a la calle Los Ángeles.

Se regulariza el límite del Suelo Urbano al sur de la calle Bellavista ligeramente para recoger fincas completas.

Se establece la protección de la carretera a 13 m. del eje en cada vertiente, según se determina en el informe sectorial presentado por el Organismo competente de la Junta de Castilla y León.

PLANO Nº 11

En el margen Este de la Avda. de la Constitución y al sur del Canal, se delimita un sector de Suelo Apto para Urbanizar que complementará la trama viaria existente hoy en este sector de Casallena-Los Viñales.

Se completa el límite del Suelo Urbano hasta el canal al sur de la Avda. Párroco Gregorio Boñar, con la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-8.

Se corrigen y regularizan alineaciones en las calles Corpus Christi, del Nazareno, San Tirso, Covadonga y del Ponjal.

Se continua la calle Litografía, y la calle Cerrada con salida a la de los Ángeles, y la calle de la Veguina, y del doctor Alvarez Franco.

Se redefine el límite del Suelo Urbano, en la franja que de frente a la calle Veguina, para completar así su trazado con frente de edificación a ambos lados.

Se modifican las Unidades de Actuación 2 y 19, ahora UE-6 y UE-9, de acuerdo con los límites reales de propiedad para facilitar su viabilidad.

La anterior Unidad UA-4 pasa en gran parte a urbano directo.

Las anteriores Unidades de Actuación UA-3 y UA-5 se incorporan como A.P.I.

PLANO Nº 12

Se establece en la zona industrial, al Norte de la calle El Viento, una ordenanza de sustitución, residencial unifamiliar, de manera que limitando la ampliación de dichas industrias, permita su ubicación en el polígono.

Se amplía el límite del suelo urbano, mediante las unidades de Ejecución 29 y 30, completando la edificación, y estableciendo una trama viaria paralela a la Ctra. De Caboalles.

Se incorpora como API-14, la modificación puntual aprobada en los terrenos ocupados por FRILESA.

Se delimita nuevo suelo Apto para Urbanizar, en los sectores SAU 2E y 2F. El primero que prolonga la calle El Viento hasta la calle del Gorrión, paralela al canal, y el segundo al otro lado del canal, con límite en la línea del ferrocarril.

Se incorporan como API-13a y 13b, los terrenos incluidos en la anterior UA-16, objeto de una Modificación Puntual que la dividió.

Se incorpora como A.P.I.-12 los terrenos junto al Hospital de San Juan de Dios, como fruto del convenio establecido entre la Corporación y los propietarios del suelo.

PLANO Nº 13

Se incorporan como API-13b los terrenos incluidos en la anterior UA-16 objeto de una Modificación Puntual.

Se incluye un vínculo de conexión con el ya ejecutado de León en prolongación del nuevo puente sobre el Río Bernesga.

PLANO Nº 14

Se mantiene la delimitación del Suelo Urbano junto a la avenida de la Constitución.

Se amplía a lo largo de la calle San Martín mediante Unidades de Ejecución, definiéndose un viario, paralelo a aquella, transversal a la calle de la Imprenta. Así éste ámbito de "Los Viñales" y "Casallena", actualmente Suelo No Urbanizable, pero que ha desarrollado toda una trama viaria, con edificaciones unifamiliares alineadas y dispersas, se completa con dos sectores de Suelo Apto Para Urbanizar, con el propósito de ordenar una situación bastante caótica desde el punto de vista de su situación urbanística, pero interesante potencialmente.

Se incluye adicionalmente una zona verde, como sistema general de parque urbano, junto al trazado del Canal, próximo al desarrollo

urbanístico que se prevé en torno al nuevo Ayuntamiento, con la delimitación de un nuevo Sector de Suelo Apto Para Urbanizar.

PLANO Nº 15

Se incluye la Modificación Puntual aprobada en el emplazamiento del nuevo Ayuntamiento, en terrenos calificados como Equipamiento Administrativo en las anteriores Normas, que ahora incluyen un aprovechamiento residencial, y el trazado de un nuevo viario ampliando la Calle Los Picones, como sistema general, de conexión con León, por el nuevo puente de San Juan de Dios, y la glorieta de encuentro con la carretera a San Andrés.

Se delimita nuevo Suelo Urbano, en los márgenes de la carretera, incluyendo una nueva gasolinera, y aprovechamiento residencial en el entorno de lo que pretende ser el nuevo centro administrativo de San Andrés.

Se incluye en Suelo Urbano asimismo una zona completamente consolidada con todos los servicios, junto a la calle La Pontona y Los Arboles de edificación residencial unifamiliar, de baja densidad.

Se delimita un nuevo sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. 2D por detrás del nuevo Ayuntamiento dando continuidad al trazado viario que se planteaba en la Modificación, hasta la calle de la Imprenta, y al otro margen de Los Picones.

Se incorporan los API-3 y 12, resultados el primero del Plan Parcial A-2 y el segundo del ya citado convenio urbanístico.

Se adapta la ordenanza en el ámbito de Pinilla, de conservación tipológica, que preserve las características del conjunto, en sus grados de unifamiliar y colectiva.

Se rectifican los límites de la antigua UA-15, que pasa a ser la UE-28, y se define un nuevo sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU 2-F en torno al nuevo eje que supone, el viario de conexión con León.

Se redefine en sus límites el antiguo sector A-3, que se pasa a ser S.A.U. 2-G.

PLANO Nº 16

Se renombran las ordenanzas de residencial multifamiliar en manzana cerrada (3-2), con sus grados correspondientes, y de conservación tipológica (4).

PLANO Nº 17

Con la inclusión del nuevo viario Sistema General, de conexión con León, el nuevo Ayuntamiento y finalmente con el Polígono Industrial, se redefinen el encuentro con la Avda. de la Constitución, mediante una rotonda, se delimita una nueva Unidad de Ejecución UE-14 ampliando el límite del Suelo Urbano, dando continuidad a la calle Picador, al oeste de la calle Mineros, e incluyendo fincas completas para resolver una situación de borde desagregado y sin conexión viaria.

El Sector A-11 de las Normas anteriores pasa a ser una bolsa vacante rodeada de Suelo Urbano, por lo que corregidos sus límites, de acuerdo a la nueva cartografía, se incluye en Suelo Urbano delimitándose una nueva Unidad de Ejecución UE-15 que permita desarrollarse completando la trama viaria.

La anterior UA-7 se modifica en sus límites para conciliar la estructura real de la propiedad, en la UE-16.

Las calles Adelfa, Cactus y Crisantemo se cierran con otro viario perpendicular, modificando el límite del suelo urbano, y se abre una nueva calle paralela al nuevo viario sistema general propuesto, cuyo trazado también modifica el previsto.

Se da continuidad a la calle de la Orquídea y del Clavel hasta la calle de la Fuente.

Se abre una calle perpendicular a la calle de la Fuente y de la Serna, de 12 m, que tendrá continuidad hasta la de las Presillas.

PLANO Nº 18

Se da continuidad a la calle abierta desde la calle La Fuente, modificando el límite del Suelo Urbano para recoger propiedades completas, y se incluye como urbano lo que era el Sector A-14, definiéndose una nueva Unidad de Ejecución UE-20 con los límites de acuerdo a la cartografía actual.

El anterior A-12, como el A-14, rodeado ya de suelo urbano, se redefine como Unidad de Ejecución UE-22, clasificado ya como Suelo Urbano.

Los anteriores sectores A-2 y A-1, ya en desarrollo, se incorporan como API-3 y API-4 con las condiciones de sus respectivos Planes Parciales.

Los anteriores sectores A-4 y A-5, se unen en el SAU 2-H y se modifican ligeramente sus límites.

El sector A-6, de gran importancia para la ejecución del viario de conexión con León por Eras de Renuera, en la prolongación de la calle Heriberto Ampudia hasta Azorín, debido a sus graves problemas de gestión, se ha incluido en suelo urbano, mediante la delimitación de una nueva Unidad de Ejecución UE-27, y el resto en Suelo Urbano por contar con todas las condiciones necesarias.

Se incluye en el área de Pinilla la nueva calificación con la ordenanza de Conservación tipológica 4.

Se introduce un nuevo viario desde la calle Francisco Pizarro a Azorín, que tendrá continuidad a través del desarrollo del Plan Parcial del Sector SAU 2-H.

Se modifica el ámbito calificado como equipamiento vario correspondiente al tanatorio en la calle Azorín, ampliando la calificación a la parcela completa.

PLANO Nº 19

Se modifica el citado A-6 que pasa a estar incluido en Suelo Urbano, delimitándose la unidad de ejecución ya citada, en este ámbito junto a la calle Heriberto Ampudia.

PLANO Nº 20

Se clasifica nuevo Suelo Urbano al sur de la calle Santiago Apóstol y junto a la calle de la Pajera, recogiendo una serie de edificaciones existentes y cerrando la trama viaria, definiéndose al Norte de la calle San Isidro una unidad de ejecución UE-17 (antiguo A10), y recogiendo una modificación puntual que incluía el ámbito entre la prolongación de la calle de la Pajera, y las calles Félix Rodríguez de la Fuente y San Isidro como suelo urbano directo.

Se incluye como API-6 el convenio urbanístico firmado por el Ayuntamiento con los propietarios del Edificio ARAÚ.

Se delimitan exactamente los ámbitos de Suelo No Urbanizable protegido por bodegas al Norte y Sur de la urbanización "La Atalaya".

Se modifican ligeramente los límites del Suelo Apto para Urbanizar en el antiguo sector A-13, que pasa a llamarse SAU 3-I.

Se corrigen y modifican alineaciones en las calles Zarza, Misericordia, Coso, Consuelo, Rúa, Cruz y Caserones.

Las ordenanzas se renombran de acuerdo a la nueva nomenclatura.

PLANO Nº 21

Se incorpora el sector A-7, como suelo urbano al haberse desarrollado el plan parcial, delimitándose como API-5.

Se modifican las alineaciones de las calles Independencia, la Travesía que sale de la plaza de los Caserones, Fernando Alvarez Santos, y de la Hoz.

Se modifica la UA-10, que pasa a ser UE-21.

Se incluye como Suelo Urbano una porción de finca al sur de la calle Badillo, en su margen Oeste ampliando la zona calificada industrial, y en el Este como residencial unifamiliar, y prolongación de la industrial.

Se abre un callejón en fondo de saco, continuación de la calle Venus paralela al trazado de ferrocarril.

Se incorpora como API-7, la UA-12 ya desarrollada mediante Estudio de Detalle.

Se abre una nueva calle en ángulo recto, paralela a Manuela López, consiguiendo así un aprovechamiento más racional de las manzanas resultantes, y una mejor conexión viaria.

Se recogen los convenios urbanísticos establecidos por el ayuntamiento, para la ejecución de los pasos subterráneos, con los propietarios de los terrenos, incluyéndolos en el suelo urbano, definiendo dos Unidades de Ejecución UE-23 y 24, de residencial unifamiliar.

El A.P.I.- 8a recoge el anterior sector S1 en desarrollo.

PLANO Nº 22

Se incorporan como API-9a y 9b las UA-13 y UA-11 por la modificación puntual aprobada, modificando su delimitación junto a la calle Tizona.

Se recoge la modificación Puntual correspondiente a los Laboratorios Verilait y Syva, que definía dos unidades de Ejecución para la recalificación de esa zona industrial, como API-10 y 11.

Se abre una calle en prolongación de la calle Zenit hasta Doña Joaquina, desde la calle la Molinera.

El API-8a recoge el anterior sector S-1 en desarrollo.

PLANO Nº 23

Se incluye el Trazado del Polígono Industrial, fruto de la Modificación Puntual y del Proyecto de Reparcelación en desarrollo.

Se modifica el límite de Suelo Urbano, ampliando junto al ya calificado como industrial, ahora Ordenanza 5.

PLANO Nº 24

Se modifica ligeramente el límite del Suelo Urbano en la prolongación de la Avda. Quintana, redefiniendo la UA-9 en la nueva Unidad UE-18, de acuerdo con la nueva cartografía.

Se modifica el trazado de la calle Comarcales, eliminando la continuidad hasta Las Provincias, corrigiendo un error material de las anteriores Normas.

En el Suelo Apto para Urbanizar se modifican los anteriores sectores A-8 y A-9, redefiniéndose en los sectores 3-J y 3-K, incluyendo en Suelo Urbano toda la franja en contacto con el viario, en prolongación del límite anterior, y definiendo una nueva Unidad de Ejecución en el extremo sur la UE-19.

Se incluye el trazado del Polígono industrial de acuerdo con la Modificación Puntual y el Proyecto de Reparcelación en desarrollo, con el nuevo trazado viario, y la nueva disposición del encuentro de la carretera de Astorga y la vía de circunvalación.

Por detrás de la Urbanización "La Atalaya", el sector de Suelo Apto para Urbanizar antes denominado A-13, se corrige ligeramente, de acuerdo a la nueva cartografía, y pasa a denominarse SAU 3-I.

Se delimita más exactamente el ámbito de Suelo No Urbanizable de protección de bodegas.

PLANO Nº 25

Se incluye el trazado fruto del desarrollo del sector S-2, en el API 8b.

Se modifica el límite del Suelo Urbano por ello, y como resultado del convenio suscrito por el ayuntamiento para la ejecución de los pasos subterráneos con los propietarios, se define la UE-24 en suelo urbano, en lo que antes era el sector de suelo urbanizable S-3, dando continuidad al Camino de la Raya.

Se modifica el límite del suelo urbano en la prolongación de la calle de la Iglesia, prolongando la calle Daofz y Velarde para encontrarse con aquella.

El sector A-8 pasa a ser SAU.3-L., y todos los terrenos calificados como industrial, pasan a tener una ordenanza 5*, asignándoles una ordenanza de sustitución (3-2b), para favorecer su reconversión a residencial.

PLANO Nº 26

Se incluye el trazado del sector S2 desarrollado como API 8b.

PLANO Nº 27

Se incluye el trazado del polígono industrial, ya clasificado como urbano y en desarrollo.

Al norte de las parcelas del polígono se incluye el viario de la variante del Aeropuerto.

PLANO Nº 28

Se incluye el trazado del polígono industrial, ya clasificado como urbano y en desarrollo.

Se incluye el viario de la variante del aeropuerto.

Se incluye la previsión del trazado de la nueva ronda oeste.

PLANO Nº 29

Se incluye el trazado del polígono industrial, ya clasificado como urbano y en desarrollo.

PLANO Nº 30

Se incluye como Suelo Urbano un equipamiento deportivo y una zona verde al norte del núcleo.

Se amplía el límite del Suelo Urbano incluyendo fincas completas.

La carretera a Villanueva del Carrizo a su paso por el núcleo de Ferral queda definida como vía urbana, debido a la previsión de desarrollo de la nueva variante fijada por la Junta de Castilla y León.

Se fijan nuevas alineaciones en la calle y travesía del cementerio viejo, y se regularizan alineaciones en zonas críticas por su anchura.

Se fija una nueva ordenanza de vivienda rural (1), en sus categorías de casco antiguo, y ensanche.

PLANO Nº 30 BIS

Se establece un ámbito de protección de 13 m. desde el eje en cada vertiente de la carretera a Villanueva de Carrizo.

Se amplía el límite del Suelo Urbano, junto a unas instalaciones industriales que han solicitado ampliación en terrenos de su propiedad.

Se implanta la previsión de la futura ronda oeste como zona de protección.

13.6.3. Modificaciones en la Normativa.

El documento se ha reestructurado, en sus dos partes, de Memoria y Normas.

a) MEMORIA

Se completa y actualiza la información urbanística, en especial la de carácter socioeconómico, y se analiza la clasificación y calificación del suelo resultante de la modificación.

Se incluye una memoria detallada de la participación pública.

b) NORMATIVA

Se reestructura el documento en cuatro títulos.

- Título I. Disposiciones generales, donde se incluye el régimen urbanístico del suelo, el desarrollo de las Normas, y las Normas generales de uso, edificación, urbanización y protección.

- Título II. Régimen del Suelo no Urbanizable, y su regulación por categorías.

- Título III. Regulación del Suelo Apto para Urbanizar, régimen y su regulación pormenorizada.

- Título IV. Regulación del Suelo Urbano, régimen, zonas de ordenanza, Unidades de Ejecución, Planes Especiales y Áreas de Planeamiento Incorporado.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

En el título I se establecen las modificaciones necesarias de adaptación a la nueva legislación, y se establece una normativa más clara y pormenorizada, de las condiciones de uso y edificación, entre las que destacan:

Condiciones de uso:

• Se agrupan el uso de vivienda y el de residencia y hotelero, diferenciándolo en categorías.

• Se agrupan los usos comercial, oficinas y reunión-espectáculos en terciario, con las tres clases y distintas categorías.

• Se agrupan en dotaciones y servicios públicos, las distintas clases de equipamientos, estableciéndose categorías análogas a las existentes.

• Se diferencian condiciones generales, definición y categorías, de las condiciones particulares que ha de cumplir cada uso.

• Se corrigen algunas condiciones particulares de los usos, que han ocasionado problemas de interpretación en su aplicación como son:

- La definición de apartamento y su superficie mínima que pasa a ser 35 m².

- La dotación obligatoria de aparcamiento y su exención en actuaciones de nuevos de seis viviendas.

- La definición del uso hotelero, remitiéndolo a la normativa sectorial de aplicación.

- La dotación obligatoria de aseos en el uso terciario-comercial.

- La remisión de la normativa de protección de incendios a la normativa nacional y/o autonómica que le sea de aplicación en todos los usos.

- La consideración del uso reunión-espectáculos como una clase de uso terciario.

- Las dimensiones de escaleras se remiten en su definición exacta (con unos mínimos fijados) a la normativa de protección de incendios de aplicación.

Condiciones de edificación.

• Se definen los tipos de obras más exactamente.

• Se modifican las condiciones de medición de la edificabilidad sobre rasante, no computando el espacio de trasteros en sótano o bajo cubierta, cuando sean independientemente de las viviendas, o en el caso de unifamiliares cuando no superen la superficie de 10 m², debiendo computarse el resto de bajo cubierta de altura libre mayor a 1,50 m.

• Se modifican las condiciones de las cubiertas, que cuando sean inclinadas serán de faldones planos, de pendiente inferior al 60%, y cuya cumbre no sobrepasará la altura de 4,00 m. sobre la cara superior del último forjado.

• Se definen unos nuevos tipos edificatorios de vivienda unifamiliar agrupada en dos (pareada) o en cuatro (con patio), y de colectiva en bloque aislado, que podrán aplicarse en dos ordenanzas nuevas, la 2-2 (vivienda unifamiliar agrupada con parcela de 500 m²), y la 3-1 (residencial colectiva en bloque aislado de 4 plantas)

• Se establece que la red de saneamiento será separativa, lo que obliga en la nueva edificación a realizar de este modo el saneamiento.

Normas de urbanización.

• Se prohíben los pozos para abastecimiento de agua potable.

• Se establece la red de saneamiento separativa.

Normas de protección.

• Se establece una protección del medio ambiente, del paisaje, del patrimonio histórico-artístico y una serie de edificios por sus características especiales de carácter histórico y arquitectónico.

TÍTULO II. REGULACIÓN DEL S.N.U.

Se modifican las condiciones del Suelo NO Urbanizable, al desaparecer como categoría el Suelo No Urbanizable Común, y se establecen cinco categorías de protección: ambiental, de bodegas, de cauces, de vereda y del ferrocarril.

Por la nueva regulación que precisará este tipo de suelo, el Ayuntamiento deberá establecer posteriormente un plan de protección más extenso y detallado, de todo el término, lo que no ha podido ser realizado en esta Modificación, al no contar con esa cartografía.

TÍTULO III. REGULACIÓN DEL S.A.U.

Se definen tres tareas de reparto, aunque tienen el mismo aprovechamiento, y se establecen las condiciones de desarrollo de los distintos planes parciales, así como las garantías para la realización simultánea de obras de edificación y urbanización.

Se han incluido fichas con los datos numéricos de cada factor, y un plano orientativo de desarrollo de cada Plan Parcial.

Se han mantenido algunos, con modificación de su delimitación o de las condiciones, y se han planteado otros nuevos.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**- Regulación de las Zonas de Ordenanza.**

Se regulan las zonas de ordenanza, y se introducen algunas modificaciones que se reseñan a continuación:

Ordenanza 1. Núcleo rural.

Esta ordenanza sólo se aplica en los núcleos de Ferral y Villabalter.

Se diferencia en dos grados 1.1 casco rural y 1.2 ensanche. Se reduce la parcela mínima en este segundo caso a 300 m², permitiendo la vivienda unifamiliar adosada o agrupada, con características más flexibles de posición, retranqueo, edificabilidad y volumen.

Ordenanza 2. Vivienda unifamiliar.

Se establecen tres grados para todo el término municipal, en función del tamaño mínimo de parcela. En el grado 2-2, con parcela de

500 m², se establecen condiciones que favorecen el desarrollo de tipos edificatorios interesantes como el pareado, o la vivienda agrupada en 4, con la posibilidad de reducir la parcela hasta la mitad agrupando el resto en espacios libres de uso privado comunes.

Se limitan los tamaños máximos de hileras, y se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta.

El garaje en planta baja no computa edificabilidad, ni el trastero hasta 10 m², ni en sótano ni en bajo cubierta, aunque sea el resto de altura libre mayor de 1,50 m.

Se aumenta la parcela mínima de adosado hasta 120 m².

Ordenanza 3. Residencial colectiva.

Se establece un grado nuevo 3-1, de bloque abierto de 4 alturas (baja+3), manteniendo las condiciones en el 3-2 de manzana cerrada.

Ordenanza 4. Conservación tipológica.

Se autorizan las obras destinadas a la consecución del garaje-aparcamiento en sótano, o del aprovechamiento bajo cubierta, ante la demanda de los ciudadanos, para favorecer las condiciones de habitabilidad de numerosas viviendas de tamaño reducido, fijando las condiciones de la cubierta.

Ordenanza 5. Industria.

Con el desarrollo del Polígono Industrial se intenta favorecer la reimplantación en él de todas las industrias dispersas por el municipio, con una mezcla de usos no siempre aconsejable. Por ello se ha modificado la ordenanza, eliminándose la de industria mixta, con una ordenanza única, 5.

Las industrias que se encuentran en zonas con vocación residencial, se les asigna con la indicación *, una ordenanza residencial de sustitución (2 ó 3), de modo que pueda continuar la actividad industrial sin cambio de uso, pero cuando ésta cese o necesite ampliar más del 20% de su superficie o volumen pueda cambiar de localización con un aprovechamiento residencial de sus terrenos.

Se han mantenido en ordenanza industrial pura algunas con imposibilidad de traslado, o como en el caso del minipolígono de almacenes de la Avda. de la Constitución que no producen impacto negativo, en la zona en que se ubican.

Las condiciones de la ordenanza se han adaptado según la modificación puntual aprobada, permitiendo el uso comercial, y el adosamiento a linderos y fondo cuando medie acuerdo firme entre propiedades.

Ordenanza 8. Especial Renfe.

Se recoge una ordenanza especial para los terrenos del sistema ferroviario, de gran importancia en el municipio, para adecuar su régimen específico al planeamiento urbanístico.

- Regulación de las Unidades de Ejecución.

Se fijan las condiciones de desarrollo y urbanización, así como las condiciones particulares de las Unidades de Ejecución, con un fichero completo de éstas, con una ficha de datos numéricos, y de otra con una propuesta gráfica indicativa para su desarrollo.

- Regulación de áreas sujetas a Plan Especial.

Se mantienen las condiciones para el desarrollo del P.E.R.I. del Edificio FARO.

- Áreas de Planeamiento Incorporado.

Estas áreas en suelo urbano son las que tienen planeamiento en desarrollo aún no concluido en el momento de la redacción de este documento en alguna de sus fases, y en donde el propio planeamiento de desarrollo fija las características formales y cuantitativas, incorporándose a este documento como fichas que remiten a dicho planeamiento, o modificaciones puntuales y convenios que fijan condiciones específicas que no se recogen en esta Modificación de las Normas.

Incluyen:

- Unidades de ejecución desarrollándose mediante Estudio de Detalle.
- Modificaciones puntuales aprobadas.
- Convenios urbanísticos que incluyen un desarrollo concreto.
- Planes parciales en tramitación y desarrollo.

5. -CONTENIDO DE LAS NORMAS.

Para la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Andrés del Rabanedo, se parte de un conocimiento detallado de la problemática, así como los criterios y objetivos que han de regir el Planeamiento de San Andrés, todo ello elaborado detalladamente en la fase de Avance, desde varios caminos:

1.-Información urbanística, en la que se recoge con todo detalle cuantos aspectos inciden en la elaboración del Planeamiento en cuanto al entorno y el territorio, análisis socioeconómico y el medio urbano.

2.-Sugerencias al Planeamiento presentadas en el Ayuntamiento desde el año 87, y específicas al Avance desde el 94.

3.-Problemas específicos de aplicación del Planeamiento vigente detectados por los propios servicios de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento.

4.-Aspectos y ámbitos en los que es necesaria una transformación de la ordenación existente, por su inadecuación o porque las determinaciones del Planeamiento vigentes han de corregirse y adaptarse a la Nueva Ley del Suelo.

Con estas premisas el contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se concreta en tres grandes bloques:

MEMORIA JUSTIFICATIVA NORMAS URBANÍSTICAS DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Análisis detallado de la situación actual, mediante la información urbanística y la evaluación de la problemática concreta de distintos sectores del municipio y resumen de los datos básicos del planeamiento e informe de las sugerencias y alegaciones presentadas en su trámite de información pública.

Capítulos 1, 2 y 3 de Información Urbanística, que recogen el entorno y el territorio, análisis socio-económico y el medio urbano.

Capítulo 4 donde se definen los *objetivos y criterios*, y cual es el marco y el tipo de planeamiento que se pretende, así como la *cuantificación de necesidades*,

Capítulo 5 de *Clasificación del suelo*. Se presenta la delimitación de los distintos tipos de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable; y el criterio adoptado para la clasificación en los distintos ámbitos.

Capítulo 6 de *Calificación del suelo*. Se describen las características fundamentales de los distintos tipos de ordenanza.

Capítulo 7 de *Gestión del suelo*. Se define la gestión del suelo urbano a través de las unidades de ejecución y el Plan Especial de Reforma Interior, y del Suelo Apto para Urbanizar en los sectores.

Capítulo 8 de *Parámetros básicos del planeamiento*. Se definen los datos básicos del planeamiento, se cuantifica el incremento de población que posibilita la nueva ordenación y calificación del término municipal, y se justifica el cumplimiento de la dotación de espacios libres prevista.

Capítulo 9 de *Memoria de participación pública*, donde se detalla el número de sugerencias recibidas, y su nivel de estimación en el desarrollo de los trabajos, y las alegaciones presentadas al Documento de Aprobación Inicial, con un informe que justifica su aceptación o no.

NORMAS URBANÍSTICAS

Estructuradas en 4 Títulos.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1.- Disposiciones de carácter general, sobre características, vigencia, efectos, normativa complementaria, contenido documental, etc.

Capítulo 2.- Régimen urbanístico, sobre clasificación y calificación del suelo, incidencia sobre edificaciones existentes y regulación de derechos y cargas sobre la propiedad del suelo.

Capítulo 3.- Desarrollo de las normas urbanísticas, donde se recogen los tipos de planes y proyectos, las condiciones de actuación y ejecución, y las licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

Capítulo 4.- Normas generales de uso, sobre tipos, clases y condiciones generales.

Capítulo 5.- Normas generales de edificación, sobre tipos de obras, condiciones que afectan a la parcela y a las construcciones, y condiciones de forma y buena construcción.

Capítulo 6.- Normas generales de urbanización, sobre redes viarias, equipamientos y bases de cálculo para redes.

Capítulo 7.- Normas generales de protección, del medio ambiental, del patrimonio histórico-artístico, edificado, paisajístico y de la escena urbana.

TÍTULO II REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 8.- Régimen del Suelo No Urbanizable, donde se recogerá su ámbito de aplicación, régimen jurídico, y su desarrollo mediante instrumentos de planeamiento. Regulación de usos, y condiciones de parcelación y edificación.

Capítulo 9.- Regulación por categorías, donde se define el Suelo No Urbanizable común y el protegido.

TÍTULO III REGULACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Capítulo 10.- Régimen del Suelo Apto para Urbanizar, donde se fija el desarrollo de las Normas, las obligaciones de los propietarios y las condiciones para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada.

Capítulo 11.- Regulación pormenorizada del Suelo Apto para Urbanizar, Areas de Reparto propuestas, Planes Parciales propuestos, y Fichas con las condiciones de los Sectores.

TÍTULO IV REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Capítulo 12.- Régimen del suelo, donde se define el ámbito de aplicación, cesiones gratuitas y obligaciones de los propietarios.

Capítulo 13.- Regulación de las zonas de Ordenanza, que serán:

- 1- Núcleo rural.
- 2- Residencial unifamiliar.
- 3- Residencial colectiva.
- 4- Mantenimiento de la edificación.
- 5- Industria.
- 6- Equipamiento.
- 7- Espacios libres y zonas verdes.
- 8- Ordenanza especial RENFE.
- 9- Zona militar.

Capítulo 14.- Regulación de las Unidades de Ejecución, que incluye las condiciones de urbanización, las condiciones particulares de los Estudios de Detalle, y el fichero de las Unidades de Ejecución.

Capítulo 15.- Regulación de las áreas sujetas a planeamiento especial, condiciones particulares del Plan Especial.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

El tercer bloque lo constituye la documentación gráfica que comprende: el encuadre y ordenación territorial, planos de información de infraestructuras básicas a escala 1/5.000, clasificación del suelo sobre cartografía a escala 1/5.000 y la Calificación en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, sobre cartografía 1/1.000.

Encuadre Territorial, plano "E".

A escala 1/25.000, que permite una visión global del territorio y la compatibilidad con la estructura de los términos municipales colindantes, fundamentalmente León.

Ordenación Territorial "T".

A escala 1/20.000, que permite una visión global de la clasificación del suelo en todo el término municipal.

Ordenación General, plano "O".

A escala 1/10.000, que permite una visión de la ordenación del sistema general viario, de las zonas verdes y los equipamientos.

Información de infraestructuras, planos "I".

Que recogen las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento de agua, y de energía eléctrica, a escala 1/5.000.

Planos de clasificación del Suelo "C"

Planos de clasificación del Suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable en todas sus categorías a escala 1/5.000.

Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable

Planos que incorporan la Ordenación General a partir de los elementos fundamentales de la estructura urbanística, la red viaria, la estructura de espacios libres, y equipamientos generales que conforman el esqueleto urbanístico, fijando las alineaciones, ancho de viales de nueva apertura, delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, así como ordenanzas en Suelo Urbano y delimitación de Areas de Reparto y Sectores en Suelo Apto para Urbanizar sobre la cartografía a escala 1/1.000.

CAPÍTULO 1. EL ENTORNO Y EL TERRITORIO.

1.1. -EL ENTORNO.

El entorno de San Andrés del Rabanedo está constituido por los siguientes municipios limítrofes:

- Cuadros.
- Sarriegos.
- León capital.
- Valverde de la Virgen.
- Cimanes del Tejar.
- Rioseco de Tapia.

San Andrés del Rabanedo queda englobado en el área periurbana de León capital, la cual está constituida por una serie de núcleos enclavados en un espacio entre lo rural y lo urbano, por la extensión que ha alcanzado este medio en los últimos años, con una relación multifuncional y cada vez más interdependiente; con flujos de todo tipo, asentamientos en sus términos de bloques de viviendas obreras y alguna urbanización de chalets, naves y talleres industriales, y equipamientos diversos al servicio preferentemente de la aglomeración.

De los nueve municipios por los que se extiende esta franja, los situados al norte y oeste (Carbajal, Villaquilambre, Trobajo del Camino, San Andrés, Villalber, La Virgen del Camino, etc.) son de predominio residencial mientras que los situados al sur y este (Puente Castro, Armunia, Trobajo del Cerecedo, etc.) han visto como en los últimos años se han venido instalando en su suelo buena parte de las industrias y ciertos servicios como el cementerio de León o el Hospital Psiquiátrico.

1.2.-EL TÉRMINO MUNICIPAL.

El término municipal de San Andrés del Rabanedo se sitúa en la zona central de la provincia de León, en el interfluvio de la confluencia Bernesga-Torío, sobre la ruta natural que comunica la Meseta con el país astur, al oeste de la capital, con cuyo municipio limita al este.

Su superficie es de 65 km².

La población alcanzaba los 24.032 habitantes (población de derecho) a finales de 1997, lo que determina una densidad de 369,72 hab/km², una de las cifras más elevadas de la provincia.

El municipio se encuentra dividido en 7 núcleos de población: San Andrés del Rabanedo, Ferral del Bernesga, Trobajo del Camino, Villalber, Campamento y los barrios de Pinilla y La Sal-Paraíso.

Se encuentra enclavado en la zona de transición entre la Cordillera Cantábrica y la campiña central de Tierra de Campos, en la zona más meridional de las Tierras Altas de León.

En el término no hay ríos, tan sólo pequeños arroyos de curso intermitente.

El clima es de tipo continental de influencia atlántica, variante normal.

Las carreteras que atraviesan el término son la nacional N-120 de Astorga a León, la vía de circunvalación y la ronda noroeste en proyecto, la LE-441 a Villanueva de Carrizo, la C-623 a Villablino, conocida como carretera de Caboalles y las locales CV 161/7 de la C-623 a Villalber, la CV 161/8 de San Andrés, por Trobajo del Camino a la carretera de circunvalación y la CV 161/34 de la LE-441 al campamento del Ferral.

San Andrés carece de servicios ferroviarios propios, dependiendo en este aspecto de la ciudad de León (estación de RENFE y FEVE).

Finalmente está en construcción la nueva terminal del aeropuerto, dentro del término municipal, y se proyecta una variante de acceso.

1.3.-EL TERRITORIO.

1.3.1. Relieve.

El relieve de la provincia de León presenta una gran complejidad por la diversidad de terrenos que la integran, tanto desde el punto de vista cronológico y petrográfico como por la evolución tectónica sufrida por los materiales.

A grandes rasgos nos encontramos con dos grandes conjuntos morfológicos: las Montañas (Cantábrica, Galaico-leonesas y El Bierzo) y la Meseta.

San Andrés del Rabanedo se localiza en la zona central de la provincia, en la Meseta Leonesa, dentro de la gran cuenca del Duero, en el interfluvio de confluencia Bernesga-Torío, sobre la ruta natural que comunica la Meseta con el país astur.

Constituye la unidad morfoestructural denominada "Tierras Altas de León" que representan el borde septentrional de la cuenca del Duero, en contacto con la Cordillera Cantábrica y con la campiña central de la Tierra de Campos en el interior de la Meseta, con una extensión de 2.417,9 km² y un importante contingente poblacional.

El relieve de esta unidad se caracteriza por la presencia de elevadas altiplanicies y lomas en los interfluvios que alterna con estrechas riberas labradas por ríos bien alimentados, que descienden de la Montaña Leonesa en busca del colector principal, el río Esla.

Dentro de esta gran unidad se individualiza la unidad natural homogénea de "Entorno de León", con una superficie de 260 km², donde se aglutina la mayor densidad de población de la provincia (en torno al 80%). Reconociendo la imprecisión de los límites, esta unidad queda definida, a grandes rasgos, por el ámbito de las terrazas del río Bernesga, que limitan al norte con las rañas, siguiendo aproximadamente la curva de nivel de 1.000 m.; al sur con la unidad natural homogénea del Páramo Leonés, definida por las terrazas del Esla-Órbigo; al oeste con las terrazas del Órbigo y, al este, límite más problemático, se situaría en la Sobarriba.

El relieve es suave ondulado, sin pendientes fuertes, entre el 3-10% y menos del 3%.

La altitud media del término municipal es de 968 m., localizándose las máximas alturas en la zona noroeste, desde donde descienden progresivamente hacia el sureste, en dirección a León capital. La cota más alta es La Mata con 1099 m., prácticamente en el límite norte, mientras que el Barrio de Pinilla, situado a 830 m., sería la cota mínima y el núcleo de población a menor altura. En contraposición, Campamento, por encima de la cota 900, sería el centro más elevado.

1.3.2. El suelo.

1.3.2.1. Geología.

El término municipal de San Andrés del Rabanedo queda englobado en la Submeseta Noroeste, en el extremo septentrional de la Cuenca del Duero, perteneciente a la España Neógena. Dicha cuenca presenta una estructura sencilla y uniforme, con materiales dispuestos de forma tabular y, en su mayoría, indeformados.

Durante el Terciario Inferior y Medio (Paleógeno), la cuenca del Duero sufre una deposición de sedimentos sobre los materiales más antiguos, como consecuencia de diversos movimientos epirogénicos.

En un momento más avanzado del Paleógeno Superior-Neógeno se forman complejos sistemas de abanicos aluviales, que dan lugar a la denominada Formación Candanedo.

La zona más extrema de estos abanicos se va a ver ligeramente deformada como consecuencia de nuevos impulsos tectónicos, que tienen lugar durante el Mioceno Medio, provocando la elevación de los relieves paleozóicos situados al norte, al tiempo que se desarrolla un nuevo sistema de abanicos, en este caso de composición silíceo (Formación Camposagrado).

Pero es durante el Cuaternario cuando se configuran los rasgos principales de la geomorfología actual de la zona, debido especialmente al encajamiento de la red fluvial. Se desarrollan las terrazas, conos de deyección y materiales aluviales, sobre los que actuarán diversos procesos erosivos determinando los modelados actuales.

1.3.2.2. Estratigrafía y litología.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la sucesión de materiales que afloran en el municipio, en orden cronológico, es la siguiente:

TERCIARIO	A. Formación Candanedo
	B. Formación Camposagrado
CUATERNARIO	C. Terrazas aluviales (del río Bernesga)
	D. Conos de deyección
	E. Materiales aluviales actuales

A.- Formación Candanedo.

Complejo de abanicos aluviales a los que se atribuye una edad neógena, Mioceno Inferior, aunque los niveles inferiores pertenecen al Paleógeno superior (Oligoceno).

Se constata la presencia de conglomerados poligénicos muy heterométricos dispuestos en capas subhorizontales, que van perdiendo espesor hacia el sur (en la zona del municipio las potencias son inferiores a 5 m.) y que alternan con otras capas de lutitas y fangolitas muy arcillosas.

Desde el punto de vista litológico, las capas conglomeráticas están constituidas fundamentalmente por clastos cuarcíticos y areniscos, con un tamaño medio que no supera los 10 cm.

En la fracción lutítica predomina el complejo caolinita-illinita y, entre los materiales pesados, no demasiado abundantes, se constata la presencia de rutilo, zircón o turmalina, así como sulfuros de hierro.

Las capas de fangolitas arcillosas se componen de artilitas y fangolitas, con unas potencias de hasta 30 m.

B.- Formación Camposagrado.

Por encima de la Formación Candanedo, y constituyendo el final de la sedimentación terciaria (Mioceno Superior), la Formación Camposagrado supone un complejo de abanicos aluviales coalescentes y netamente silíceos.

Las potencias máximas de la formación en esta zona no alcanzan los 100 m. y litológicamente se definen por una alternancia de capas de conglomerados y arenas con otras de fangos arcillosos.

Las capas conglomerático-arenosas (o gravosas) se muestran como coladas y canales irregulares de paraconglomerados y ortoconglomerados, con tamaños de canto progresivamente inferiores hacia el sur. En la zona de San Andrés prácticamente todos los cantos son cuarcíticos.

Las capas gravosas presentan estructuras sedimentarias primarias, con estratificación cruzada, y espesores inferiores a los 2 m.

Las fangolitas arcillosas son la litología dominante en el término municipal de San Andrés. Se disponen en capas no superiores a 20 m., interestratificadas con las gravosas (argilitas, limolitas, illita y, muy subordinada, caolinita, vermiculita e interestratificados de illita-montmorillonita).

Los sedimentos constituyen un gran frente de abanicos aluviales coalescentes. Fuertes pendientes y abundancia de materiales erosionables. Desarrollo de potentes facies de conglomerados transportados en masa por corrientes de alta viscosidad que, hacia el sur, adquieren mayor fluidez.

C. Terrazas.

Dentro ya del Cuaternario (Pleistoceno), las terrazas se definen por la presencia de conglomerados, gravas y arenas con algunas capas de fangolitas y/o limolitas. Las gravas tienen composición cuarcítica y las arenas de sublitarenítica.

Se constata una intensa bioturbación por raíces y acumulaciones húmicas, con paso gradual a suelo edáfico.

D. Conos de deyección.

El único ejemplo bien desarrollado se localiza en las inmediaciones del pueblo de Villabalter y es continuación litológica de un valle de fondo plano, en su desembocadura al valle fluvial del Bernesga.

Presencia de paraconglomerados, gravas, arenas y fangos en mezclas muy heterométricas con cantos más o menos angulosos o redondeados y localmente concentraciones fangosas.

E. Aluvial actual.

Lo constituyen los aluviones de los principales ríos y arroyos de la zona y está formado por ruditas o gravas silíceas, arenas y limos arcillosos y grises oscuros. Localmente hacia el Valle del Bernesga se encuentra suelo aluvial bastante humificado.

Tanto los conos de deyección como el aluvial actual tendrían que situarse en el Holoceno, periodo más reciente del Cuaternario.

1.3.2.3. Geomorfología y Geotecnia.

Los paisajes geomorfológicos presentes son en realidad una combinación de generaciones sucesivas de modelados antiguos y de formas actuales. Sin embargo, la importancia o predominio de unas y otras varía mucho, según los dominios morfoclimáticos.

Concretamente la Geomorfología de esta zona está ligada a las características sedimentológicas y litológicas de los abanicos aluviales del Terciario Superior.

La composición de estos abanicos (orto y paraconglomerados, con lutitas arcillosas y fangolitas) determina un relieve de aspecto masivo, suavemente alomado, con superficies planas de ligero buzamiento hacia el sur.

Sobre ellas ha actuado la red fluvial, cuyo encajamiento disecta las superficies y degrada los bordes. Las terrazas presentan un desarrollo poco importante y corresponden a niveles de poca altura respecto al cauce actual.

El valle del Bernesga sólo influye en el municipio su margen derecha. Los valles secundarios son valles de solifluxión con fondo plano y concavidad basal, herencia de un red fluvial periglacial.

Algunas de las vertientes regularizadas están colgadas, debido a fases primitivas de incisión erosiva lineal.

Actualmente el encajamiento de los barrancos es muy activo, desmantelando muy rápidamente los depósitos de las vertientes y originando, en la mayoría de los casos, conos de deyección de diversa magnitud. Algunos de estos barrancos se han encajado, en tiempos recientes, en su propio cono.

Gran parte de las zonas medias y altas de las lomas están cubiertas por suelos esqueléticos sueltos y depósitos recientes, lo que contribuye a dar el típico aspecto alomado, de suaves laderas movilizadas por procesos de solifluxión y "creeping".

Según el Mapa Geotécnico General de España, San Andrés del Rabanedo queda englobado en dos áreas desde el punto de vista geotécnico, correspondientes a formas de relieve alomado y formas de relieve plano respectivamente:

Área III2 - Formas de relieve alomado.

- Predominio de las formas alomadas.
- Estables en condiciones naturales, aunque pueden aparecer abarrancamientos.

- Impermeables, con frecuentes encharcamientos por la escorrentía superficial poco activa. Capacidades de carga de tipo medio.

Área III2' - Formas de relieve llanas.

- Morfología llana, con marcados desniveles en los bordes.
- Estables.

- Semipermeables. Capacidades de carga de medias a altas.

1.3.2.4. Edafología.

Los suelos se revelan como un complejo dinámico sobre el que pesa la influencia del clima, la vegetación, el roquedo, la topografía local y el paso del tiempo desde el comienzo de su formación.

En el caso concreto de San Andrés del Rabanedo nos encontramos con una dualidad de suelos, según que estos se desarrollen sobre los materiales cuaternarios o terciarios.

Los primeros son suelos azonales (clasificación de Dokuchaiev), esto es, suelos de perfiles poco evolucionados y poco diferenciados, con caracteres próximos a la roca madre. Están constituidos por materiales aluviales, que se sitúan en las llanuras aluviales de los ríos y arroyos principales, terrazas bajas y conos de deyección.

Por el contrario los segundos, asentados sobre arcillas y conglomerados terciarios, se localizan en los relieves alomados, ver-

tientes y zonas altas. Actualmente están cubiertos por monte bajo de carrascas y brezos, aunque puedan tener también un uso cerealista.

1.3.3. Hidrología.

1.3.3.1. Red de drenaje natural.

Hidrográficamente el término municipal de San Andrés del Rabanedo pertenece a la cuenca del Duero, subcuenca del Esla.

El sistema hidrográfico del término es muy pobre y está constituido por numerosos arroyos de carácter intermitente, que se extienden por todo el término municipal, en dirección noroeste-sureste. Destacan especialmente los arroyos del Valle, el del Gorgollón y el de los Gamones.

El río Bernesga, que atraviesa León capital de norte a sur, penetra muy ligeramente por la zona noreste del término, a la altura de Villalbalter.

1.3.3.2. Régimen de los cursos de agua.

El arroyo del Valle parece ser el único que presenta caudal, casi permanente, desde la zona San Andrés hasta su desembocadura en el Bernesga.

Los demás arroyos presentan un régimen propio de las torrenteras con caudales elevados durante las lluvias y muy escaso o nulo caudal durante el resto del año.

1.3.3.3. Zonas inundables o mal drenadas.

En el término municipal alternan los terrenos con porosidad relativamente elevada, constituidos por conglomerados silíceos y gravas y distribuidos en capas de poco espesor relativo, con otros de permeabilidad muy baja o completamente impermeables, constituidos por fangolitas arcillosas en capas de mucho mayor espesor relativo.

1.3.3.4. Reservas del subsuelo.

El abastecimiento de aguas en el Ayuntamiento de San Andrés se realiza fundamentalmente a partir de pozos artesianos, que recargan en las zonas septentrionales cercanas al borde norte de la cuenca y al límite con la Cordillera Cantábrica.

En la actualidad el suministro se efectúa mediante los pozos de Trobajo del Camino, Villalbalter y San Andrés del Rabanedo, a los que se unen otros en el Barrio de Pinilla y Ferral del Bernesga.

Además en Villalbalter existe captación de aguas superficiales y en Pinilla cuentan con un pozo poco profundo, al lado del artesiano, para la captación ocasional de aguas subálveas de la llanura del río Bernesga.

Finalmente, cabe señalar la existencia de pequeños pozos de uso local o familiar en la llanura aluvial y en menor medida en los valles secundarios.

1.3.4. Clima.

El término municipal de San Andrés del Rabanedo presenta las características de un clima continental de influencia atlántica, templado variante normal (tránsito entre el continental y el oceánico).

Este tipo de clima se caracteriza por la existencia de inviernos prolongados de bajas temperaturas (medias por debajo de los 4°C) que dan paso, a través de primaveras variables, a veranos secos y calurosos (por encima de los 18°C). El otoño también resulta seco aunque más apacible. Las precipitaciones anuales oscilan entre 500 y 600 mm., con un mínimo estival que apenas alcanza los 100 mm.

Los vientos dominantes son húmedos y templados del oeste y noroeste.

La estación meteorológica más próxima y con un clima similar es la del Aeródromo Militar de la Virgen del Camino, de la que se deducen los siguientes datos:

GRÁFICO I: TEMPERATURAS ESTACIONALES Y ANUALES.

	Med.	Max.med.	Min.med.	Max.abs.	Min.abs.
Invierno	3,6	15,4	-6,5	19,6	-13,8
Primavera	9,8	26,3	-1,4	31,5	-10,8
Verano	18,3	32,9	5,5	36,0	1,2
Otoño	11,5	23,6	0,9	34,0	-4,0
AÑO	10,8	24,5	-0,4	36,0	-13,8

GRÁFICO II: PRECIPITACIONES ESTACIONALES Y ANUALES (mm.).

	Medias
Invierno	172,4
Primavera	162,8
Verano	83,5
Otoño	158,4
AÑO	577,1

GRÁFICO III: HUMEDAD RELATIVA MEDIA.

Media	66,9%
Mínimo	51% (Julio)
Máximo	85% (Diciembre)

1.3.5. Vegetación

El paisaje vegetal queda englobado en la región mediterránea, correspondiente en su mayor parte a la meseta leonesa y al fondo de la hoya berciana. Se caracteriza por la escasa representatividad de las formaciones autóctonas, por su marcado carácter agrario, y la importancia residual de las mismas, no sólo por su valor ecológico, sino por su mantenimiento y, en algunos casos, por la recuperación que en la actualidad están experimentando.

El mapa de cultivos y aprovechamientos correspondiente a San Andrés del Rabanedo permite establecer dos zonas diferenciadas:

A. Zona occidental:

En la zona noroeste, por encima de la cota de los 1050 m., dominan las coníferas, concretamente pino laricio (50%), negral (35%) y silvestre (15%). A menor altura existen algunos focos aislados de pino silvestre, por ejemplo en la zona del Alto de la Macarena (La Sebata).

Por debajo de la cota señalada domina el matorral, salpicado con manchas de pastizal y tierras de labor.

B. Zona oriental:

A partir de Campamento, y aunque las zonas de pastizal se prolonguen algo, dominan las tierras de labor intensa, con pequeños islotes de matorral, y el regadío. Este último está constituido por prados naturales y cultivos herbáceos y se dispone en forma de T acostada, siguiendo el curso del arroyo del Valle y a lo largo del extremo más oriental del término municipal, en la zona de influencia del Bernesga. Las tierras más cercanas al río están pobladas por frondosas (chopos y álamos).

El improductivo incluye los cascos urbanos, carreteras, caminos, curso de algunos de los arroyos y otras zonas sin aprovechamiento agrícola o forestal.

La dedicación de la tierra en San Andrés del Rabanedo en 1989 era la siguiente (Encuesta Municipal, 1990):

	SECANO	REGADIO
cultivos herbáceos	133	33
barbecho/ no ocup.	1.709	15
cultivos leñosos	5	2
prados naturales	40	88
pastizales	135	-
monte maderable	170	-
monte abierto	200	-
monte leñoso	570	-
erial a pastos	2.000	-
espartizal	0	-
improductivo	320	-
sup.no agrícola	1.080	-
ríos y lagos	0	-
asoc. cultivos	0	-
sup. total	6.500	

Los cultivos son los siguientes: cereales de grano (cebada, centeno, trigo y avena); leguminosas de grano (judía seca y garbanzo); tubérculos (patata media estación y patata tardía); cultivos industriales (lúpulo); forrajeros (alfalfa); hortalizas (lechuga, tomate y ajo); frutales (manzano) y viñedo (viñedo no asociado y uva para vino).

1.4. USOS DEL SUELO.

Dentro del término municipal de S. Andrés del Rabanedo se pueden distinguir diferentes zonas:

- Zona Este. Colindante con el término municipal de León con diversos núcleos de población: Pinilla y La Sal.

- Zona Central de crecimiento anárquico y desordenado compuesta por S. Andrés y Trobajo.

- Zonas rurales compuestas por Ferral y Villabalter.

Dentro de los usos que se les da al suelo están:

- El uso urbano: centrado en los diversos núcleos de población.

- El uso industrial: ligado fundamentalmente a las carreteras que cruzan el término municipal.

- El uso agrícola: extendido a lo largo de todo el territorio.

La estructura de la propiedad, está muy fragmentada en su parcelación de muchas pequeñas propiedades, organizada siempre en torno a caminos etc..

1.5. REDES DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS .**1.5.1. Redes de comunicación.****1.5.1.1. Carreteras.**

Las principales carreteras del término Municipal de San Andrés del Rabanedo son las siguientes:

-Carretera Nacional N-120 de León a Astorga, en cuyos márgenes, al sur del término se desarrolla el polígono industrial, y que además conecta con la de circunvalación de León, y se reserva su conexión con la proyectada ronda sur entre la Nacional 601 y la citada N-120, así como la precisión de la variante de conexión del aeropuerto.

-C-623 de León a Villablino, conocida en el municipio como carretera de Caboalles.

-LE-441 de León a Villanueva del Carrizo.

Ambas de la red autonómica.

-C.V. 161/7 de carretera C-623 a Villabalter.

-C.V. 161/8 de San Andrés por Trobajo del Camino a la carretera de circunvalación.

-C.V. 161/34 de carretera LE-441 a Campamento de El Ferral.

Las tres de la red provincial.

1.5.1.2. Ferrocarril.

Las vías ferroviarias afectan de manera determinante las comunicaciones entre los diversos núcleos del término municipal, las líneas que conectan León con Asturias y con Palencia atraviesan en término de Norte a Sur.

Sin embargo San Andrés no dispone de línea férrea propia, por lo que debe recurrir a los servicios de León capital, importante nudo de comunicaciones desde antiguo.

La estación de ferrocarril se sitúa en la margen derecha del río Bernesga y ha dado lugar a una importante barrio que ha llegado a formar un continuo con el de Trobajo del Camino.

León posee también otra infraestructura ferroviaria. Se trata del ferrocarril de vía estrecha (F.E. V.E.), que conecta León con La Robla-Bilbao, penetrando desde el norte hasta casi el corazón de la ciudad.

1.5.1.3. Caminos.

Son muy numerosos los caminos que recorren el término municipal, poniendo en comunicación los distintos núcleos de población.

Los más destacados son:

Camino de fuego: al noroeste del término. Pasa entre las zonas conocidas como Los Valdeluces y La Matona y llega hasta Campamento.

En la zona noreste del pueblo, hay una serie de caminos como el Camino Real y el de las Arenas, que confluyen poco después del Alto del Costerón.

Un poco más hacia el este, siguiendo prácticamente la frontera del término municipal, el camino de los Visos, que atraviesa la zona conocida como Los Visos, y desemboca en el Camino de las Rozas a la altura del Alto de la Macarena. El camino de las Rozas llega prácticamente hasta Villabalter.

Vías pecuarias: Existen dos vías pecuarias en el término municipal: una llamada "el Cordel de las Merinas", situada en el límite noroeste

del término y otra en la zona más oriental. Esta segunda baja desde Pobladura del Bernesga, pasando por Villabalter y San Andrés, para acabar a la altura de Trobajo del Camino.

1.5.2. Servicios.

1.5.2.1. Agua.

Los sistemas de abastecimiento de agua para los distintos núcleos del término municipal se dividen en:

Sistemas municipales, compuestos por el Sistema de TROBAJO con cinco tramos y un pozo artesiano de bombeo y regulación; y el Sistema de PINILLA y CTRA. de CABOALLES con seis tramos y un pozo artesiano de bombeo y regulación.

Como sistemas independientes existen en servicio: Un pozo artesiano y un depósito para abastecimiento de San Andrés, un depósito para abastecimiento de Ferral de Bernesga y un depósito para abastecimiento de Villabalter.

La instalación es con tubería de fundición. Los enganches y armarios de contadores son instalados y regulados por el Ayuntamiento.

Existe una red de riego por aspersión y bocas en todas las zonas verdes.

1.5.2.2. Residuos.

Está establecida una mancomunidad con León, conectando en dos puntos toda la red de saneamiento, con tubería de 80, en dos puntos con los colectores de León, en la calle Orozco y en la unión de Pablo Díez con C/Azorín y ctra. de Caboalles.

No existe depuradora, aunque ya hay proyecto de ella.

1.5.2.3. Energía.

Canalizaciones de alumbrado público con doble circuito día/noche con célula fotoeléctrica.

1.5.2.4. Gas.

Se está comenzando la instalación de la red de distribución de gas.

1.5.2.5. Telecomunicaciones.

La red telefónica se canaliza enterrada en todos los nuevos proyectos de urbanización.

1.5.2.6. Seguridad.

El municipio cuenta con una dotación de 21 policías y 3 vehículos.

1.6. ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN.

1.6.1. Características.

El municipio está dividido en los siguientes núcleos de población:

- San Andrés del Rabanedo.
- Ferral del Bernesga.
- Trobajo del Camino.
- Villabalter.
- Campamento (no recogido en el Censo de 1991) y los barrios de:
- Pinilla.
- La Sal-Paraíso (englobado en Trobajo del Camino desde el Censo de 1991).

Ambos barrios están adscritos administrativamente a San Andrés del Rabanedo, pero forman un continuo espacial con León, prueba de lo cual es que algunas calles de las zonas de contacto entre ambos aparecen divididas administrativamente en sentido longitudinal y otras en sentido transversal. Los problemas político-administrativos que se plantean en las relaciones entre los municipios de León y San Andrés son complejos y derivan fundamentalmente de la artificialidad de su división administrativa (Cortizo Alvarez, J. 1989: 27-28).

La mayoría de la población del municipio tiende a concentrarse en núcleos, con bajos porcentajes de población dispersa.

1.6.2. Tendencias de desarrollo.

La evolución de San Andrés del Rabanedo en el pasado se recoge en el apartado 3.1. Desarrollo Histórico.

El desarrollo de los últimos años evidencia un crecimiento continuo de la población de San Andrés, que se explica por la influencia de León capital, en cuya aureola queda englobado el municipio, con una clara función residencial.

Pero el crecimiento no es homogéneo desde el punto de vista espacial, constatándose una clara concentración de población en los

núcleos más cercanos a la capital, concretamente los barrios de La Sal-Paraíso y Pinilla, unidos a la aglomeración sin solución de continuidad. A su vez La Sal-Paraíso conforma un continuo urbano con Trobajo del Camino. Por último habría que referirse al núcleo de San Andrés, si bien este último presenta un menor contingente poblacional.

Según los datos del Censo de 1997, el 94% de la población municipal se concentra en Trobajo - La Sal (16.013 hab.), Pinilla (4.065 hab.) y San Andrés (2.514 hab.), destacando especialmente el primero de ellos, con el 66,63% de los efectivos demográficos totales. El resto de los núcleos del municipio quedan por debajo del millar de habitantes.

De esta manera, las tendencias de desarrollo para San Andrés del Rabanedo pueden resumirse en la continuación de la concentración en las zonas próximas a León, apoyándose fundamentalmente en las vías de comunicación.

FUENTES.

CABRERO DIÉGUEZ, V. (1988): Análisis del medio físico. León. Junta de Castilla y León.

GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M.J. et al. (1986): Guía urbana de León. Universidad de León.

CARTOGRAFÍA:

Mapa de cultivos y aprovechamientos. Esc. 1: 50.000 (hoja 161 León).

Mapa Geológico Nacional. Esc. 1:200.000 (hoja 19 León) y Esc. 1:50.000 (hoja 129 La Robla).

Mapa Geotécnico General de España. Esc. 1:200.000 (hoja 19 León).

Mapa Provincial de Suelos de León. Ministerio de Agricultura. Mapa Topográfico Nacional Esc. 1:50.000 (hoja 129 La Robla y 161 León).

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO.

2.1. - LA POBLACIÓN Y EL TERRITORIO.

2.1.1. Evolución histórica de la población.

El Diccionario de Madoz (1847) presentaba a San Andrés como un municipio de la provincia de León, "compuesto por los pueblos de San Andrés del Rabanedo, Azadinos, Ferral, Pobladura del Bernesga, Sariegos, Trobajo del Camino y Villabalter, cuyo vecindario asciende a 256 vecinos que forman el número de 1.152 almas".

A comienzos del siglo actual San Andrés superaba ligeramente los 2.084 habitantes. Los incrementos poblacionales durante la primera mitad de siglo son constantes aunque bastante moderados, y en cualquier caso, no superan una media de 800 habitantes por decenio. Así, al comenzar los años cincuenta, San Andrés rondaba los 6.000 habitantes.

A partir de 1960 empieza a experimentar un mayor crecimiento y, concretamente, entre 1960-70, supera la barrera de los 10.000 habitantes, alcanzando la cifra total de 13.806, lo que suponía multiplicar por 1,8 la población en un decenio. A partir de entonces el crecimiento se ha mantenido, aunque de forma más moderada.

En el siguiente cuadro se expone de forma más clara esta evolución por bienio desde 1987:

GRÁFICO IV:
EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN (1986-1994).

Fuente: I.N.E. y elaboración propia.

AÑOS	P.D	EVOLUCIÓN	VARIACIÓN (2)
1988	16.700	100	
1989	17.362	103,96	+3,96
1990	18.005	107,81	+3,85
1991	20.504	122,78	+14,97
1992	20.562	123,12	+0,34
1993	20.950	125,45	+2,33
1994	21.500	128,74	+3,29
1995	22.134	132,54	+3,80
1996	23.226	139,07	+6,53
1997	23.349	139,81	+0,74
1998	24.032	143,90	+4,09

(1) Tomando como base una población equivalente de 100 personas para 1988 y multiplicando el resto de la población por el mismo factor de escala (100:16.700), para facilitar la visualización de los datos, la diferencia entre cualquier valor y el valor del año base 100 representa el % de incremento con respecto a dicho año base.

(2) Diferencia en % de cada año con respecto al anterior.

Así durante los últimos diez años, la población de derecho de San Andrés ha pasado de 16.700 a 24.032 habitantes, lo que supone un incremento del 43,9%. En 1992 se produjo una significativa caída en la línea de crecimiento sostenido, si bien los resultados de los años siguientes parecen evidenciar un claro proceso de recuperación.

El crecimiento poblacional de San Andrés se debe valorar en un contexto provincial de evolución negativa, iniciada en 1970 y exclusivamente interrumpida en el registro padronal de 1986, manifiestamente inflado (Cortizo Alvarez, J. 1991).

2.1.2. Situación demográfica actual.

Los datos de población más recientes, a 1 de enero de 1994, cifran el número de habitantes de derecho en 21.507, con una densidad media de 330,87 hab/km².

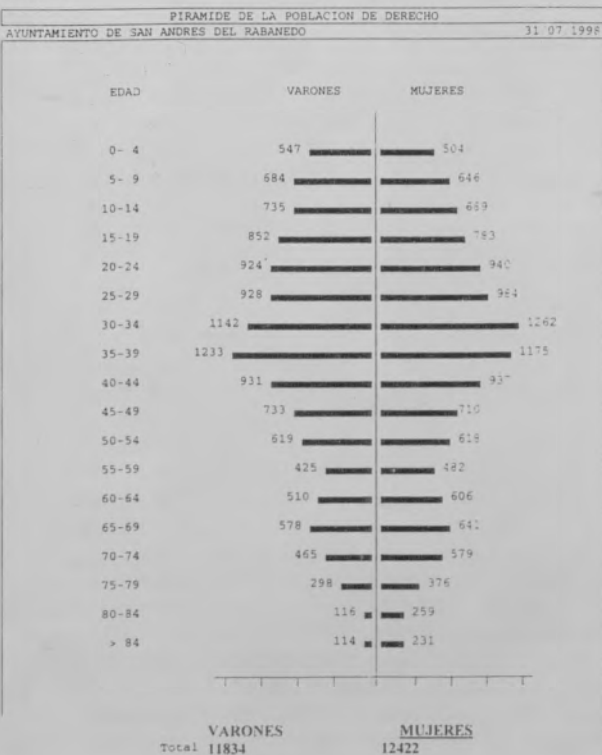
San Andrés forma parte del conjunto de municipios leoneses que superan el umbral de los 10.000 habitantes, seis en total, y que, por orden de importancia decreciente, son: León, Ponferrada, San Andrés, Villablino, Astorga y Bembibre. En el último Censo (1991) León capital tenía un total de 144.021 habitantes.

La población de la provincia responde, pues, a una estructura polarizada donde unos pocos municipios reúnen algo más de la mitad de la población, mientras que, en el otro extremo, el 28% de los municipios posee menos de 500 habitantes y constituye menos del 4% del total demográfico provincial (Cortizo Alvarez, J. 1991).

De esta manera, San Andrés del Rabanedo escapa al proceso de despoblación al que se han incorporado la gran mayoría de los municipios leoneses, como consecuencia de la crisis generalizada de los sectores que han estado en la base del crecimiento económico leonés: la actividad agropecuaria y la minería del carbón.

El análisis de la pirámide de población de San Andrés del Rabanedo resulta de extrema utilidad para conocer su situación demográfica actual e, incluso, predecir su futuro.

A continuación se incluyen los Gráficos V "Pirámide de la población de derecho" y VI "Resumen de habitantes por entidades y sexos" a 31/12/97



RESUMEN DE HABITANTES POR ENTIDADES Y SEXOS 31/12/97 AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

CODIGO	ENTIDAD	RESUMEN POR ENTIDADES			TOTAL COLECTIVASINGULAR		
		VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL
00-02-2-01	PINILLA	1.917	2.148	4.065			
	Total entidad:00-02				1.917	2.148	4.065
00-04-3-01	FERRAL DEL BERNESGA						
00-04-3-99	DISEMINADO				305	303	608
	Total entidad:00-04	305	303	608			
00-05-6-01	SAN ANDRÉS DEL RABANEDO	1.272	1.242	2.514			
	Total entidad:00-05				1.272	1.242	2.514
00-07-5-01	VILLABALTER				399	433	832
	Total entidad:00-07	399	433	832			
00-08-1-01	TROBAJO DEL CAMINO	7.803	8.210	16.013			
	Total entidad:00-08				7.803	8.210	16.013
	TOTALES	11.696	12.336	24.032	11.696	12.336	24.032

Las cohortes superiores, más reducidas debido al lógico efecto de la mortalidad natural, muestran una dinámica progresiva y la característica asimetría entre hombres y mujeres por una mayor longevidad femenina. La tasa de mortalidad, situada en torno al 15 por mil, es ligeramente elevada.

Destaca el hueco que presenta la población entre 40 y 60 años y que se explica por fenómenos migratorios nacionales e internacionales, que tuvieron lugar fundamentalmente durante los años 60.

Por el contrario el fuerte crecimiento de la población de 30-39 años responde a un fenómeno de inmigración nupcial. Se trata de parejas recientes, que seguramente trabajan en León capital, y que han buscado en San Andrés una vivienda más accesible y barata. Son en gran medida hijos de aquellos emigrantes antes citados, debido al proceso de reversión de los flujos migratorios que se viven en nuestro país en los últimos años.

La población joven y joven madura (- 30 años) presenta una evolución regresiva y, concretamente, el grupo en edad de reproducción próxima (15-19 años) es escaso. Aunque las tasas de natalidad son todavía relativamente elevadas, por encima del 15 por mil, para una media nacional en torno al 10 por mil, sin embargo la base entrante de la pirámide pone de manifiesto una dinámica de reducción de la población, con lo que las expectativas de crecimiento natural a corto plazo no son demasiado elevadas.

Por edades el mayor peso de la pirámide corresponde a la población madura (15-65 años) que supone el 69,3% del total, con una subida de 4,7 puntos desde 1981. Más significativo resulta el crecimiento de la población vieja (+65 años) que, en este mismo período, ha pasado del 8,90 al 13,59% mientras que la población infantil ha experimentado una caída del 26,50 al 16,93%. Estas cifras anuncian un escaso crecimiento natural y un progresivo envejecimiento de la población.

Sin embargo, el crecimiento natural aislado no permite deducir el crecimiento real, para lo que haría falta incorporar el fenómeno de los movimientos migratorios, tema este enormemente complejo, debido a los diversos factores implicados, si bien, por regla general los aspectos económicos son los primordiales.

Habría que valorar la atracción que la ciudad de León ejerce sobre otros términos municipales de la provincia, de la comunidad o de otras comunidades, y los flujos de población desde la capital a los núcleos cercanos, pues todo ello va a repercutir en San Andrés, debido a su proximidad con la capital y su papel de núcleo dormitorio de la misma.

Entre 1981 y 1991 la población de León capital tan sólo ha crecido un 10,01%. Pero no sólo debe tenerse en cuenta el aumento en la propia capital sino también en los núcleos de población cercanos, tanto del término municipal de León como de otros términos limítrofes. De ellos, la Armunia, perteneciente a León, es la que ha experimentado el mayor crecimiento en el período censal (101,10%) seguida de Villaobispo (71,90%), Trobajo del Camino-Barrio de la Sal (63,89%), La Virgen del Camino (52,57%), Navatejera (28,58%) y San Andrés del Rabanedo (21,30%), Ferral del Bernesga (17,13% de la po-

blación de derecho, pero casi el 30% en la de hecho). Por lo tanto el mayor crecimiento poblacional se sitúa en los municipios del oeste y norte de León y, en términos absolutos, es San Andrés del Rabanedo el término municipal más poblado, con sus más de 20.000 habitantes, mientras que los demás no superan los 6.000.

Un dato interesante para saber de dónde procede la población que se asienta en San Andrés nos lo ofrecen las altas padronales. En 1993 fueron 994, procedentes fundamentalmente de León capital y otras provincias de la comunidad autónoma. De los 20.950 habitantes que tenía el municipio en enero de 1993, 17.277 procedían de la provincia de León y el resto de otras provincias que, por orden de importancia son Asturias (20%), Zamora, Valladolid, Madrid y Palencia. El hecho de que desde los años 80 los nacimientos de San Andrés se realicen en León capital hace difícil precisar la procedencia de una parte de la población del municipio.

Con todas las dificultades y riesgos que implican hacer proyecciones de población, no parece que San Andrés del Rabanedo vaya a experimentar un fuerte crecimiento en un futuro próximo y, de cualquier manera, su evolución estará siempre ligada al desarrollo de la capital y la calidad de las comunicaciones y oferta inmobiliaria.

GRÁFICO VII:

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y DENSIDAD (1986-1993).

Fuente: I.N.E., Ayto. de San Andrés y elaboración propia.

AÑOS	POBL. DERECHO	HOMBRES	MUJERES	DENSIDAD
1986	15.803	7.682	8.121	243
1987	16.095	7.820	8.275	247,6
1988	16.700	8.118	8.582	256,9
1989	17.362	8.469	8.893	267,1
1990	18.005	8.786	9.212	277
1991	20.504	10.005	10.499	315,45
1992	20.562	10.028	10.534	316,34
1993	20.950	10.262	10.688	322,30
1994	21.507	10.538	10.969	330,87

2.1.3. Distribución espacial de la población.

La superficie del término municipal es de 65 km² y la densidad de población de 330,87 hab/km. (1-Enero-1994), lejos ya de aquellos 32,06 hab./km² con los que el municipio iniciaba el siglo.

San Andrés supera ampliamente la densidad media a nivel provincial, estimada en torno a los 33,4 hab/km². A lo largo de la década de los ochenta los valores de densidad del municipio se han mantenido en torno a 200 (242,2 - 267,1). En el Censo de 1991 se supera la barrera de los 300 hab/km².

El reparto de efectivos demográficos según los núcleos de población es el siguiente:

GRÁFICO VIII:

Distribución de la población de San Andrés por núcleos (1970-1991).

Fuente: Censos I.N.E. y elaboración propia.

SAN ANDRÉS DEL RABANEDO	1970		1981		1991	
	P.D	P.H	P.D	P.H	P.D	P.H
Sal-Paraiso	2.849	2.780	3.703	3.735	(1)	(1)
Pinilla	3.059	2.970	5.023	5.017	4.301	4.476
Campamento	76	961	39	2.680	-	-
Ferral	604	595	537	532	629	1.755
S. Andrés	1.913	1.913	1.751	1.733	2.124	1.825
Trobajo	3.918	3.844	4.031	4.023	12.676	12.818
Villabalter	744	743	659	663	774	769

(1) Unido a Trobajo del Camino en el último Censo.

El 98,86% de la población del término municipal se concentra en los núcleos propiamente dichos, quedando el 1,13% diseminado por el resto del territorio. Es precisamente en San Andrés donde se dan

los mayores porcentajes de población diseminada, con un total de 117 habitantes, cantidad que queda reducida a 13 en Pinilla.

Ferral del Bernesga es un caso curioso por su importante población flotante, evidenciada en los 1.755 habitantes de hecho frente a tan solo 629 de derecho. Esta diferencia era todavía más patente en el Padrón de 1986, cuando la población de hecho cuadruplicaba a la de derecho. Así mismo conviene remarcar la desigual distribución por sexos: 1.470 hombres frente a 285 mujeres. La mayoría de estas personas no se concentran en el núcleo mismo de Ferral sino que están diseminados por el territorio.

2.2. ASPECTOS ECONÓMICOS.

Ocupación por sectores (Censo 1981)

Agricultura	3,70;	Energía	1,60;	Industria	24,00;
Construcción	11,20;	Servicios	59,40;		
Situación profesional (Censo 1981)					
Empleadores	3,2;	Independientes	12,3		
Asalariados	81,3;	Otros	1,2		
Actividad					
	ambos	varones	mujeres		
	11.572	5.560	6.012		
	(45,43)	(72,19)	(20,79)		

Paro a 31-III-1992: 1.061 personas (total provincial: 28.224).

GRAFICO IX: ESTABLECIMIENTOS Y NÚMERO DE PERSONAS OCUPADAS EN LOS MISMOS EN EL AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO (1994).

Nº establecimientos/municipio:	672
Nº personas ocupadas/establecimientos:	4.076

TIPO DE ESTABLECIMIENTOS	NÚMERO	PERSONAS OCUPADAS
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	95	876
CONSTRUCTORAS DE INMUEBLES, CARPINTERÍA Y FONTANERÍA	6	33
COMERCIO, REPARACIÓN DE VEHÍCULOS Y ELECTRODOMÉSTICOS	338	976
HOSTELERÍA Y BARES	144	173
TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES	15	61
INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (BANCOS)	11	27
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y ALQUILER	11	111
ADMN. PÚBLICA, DEFENSA Y SEGURIDAD SOCIAL	6	1.207
EDUCACIÓN	10	156
Varios establecimientos	29	

GRÁFICO X:

LICENCIAS COMERCIALES POR GRUPOS DE ACTIVIDAD (1989).

Fuente: Banesto. Anuario del Mercado Español. Año 1989.

Grupos	León	San Andrés	Provincia
1	1.502	176	3.678
2	859	40	1.388
3	513	31	686
4	434	44	874
5	394	66	632
6	265	20	458
7	661	47	1.163
8	220	32	212
9	379	84	1.211
TOTAL	5.277	540	10.302

GRUPO 1: materias primas agrarias, productos alimenticios, comidas, tabacos; **GRUPO 2:** textil, confección, calzado, artículos de piel y caucho, cuero y plástico; **GRUPO 3:** madera, corcho, papel y artes gráficas; **GRUPO 4:** drogas, productos químicos, pinturas, velas, pólvora, combustibles, carburantes; **GRUPO 5:** venta de edificios, terrenos, mat. de construcción, cristal y vidrio, loza; **GRUPO 6:** minerales, metales y aleaciones, transformados metálicos (excepto material transporte y maquinaria); **GRUPO 7:** maquinaria de todas clases y

material de transporte; **GRUPO 8:** comercio ambulante; **GRUPO 9:** comercio no clasificado.

GRÁFICO XI: VARIABLES REFERENTES A LA CALIDAD DE VIDA (1987-1991).

Fuente: Anuario Estadístico 1992 de la Junta de Castilla y León.

Municipios	Teléfonos (1991)	Camiones (1987)	Instrum. notariales
León	62.996	4.381	21.289
San Andrés	6.946	686	
Provincia	174.916	21.051	48.538

Alumnos E.G.B. 1990-1991	Bancos (1991)	Cajas Ahorro (1991)	Índice turístico (1991)
18.982	77	29	238
1.618	5	2	2
57.001	263	126	532

FUENTES.

ANUARIO ESTADÍSTICO DE CASTILLA Y LEÓN 1992. Junta de Castilla y León.

AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO (León). Datos demográficos y económicos.

CORTIZO ALVAREZ, J. (1991): "La evolución reciente de la población leonesa". Polígonos, 1. U. de León. 175-179.

GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J. (1991): "El envejecimiento actual de la población leonesa". Polígonos, 1. U. de León. 21-40.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: Censos, Padrones y Nomenclator.

CAPÍTULO 3. EL MEDIO URBANO.

3.1. DESARROLLO HISTÓRICO.

San Andrés del Rabanedo, como el resto de los núcleos periurbanos del entorno de la ciudad de León, tiene su origen en núcleos rurales surgidos en la repoblación medieval, cuyo desarrollo hay que poner en estrecha relación con el de la aglomeración.

Aunque a mediados del XIX León era una de las capitales más pequeñas tanto a nivel regional como estatal, la evolución hasta el momento actual la convierte en la urbe regional de más rápido crecimiento, al multiplicar nada menos que por catorce la población desde 1860. Seguramente el potencial económico y demográfico de la provincia que administra, junto a la especialización en el sector transporte, sean los factores fundamentales que han impulsado este desarrollo.

Si la facilidad topográfica de la terraza de confluencia impulsaba a la ciudad a la ocupación del interfluvio, el flujo dominante la llevaba hacia el oeste y, en menor medida hacia el norte y sur, por lo que no es de extrañar que el desarrollo hacia el Torío haya quedado postergado ante el fundamental atractivo del Bernesga.

En 1950 la ciudad había roto claramente el límite municipal occidental en un amplio frente que va desde el barrio de Pinilla al de la Vega, pasando por los del Crucero y La Sal, con la consiguiente invasión de los vecinos municipios de San Andrés del Rabanedo y la Armunia.

En 1970 se produce la absorción del municipio de la Armunia mientras que San Andrés del Rabanedo, después de cuatro décadas de actuación interrumpida, mantiene su independencia administrativa y urbanística.

En la actualidad San Andrés se configura como la zona de mayor crecimiento residencial de la periferia de León, al tener su base económica prioritaria como núcleo dormitorio de la capital. Esta función residencial es compartida con los municipios situados al norte (Carbajal, Navatejera, Villaquilambre, Villaobispo, Villamoros y Villarrodrigo).

La ubicación de industrias es más reducida, ocupando las edificaciones de viviendas, naves y algunos equipamientos, tanto las vegas como las terrazas altas y páramo en buena parte sin uso o erial.

El hecho de que los primeros terrenos de San Andrés se encuentren tan sólo a 13 km. de la plaza Circular de León, condiciona el desarrollo urbanístico de la capital a las decisiones tomadas por el vecino municipio, sobre todo si tenemos en cuenta que la mayor parte de los nuevos desarrollos previstos se encuentran, cuanto menos, a una distancia similar, si no mayor, de la plaza antes mencionada.

3.2. EQUIPAMIENTO URBANO.

3.2.1. Administrativo.

El equipo administrativo está constituido por:

- Casa Consistorial, sita en la Plaza del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo. Reformada en 1982, el edificio se encuentra en buen estado, aunque es muy insuficiente, de ahí que se hayan iniciado las gestiones para la construcción de un Nuevo Ayuntamiento en una parcela destinada a tal fin por el Planeamiento actual. Se complementa con un local de oficinas técnicas situado enfrente.

- Juzgado de Paz, en la finca "El Truébano", frente a la avenida del Romeral.

- No existe Oficina de Correos. Si bien el cartero dispone de un pequeño despacho, los asuntos postales se gestionan en León.

- Edificio Municipal de Servicios múltiples (cuartelillo de la policía local y servicios de aguas), que se completa con una nave almacén para la brigada municipal de obras. Se emplaza en Trobajo del Camino en la c/ La Rosa.

3.2.2. Sanitario.

- Centro de Salud en Pinilla. Sirve al municipio de San Andrés y a otros cercanos.

- 3 consultorios, localizados en San Andrés (reformado en 1990 y en buen estado de conservación), Trobajo y Ferral.

- Hospital de San Juan de Dios (Pinilla).

- Cinco farmacias repartidas entre San Andrés (1), Pinilla (1) y Trobajo (3).

3.2.3. Educativo y cultural.

El municipio cuenta con los siguientes centros educativos:

Preescolar:

- Colegio público de párvulos de Ferral.

Nivel de E.G.B.:

- Dos centros públicos comarcales, situados en San Andrés y Trobajo, ambos construidos a principios de los años 70.

- Colegio público Antonio Valbuena (Pinilla- León). Aunque pertenece administrativamente a León, tiene abundante alumnado de San Andrés del Rabanedo.

- Colegio privado de las Dominicas de la Anunciata (Pinilla).

Bachillerato y Formación Profesional:

- No existen centros de Bachillerato por lo que los estudiantes deben desplazarse a León capital.

- Centro de Formación Profesional en San Andrés.

- Centro de Formación profesional ocupacional del I.N.E.M.

Por lo que respecta al equipamiento cultural:

- Dos Centros Culturales sitos en Trobajo y Pinilla, dotados de biblioteca, sala de exposiciones y salón de actos.

- Escuela Municipal de Música. San Andrés cuenta además con un grupo coral, otro folclórico y un cuarteto.

- Aula de educación de adultos.

- Escuela Taller o Casa de Oficio.

- 3 asociaciones recreativo culturales - "Agispi" y "Agascan" (Pinilla), "Jucada" (Trobajo) - que organizan actividades de diferente tipo (campeonatos deportivos, subastas navideñas, ayuda a los enfermos, representaciones de teatro, etc.)

3.2.4. Religioso.

- Parroquias en San Andrés, Trobajo, Ferral, Villabalter, Pinilla y Sal-Paraiso.

3.2.5. Asistencial.

- Asistente Social Municipal.

- 2 centros asistenciales en Trobajo y Pinilla.

- Casa de Familia de Nuestra Sra. de Lourdes (Pinilla). Centro de acogida de niños.

- Oficina de información al consumidor.

- Gabinete de Información de la Mujer y Planificación.

- Hay dos guarderías privadas, una en San Andrés y otra en Trobajo.

- Asociaciones: 2 de jubilados, 1 de mujeres, 3 de jóvenes, 5 APAS (Asociación de Padres de Alumnos) y 1 de vecinos.

- Asamblea Local de la Cruz Roja.

3.2.6. Deportivo.

- Instalaciones deportivas del Colegio Antonio Valbuena (Pinilla), gestionadas por el Ayuntamiento. Aunque se trata de infraestructura educativa, fuera del horario escolar está abierto al público.

- Polideportivo Barrio de la Sal (6.000 m²).

- Campos de fútbol en Trobajo, Ferral y San Andrés.

- Piscinas municipales en Trobajo del Camino, frente a la carretera que va de San Andrés a Trobajo (Finca de Casallena).

- Polideportivo en la Era en construcción.

3.2.7. Esparcimiento.

- Las fiestas varían en los distintos núcleos de población: San Andrés celebra el Corpus; Trobajo, Santiago, y Villalbalter el día de la Virgen (15 de agosto).

- En el término municipal se realizan exposiciones, representaciones de teatro, conciertos, concursos. Destaca especialmente el Concurso de Comics, de carácter anual; los trabajos presentados son expuestos y algunos de ellos han sido publicados en revistas especializadas.

- En la actualidad se están impulsando talleres ocupacionales (artesanía, etc.).

3.2.8. Parques y jardines.

- Dos parques públicos: uno en Trobajo y otro infantil en el Barrio de la Sal.

- Zonas verdes que no pueden considerarse parques propiamente dichos, distribuidas por los distintos núcleos de población.

- Parque urbano como sistema general previsto junto al desarrollo próximo al nuevo Ayuntamiento.

En total los espacios libres previstos en el término municipal, en suelo urbano, superan los 410.700 m².

3.2.9. Comercio.

- Están censados 338 comercios que dan trabajo a un total de 976 personas.

- Están censados asimismo 144 locales de hostelería y bares que dan trabajo a 173 personas.

3.2.10. Industria.

- El sector industria ocupa al 24% de la población de San Andrés, contabilizándose un total de 95 industrias manufactureras que ocupan a 876 personas, y 6 constructoras de inmuebles, carpintería y fontanería que ocupan a otras 33 personas.

FUENTES.

ANUARIO ESTADÍSTICO DE CASTILLA Y LEÓN 1992. Junta de Castilla y León.

CABO, A. y MANERO, F. coord. (1989): Geografía de Castilla y León. Las ciudades. Ed. Ámbito.

CORTIZO ALVAREZ, J. (1989): Los asentamientos en la provincia de León: comercio, servicios y jerarquía funcional. U. de León.

ENCUESTA MUNICIPAL DE CASTILLA Y LEÓN 1990. Junta de Castilla y León. Consejería de MM.AA y Ordenación del Territorio.

GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J. (1986): Guía urbana de León. Junta de Castilla y León.

CAPÍTULO 4. FUNDAMENTOS.

4.1. -DIAGNÓSTICO.

Con el análisis pormenorizado de los datos obtenidos en la Información Urbanística contenida en los Capítulos 1, 2 y 3 se puede establecer un diagnóstico de la realidad actual de San Andrés es-

tructurándose en las siguientes áreas con problemas urbanísticos específicos:

-Áreas rurales con problemática independiente conformando los núcleos de Ferral del Bernesga y Villalbalter.

-Áreas colindantes con el término municipal de León y que necesariamente soportan la presión de la ciudad y los condicionantes urbanísticos de ésta, como son: La Sal, Cantinas y Paraíso.

-Área central de carácter residencial e industrial, y con un crecimiento muy desordenado y anárquico, San Andrés y Trobajo del Camino.

En estas áreas se detectan variables socio-económicas y urbanísticas con resultados diferentes. Este hecho hace que no solamente sea necesario preparar soluciones diferentes frente a problemas diferentes, sino que además se hace preciso un tratamiento que conecte y reequilibre el conjunto, mediante algunas modificaciones en las normas.

La calidad medioambiental y paisajística de algunas de sus zonas, la suave topografía y la proximidad a la ciudad motiva una fuerte atracción para el sector residencial tanto de segunda vivienda, como de primera en mejores condiciones económicas, lo que se traduce en una importante actividad inmobiliaria, que es preciso canalizar y estructurar dentro del marco de la estrategia territorial del municipio, a través del Planeamiento y la Gestión Urbanística.

Hay una gran profusión de edificaciones ilegales en Suelo No Urbanizable, que en muchas ocasiones cuentan ya con todos los servicios, incluso asfaltado de vías, aunque de baja calidad, y sin aceras ni mobiliario urbano.

Esta sensación de "continuo disperso", sin desarrollo de las áreas previstas denota un problema de gestión urbanística, que bien puede tener su raíz en el Planeamiento, estructura de la propiedad, etc...pero que no ha conseguido canalizar la oferta de vivienda por los cauces de un planeamiento de desarrollo, Planes Parciales en Suelo Urbanizable, Estudios de Detalle en Unidades de Ejecución, Proyectos de Urbanización, etc... y de una Disciplina Urbanística que evite determinados abusos.

Se detecta pues un problema común a muchos municipios, de dificultad de comprensión por parte de la ciudadanía de cuales son los objetivos del Planeamiento, sus propuestas y orientaciones, cuyo fin es la búsqueda del bien común, mediante el justo reparto de cargas y beneficios.

Dado que ello implica un modelo de convivencia y la expresión de una cultura urbana, entendemos muy importante la participación de toda la ciudadanía y los diferentes agentes sociales en las directrices del Planeamiento mediante una específica estructuración de la Información Pública, de los contenidos de las diferentes fases, para su discusión, debate y recogida de sugerencias y alternativas, para así poder fijar prioridades, modificar planteamientos, e incluso introducir nuevas opciones en la Modificación.

La presencia del ferrocarril en su recorrido Norte-Sur, así como el propio río Bernesga, establecen una barreras importantes y costosas de salvar en las conexiones Este-Oeste, fundamentalmente con León.

La incidencia de la zona militar con un 33% de la superficie del término acota notablemente las actuaciones del conjunto, si bien la ubicación en un extremo no interrumpe en ningún momento los procesos que puedan plantearse para un coherente funcionamiento.

La actividad industrial es considerable y en modo alguno reducida a los niveles agrícolas o ganaderos, ofreciendo una expectativa de crecimiento.

Se encuentran en el término 4 yacimientos arqueológicos, y como zona de interés histórico-artístico el Camino de Santiago, para los que se establece un ámbito y una normativa de protección, y algunos edificios aislados de interés, a conservar.

El territorio urbano ha sufrido severas agresiones tales como: profusión de edificios de altura desmesurada, densidades por encima de lo deseable, las fronteras citadas que son por el momento irreversibles y que por lo menos a lo largo del presente siglo no ofrecen

ninguna perspectiva de cambio, y la ya comentada indiscriminada presencia de edificaciones en S.N.U., indisciplina que hace difícil prever una ejecución normal del Planeamiento.

4.2.-CUANTIFICACIÓN PROSPECTIVA DE NECESIDADES.

Tomando como base los datos recogidos en el apartado 2.1.1. Evolución histórica de la población" que se resume en el Gráfico IV que se reproduce a continuación.

GRÁFICO IV:

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN (1986-1994).

Fuente: I.N.E. y elaboración propia.

AÑOS	P.D	EVOLUCIÓN	VARIACIÓN (2)
1988	16.700	100	
1989	17.362	103,96	+3,96
1990	18.005	107,81	+3,85
1991	20.504	122,78	+14,97
1992	20.562	123,12	+0,34
1993	20.950	125,45	+2,33
1994	21.500	128,74	+3,29
1995	22.134	132,54	+3,80
1996	23.226	139,07	+6,53
1997	23.349	139,81	+0,74
1998	24.032	143,90	+4,09

(1) Tomando como base una población equivalente de 100 personas para 1988 y multiplicando el resto de la población por el mismo factor de escala (100:16.700), para facilitar la visualización de los datos, la diferencia entre cualquier valor y el valor del año base 100 representa el % de incremento con respecto a dicho año base.

(2) Diferencia en % de cada año con respecto al anterior.

De los datos de censo de estos últimos diez años, se deduce una tasa de variación anual de 4,39% de media. Pero esta tasa no puede considerarse constante en una prospección a 8 años, teniendo en cuenta que la población menor de 20 años representa un 22,50% del total, lo que significa un índice medio-bajo de juventud respecto a la media nacional.

Es por ello que consideramos una tasa de variación anual del 4 % para realizar la proyección de población a 8 años. Así,

1998	24.032 hab
1999	25.000 hab
2.000	26.000 hab
2.001	27.040 hab
2.002	28.120 hab
2.003	29.240 hab
2.004	30.410 hab
2.005	31.630 hab
2.006	32.900 hab

Analizando los datos de población junto con las cifras del parque de viviendas de San Andrés y su evolución desde 1988.

	Nº VIV.	VIV.	HAB.	HAB./VIV.
1988	7.135		16.700	2,34
1989	7.780	+645	17.362	2,23
1990	7.981	+	18.005	2,26
1991	8.270	289	20.504	2,48
1992	8.406	136	20.562	2,45
1993	8.983	577	20.950	2,33
1994	9.380	397	21.500	2,29
1995	9.724	344	22.134	2,19
		398		

	Nº VIV.	VIV.	HAB.	HAB./VIV.
1996	10.122		23.226	2,29
1997	10.571	449	23.349	2,21
1998	11.046	475	24.032	2,18

De donde resulta una tasa media de ocupación de 2,30 hab/viv. Considerando una tasa de ocupación de 3,0 hab/Viv, y un coeficiente de esponjamiento aconsejable entre el 64 % y el 66% resultarán entre 1,92 y 1,98 hab/viv.

De ahí que considerando una población de 32.900 hab. en el año 2.006, serían necesarias entre 16.500 y 17.000 viviendas, por lo que con el número de viviendas previsto de 3.460 en Unidades de Ejecución en suelo urbano y de 2.583 en Suelo Apto para Urbanizar estamos dentro de la previsión necesaria.

4.3.-OBJETIVOS Y CRITERIOS.

1.- Adaptación del Planeamiento al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 1/1992 de 26 de junio, y a la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2.- Facilitar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos para la correcta distribución de cargas y beneficios, en el suelo Apto para Urbanizar.

3.- Establecer y propiciar las medidas urbanísticas oportunas para asegurar la consecución de los objetivos fijados especialmente en cuanto a intervención y participación de los diversos protagonistas del hecho urbanístico (Administración, ciudadanos y demás agentes).

Potenciar la actuación de la iniciativa privada y los propietarios de suelo agilizando la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento así como la urbanización y obtención de licencias.

Las modificaciones contienen de un modo equilibrado los criterios de calidad formal y ejecutabilidad atendiendo de igual modo a aspectos de configuración del ambiente urbano, como a aspectos de gestión.

Este equilibrio entre decisiones y capacidad de ejecución es fundamental, ya que al tratarse de un municipio en expansión es aconsejable un planeamiento en que las alternativas de programación posibles sean amplias y por consiguiente la gestión municipal más intensa.

Entendemos que el planeamiento no puede ni debe ser, en municipios con las características de San Andrés, un instrumento legal y frío, alejado de la realidad, sino más bien al contrario recoger cuantos elementos definitorios particulares puedan ser objeto de Convenios etc, que hagan posible el desarrollo y la gestión.

4.- Diseño de una oferta de vivienda que delimitando el campo de intervención pública dirigida al sector más necesitado con objeto de conseguir la máxima rentabilidad social de los recursos, fomentando además la iniciativa privada en la promoción y construcción de viviendas, creando un marco residencial atractivo fundamentalmente para las parejas recientes, que pueden encontrar en San Andrés una vivienda más accesible y una mayor calidad de vida, gracias a la proximidad con León.

Esta oferta de vivienda tendrá en cuenta no sólo la demanda potencial sino el previsible aumento generado por la evolución futura de la composición familiar y la presión del capital, garantizando, una vez puesto en valor el patrimonio edificado existente, un crecimiento urbano equilibrado.

5.- Racionalizar y jerarquizar la red viaria del casco, y la arterial de conexión con la diseñada para el Plan General de León, en sus entronques con San Andrés, y una mejor conexión que mejore la movilidad potenciando las relaciones transversales y mejorando la coexistencia entre peatón y vehículo.

6.- Potenciar el sistema de espacios libres que enlazando las diferentes áreas consolidadas cree un sistema central de parque a nivel municipio. Lograr en fin una estructura urbana en la que los asenta-

mientos tradicionales, nuevos desarrollos y medio físico y paisajes circundantes se integren armónicamente, equilibrando la dotación de equipamientos públicos.

7.- Potenciar la ubicación del nuevo centro administrativo que supone el nuevo edificio consistorial, con el desarrollo de una oferta residencial en su entorno, en un suelo apto para urbanizar, junto con el paso de la vía principal nueva de conexión con León por San Juan de Dios y Eras de Renueva, así como un gran parque urbano en un ámbito de difícil desarrollo urbanístico por sus características topográficas.

8.- Preservar el carácter rural de los emplazamientos de Ferral y Villalbalter.

9.- Proteger las áreas agrícolas más valiosas de la invasión de usos ajenos, así como los cauces, caminos y el ferrocarril.

10.- Tender a una mayor integración entre áreas manteniendo sus naturales diferenciales urbanísticas, entendiéndose que la ordenación urbanística de pequeños municipios ha de tener una especial consideración por el medio urbano rural en que se mueve, lo que supone admitir unas tolerancias de convivencia entre usos y actividades imposibles en un medio urbano, pero imprescindibles para que la forma de vida habitual siga siendo posible.

Para ello se han de establecer unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales potenciando sus valores tanto de uso como culturales de los sectores históricos.

Aparte de los criterios técnicos aquí recogidos, el objetivo de carácter político y ciudadano más importante a conseguir por el Ayuntamiento con esta modificación de la N.N.S.S. es la consecución de una visión global de proyecto urbano, unicidad y coordinación general, que permita articular las zonas previstas para el crecimiento con las áreas consolidadas, evitando situaciones no aconsejables de formación de "apéndices del ensanche", así como la resolución de una serie de problemas concretos como la existencia de bolsas de suelo urbano y urbanizable con dificultades de ejecución y desarrollo, y la corrección de los errores materiales detectados en las Normas vigentes, como consecuencia de su aplicación.

CAPÍTULO 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las Normas Subsidiarias plantean una clasificación del suelo en Urbano, Apto para la Urbanización y No Urbanizable conforme con los criterios establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Se ha incluido una nueva delimitación del término municipal en contacto con el de León, por un acuerdo entre ambas Corporaciones, en un esfuerzo de regularización y de trazado por viario y fincas completas.

5.1.-EL SUELO URBANO.

Se ha tratado de seguir un criterio ordenador de homogeneidad, recogiendo bajo esta denominación las diversas agrupaciones y núcleos consolidados que componen el término municipal de San Andrés. Se ha ahondado en la voluntad de N.N.S.S. vigentes de procurar agrupar en las zonas de frontera creando una línea envolvente general que permita completar la edificación componiendo una visión terminada del conjunto.

Siempre que ha sido posible se han englobado todas las parcelas con construcción consolidada y con servicios, que actualmente se encuentran en S.N.U., en este suelo mediante Unidades de Ejecución, como veremos en detalle a continuación en una relación pormenorizada de todas las actuaciones en este Suelo Urbano, que complementan las reseñadas en el apartado 4.3 de la Introducción del documento.

Ferral de Bernesga.

Se ha extendido la clasificación del Suelo Urbano a las parcelas enteras, y aumentado ligeramente en la carretera a San Andrés, lo que posibilitaría una dignificación de ese acceso y una regularización mayor de la edificación.

Asimismo en la carretera se ha ampliado la clasificación en una parcela industrial que lo solicitó para ampliación de la actividad.

Villalbalter.

El tratamiento, por su carácter netamente rural, es muy similar al de Ferral, manteniendo la clasificación actual, corregida para incorporar

fincas completas o convenios urbanísticos para la ejecución del canal con un uso predominante de residencial unifamiliar, ordenando los vacíos existentes y rematando la trama viaria con la dotación necesaria de equipamientos y zonas libres.

Al sur de Villalbalter, en el área de transición a San Andrés se ha ampliado el límite del suelo urbano, delimitando tres Unidades de Ejecución, así como la inclusión del cementerio y una zona verde aneja.

San Andrés del Rabanedo.

Se han recogido en Suelo Urbano áreas prácticamente consolidadas, que mediante diez Unidades de Ejecución completarán el viario y la dotación de espacios libres y equipamientos.

Al este de la Avda. de la Constitución, en la zona conocida como "Los Viñales", un trazado de caminos, algunos con servicios y asfaltados, soporta una serie de edificaciones de carácter unifamiliar, muy consolidado, pese a ser Suelo No Urbanizable, por lo que la modificación plantea la inclusión del ámbito más consolidado como Suelo Urbano delimitando cuatro Unidades de Ejecución.

Al oeste de la Avda. de la Constitución se ha regularizado la delimitación del Suelo Urbano, incluyendo fincas completas, y aquellas construidas y que cuentan con todos los servicios, para posibilitar un desarrollo homogéneo de la edificación.

Se ha incorporado asimismo en suelo urbano el área conocida como "La Pontona" de edificaciones unifamiliares totalmente consolidada.

En la prolongación de la calle Litografía junto al arroyo del Valle, se delimitan dos Unidades de Ejecución UE-8 y UE-9, que rematan la trama urbana del casco hasta el canal.

Ctra. de Caboalles.

Se ha delimitado un área, que con frente a la carretera se ha consolidado en base a una estructura viaria desigual, con algunas calles perpendiculares a la carretera y una escasa estructuración entre ellas. En esta zona se han delimitado ocho Unidades de Ejecución, que servirán para estructurar mejor todo el área, dotándola de los equipamientos y espacios libres necesarios, así como de un viario secundario de conexión en paralelo, que posibilite un desarrollo residencial adecuado, entendiéndose la carretera de Caboalles como una vía urbana que estructura un importante área de oportunidad.

Se han incorporado al Norte, delimitando una Unidad de Ejecución UE-26, los terrenos correspondientes al convenio suscrito por el Ayuntamiento con esos propietarios para la ejecución del canal.

Pinilla.

Es ésta una zona totalmente consolidada como consecuencia de un proyecto de viviendas de promoción directa del desaparecido Ministerio de la Vivienda, por lo que se mantiene la misma clasificación actual, incorporándose una Unidad de Ejecución que remate la trama residencial.

Trobojo del Camino.

Se continúa la actuación con los mismos criterios en el margen Oeste de la Avda. de la Constitución, y se clasifica nuevo Suelo Urbano junto a la calle Los Arenales, por su grado de consolidación y existencia de todos los servicios, estableciendo para su desarrollo seis Unidades de Ejecución, y dando solución a problemas de conexión viaria y remate de bordes.

La Sal.

Esta zona termina en un fondo de saco por la frontera que establecen las instalaciones de RENFE, pero por la presión de León desde el Este con la C/ Demetrio, así como la C/ Orozco se planteó un desarrollo mediante Suelo Urbanizable, habiéndose desarrollado el Plan Parcial correspondiente al sector S-2 que por tanto queda ya incluido en Suelo Urbano, y se han delimitado tres Unidades de Ejecución.

Merece especial consideración la ejecución por parte del Ayuntamiento de unos pasos subterráneos en el sector conocido como Camino de la Molinera, para lo que se han establecido unos Convenios con los propietarios afectados en la zona triangular comprendida entre las vías férreas, donde se han delimitado dos de las citadas Unidades de Ejecución.

Cantinas.

Esta era una de las zonas con mayores expectativas de crecimiento, y se han desarrollado los Planes Parciales de los Sectores A1 Y A2 que han quedado incorporados en Suelo Urbano como Áreas de Planeamiento Incorporado con la denominación de API-3 y API-4.

Sin embargo no se ha desarrollado el Sector A6, fundamentalmente para la ejecución del viario de conexión con León, a través del nuevo puente sobre el río Bernesga, en la prolongación de la calle Heriberto Ampudia, por diversos problemas de gestión, por lo que en base a las gestiones realizadas por la Corporación con los propietarios para la suscripción de un convenio, alegaciones, etc., se ha decidido dividir, quedando las dos zonas junto al tanatorio con frente a la calle Azorín en Suelo Urbano directo, y el resto entre Azorín, Heriberto Ampudia y Orugo hasta la rotonda en Suelo Urbano pero delimitando una nueva Unidad de Ejecución UE-27.

Polígono Industrial.

Culminadas las gestiones por parte del Ayuntamiento para el desarrollo de todo el Suelo Urbano aquí delimitado, estas Normas lo recogen sin modificación, incorporando la nueva ordenación viaria, reclasificación de una pequeña zona y normativa de aplicación.

5.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Las Normas Subsidiarias clasifican Suelo Apto para Urbanizar, en función del estudio y proyecciones del desarrollo previsible.

Cuantificadas las necesidades de suelo Residencial y de Servicios, el modelo de desarrollo propuesto plantea por un lado la expansión fundamentalmente residencial en las áreas definidas como de oportunidad, y la consecución de una estructura orgánica del territorio tanto en viario como en equipamientos y espacios libres, coherente y bien jerarquizada.

En el Suelo Apto para Urbanizar se han delimitado un total de once sectores, en una sola Área de Reparto con uso predominante residencial unifamiliar.

San Andrés del Rabanedo.

Se ha clasificado Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.) en cuatro sectores.

El primer sector, SAU-A se ubica en la Carretera de Villanueva de Carrizo, en la salida de San Andrés, para así conectar Suelo Urbano ya clasificado, disperso, con el núcleo urbano, en torno a la carretera y a un camino ya existente para el desarrollo de un Plan Parcial, que puede ser de gran atractivo para vivienda unifamiliar y que dignificará así el borde del núcleo.

El SAU D viene a completar la operación de centralidad que supone el nuevo Ayuntamiento y el viario proyectado de conexión con León por San Juan de Dios.

En la zona de "Los Viñales" se clasifica una bolsa de suelo vacante como apto para Urbanizar, definiéndose dos sectores SAU-B y SAU-C.

Trobajo del Camino.

Al sur se mantienen, desde la carretera de Astorga, con algunas modificaciones, dos sectores de Suelo Apto para Urbanizar, SAU-J y SAU-K (antes A-8 y A-9), con el remate de dos unidades de ejecución UE-18 y UE-19.

Se amplía y se modifica en su límite, el sector de Suelo apto para Urbanizar SAU-I (antes A-7) por detrás de la Urbanización "La Atalaya Leonesa".

Ctra. De Caboalles.

En la zona conocida como La Vega se delimitan dos sectores SAU-E y SAU-F, que vienen a completar la operación del viario de conexión con León por San Juan de Dios conectando con el área del nuevo Ayuntamiento.

Cantinas.

En esta zona entre Pinilla y Trobajo, con importantes expectativas, se han desarrollado los planes parciales de los sectores A-1 y A-2 que han pasado a Suelo Urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado, pero aún faltarían los sectores A-3, A-4 y A-6; éste último por sus especiales características ha pasado en parte a Suelo

Urbano directo con frente a la calle Azorín y parte a una Unidad de Ejecución, mientras que los sectores A-3, A-4 y A-5 se han redefinido en sus límites y han pasado a ser SAU-G y SAU-H.

5.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

Dentro de este suelo, las Normas recogen cinco categorías distintas.

En primer lugar, el *Suelo No Urbanizable Protegido por Bodegas* SNUPB que recoge los ámbitos donde se encuentran estos tipos de construcciones, de bodegas, que contarán con una ordenanza específica.

En segundo lugar, el *Suelo No Urbanizable Protegido por Cauces* SNUPC, que limita los cauces y zonas de terrazas bajas y ligera vegetación de ribera, cuya normativa precisa y garantiza alteraciones o invasiones no deseadas.

En tercer lugar, el *Suelo No Urbanizable Protegido por Viales, Veredas y caminos* SNUPV, cuya normativa garantiza el mantenimiento de su trazado y su conservación, así como las zonas de protección y afección que definen la legislación específica de carreteras.

En cuarto lugar, el *Suelo No Urbanizable Protegido por el Ferrocarril* SNUFC, cuya normativa garantiza las limitaciones de uso de las zonas de servidumbre y afección establecidas para los terrenos inmediatos al ferrocarril en el Reglamento de la Ley 16/1987, de 30 de julio, sobre Ordenación de los Transportes Terrestres aprobado por el Real Decreto 1211/1900 de 28 de septiembre.

En quinto lugar, el *Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental* SNUPA, que establece la normativa adecuada para la preservación del medio físico en aquellos ámbitos, por sus valores estéticos de carácter natural con la suficiente importancia y calidad para considerar su conservación y permanencia, protección de la fauna, del suelo y reducción y eliminación de la contaminación.

CAPÍTULO 6 . CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Se han simplificado las zonas de ordenanza, adecuándose por una parte a aquellas situaciones actualmente existentes, con el fin de no dejar edificios fuera de ordenación y por otra, conseguir en las nuevas áreas residenciales mayor esponjamiento de la edificación con creación de espacios libres públicos o privados.

Como resumen de las diferentes ordenanzas que se detallan en las correspondientes Normas Urbanísticas, se exponen a continuación las características fundamentales de cada una de ellas.

6.1.-ORDENANZA 1 DE NÚCLEO RURAL.

Comprende los asentamientos de marcado carácter rural, en concreto Ferral de Bernesga y Villabalter, cuyo desarrollo puede realizarse revitalizando los cascos que se encuentren poco habitados, y planteando una expansión coherente.

Se establecen 2 grados:

- Grado 1.1. *Casco Antiguo.*

Edificación de 2 ó 3 plantas, según ancho de calle, alineada a fachada que conserven el carácter urbano del casco, admitiéndose usos complementarios al residencial.

- Grado 1.2. *Ensanche.*

En este grado se plantea un desarrollo en vivienda unifamiliar agrupada o aislada con una superficie mínima de parcela de 300 m², recogiendo así la demanda de reducción del tamaño mínimo de parcela en muchas áreas próximas al casco rural.

6.2.-ORDENANZA 2 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Edificación residencial unifamiliar en tipología aislada o agrupada.

Se establecen tres grados de Ordenanza con tamaños mínimos de parcela de 1.000, 500 y 120 m², con edificabilidades netas de 0,40, 0,60 y 1,20 m²/m², para la tipología de vivienda aislada, agrupada o adosada respectivamente.

6.3.-ORDENANZA 3 DE RESIDENCIAL COLECTIVA.

Edificación residencial multifamiliar en dos tipologías básicas que se definirán.

3.1.- Bloque abierto.

Con parcela mínima de 500 m², edificabilidad de 1,00 m²/m², y altura máxima de cuatro plantas (Bajo + 3)

3.2.- Manzana cerrada.

Con parcela mínima de 120 m², fondo edificable de 12 m. y altura en función del ancho de calle según tres niveles en función de su situación entre 2 y 6 plantas.

3.2.a.- *Casco antiguo*

3.2.b.- *Trobajo, La Sal y Pinilla.*

3.2.c.- *C/Azorín y Ctra. de Astorga.*

6.4.-ORDENANZA 4 DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

Se recogen en esta ordenanza aquellas zonas que han sido diseñadas como un conjunto urbano coherente, y con valor urbanístico, es el caso del barrio de Pinilla, consolidado y fruto de un proyecto en fases del desaparecido Ministerio de la Vivienda.

Se establecen dos niveles en función de la tipología:

4.1.- *Unifamiliar.*

4.2.- *Colectiva.*

Se mantiene sin variación la edificación en altura y una ordenanza especial ordenará la zona de viviendas unifamiliares, permitiendo el aumento de volumen edificado sin incremento del número de unidades ni la ocupación.

6.5.-ORDENANZA 5 DE INDUSTRIA.

Para el uso industrial las Normas plantean un grado único, que recoge básicamente las especificaciones del Planeamiento vigente en la categoría de Industria General y Almacenaje, eliminando la industria mixta, con el fin de hacer posible una reubicación de toda la industria en el Polígono y evitar situaciones poco deseables de mezcla indiscriminada de usos poco compatibles.

En cualquier caso, también se establece una tolerancia para que se mantengan las que están en funcionamiento, siempre que no se produzca cambio de actividad, (salvo en las incluidas en la categoría de compatibles con el uso residencial, en que sí se permite el cambio de actividad), ni ampliaciones superiores al 20%, en cuyo caso se obligaría a su reubicación en el Polígono entrando en vigor la nueva calificación y ordenanza de aplicación prevista en las Normas.

6.6.-ORDENANZA 6 DE EQUIPAMIENTOS.

Corresponde a todos aquellos terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos, regulando la construcción de edificios que alberguen usos, servicios o instituciones públicas.

No se establecen limitaciones en cuanto a la superficie mínima de la parcela, y se establece una edificabilidad de 3 m²/m² con carácter general, y de 0,4 m²/m² para equipamientos deportivos.

6.7.-ORDENANZA 7 DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO.

Corresponde a todos aquellos terrenos destinados a espacios libres.

No se establecen limitaciones en cuanto a la superficie mínima de la parcela, y se establece una edificabilidad de 0,02 m²/m² con carácter general, para instalaciones desmontables de quioscos de prensa, bebidas, etc.

6.8.-ORDENANZA ESPECIAL RENFE.

Corresponde al régimen legal específico del sistema ferroviario, que comprende sus zonas de viales, sus instalaciones y las zonas de servicio.

Las edificaciones cumplirán con una ocupación máxima del 50% y su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m² en las zonas de instalaciones y de 1 m²/m² en las zonas de servicio.

6.9.-ZONA MILITAR.

El régimen de aprovechamiento y uso de la zona incluida en área militar de los terrenos ocupados por el actual CIR. núm. 12, estará amparado bajo las normas y disposiciones que dicte el Ministerio de Defensa mientras persistan las condiciones de régimen militar.

Si éstas desaparecieran el terreno quedaría clasificado como No Urbanizable.

CAPÍTULO 7. GESTIÓN DEL SUELO.

Las presentes Normas Subsidiarias han sido ya pensadas para favorecer la gestión de tal forma que la ejecución del Planeamiento se lleve a cabo con mayor facilidad y todo ello dentro de la normativa urbanística vigente. Para ello dentro del Suelo Urbano se han delimitado 35 Unidades de Ejecución y un Plan Especial de Reforma Interior, y en Suelo Apto para Urbanizar 11 sectores de planeamiento parcial incluidos en una única área de reparto.

7.1.-UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las Normas Subsidiarias delimitan 35 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, cuyas características y delimitación aparecen en los Planos de Ordenación y Gestión a escala 1/1.000, en los cuadros que siguen y en las fichas individualizadas de Unidades de Ejecución en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

Las Unidades de Ejecución servirán, por una parte para obtener las cesiones para viario, espacios libres y equipamiento, y al mismo tiempo permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la Unidad de Ejecución.

A continuación en los cuadros siguientes se relacionan las Unidades de Ejecución, con expresión de la superficie total de la actuación, el uso y tipología permitidos, las cesiones de viario, espacios libres y equipamientos de cada unidad y la superficie neta resultante por ordenanza en cada unidad, así como el número máximo de viviendas.

Se ha procurado un equilibrio entre cada una de ellas, respecto a la densidad, y a la superficie de cesiones.

Las Unidades de Ejecución permitirán la construcción de 3.460 viviendas.

7.2.-PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Las presentes Normas Subsidiarias recogen la delimitación del Plan Especial del entorno del Edificio Faro.

El edificio Faro es una construcción de 14 plantas más sótano de garaje que cuenta estrictamente con el espacio de su parcela. La enorme densidad de población que genera se ve agravada por la falta de espacios de desahogo en el entorno y además se sitúa en el borde de una vía que es al tiempo vía urbana y carretera nacional. A esta difícil situación viene a unirse la proximidad de 3 grandes edificios con 13 y 11 plantas que presentan en sus fachadas posteriores unas medianerías que afean extraordinariamente el espacio urbano. El edificio Faro alberga a más de 100 familias.

Para completar el entorno entre todos estos edificios y a nivel de planta baja se sitúan una serie de edificios industriales, alguno ya abandonado. La supermanzana se cierra con edificios que dan frente a la calle trasera encerrando un espacio interior de gran superficie sin fachadas.

Estudiado cuidadosamente el espacio se llega a la conclusión de la necesidad de redactar un PERI, que cubra los siguientes objetivos:

- 1.-Ordenar el espacio globalmente.
- 2.-Eliminar los efectos desastrosos de medianerías de gran altura.
- 3.-Liberar espacio público integrándolo en zonas accesibles del casco.
- 4.-Desviar hacia zonas más adecuadas las instalaciones industriales que actualmente se encuentran en zonas inadecuadas y molestas.
- 5.-Hacer viables que los anteriores puntos puedan ser complementados sin detrimentos económicos que lo hagan imposible.

Por lo tanto se diseña el PERI creando una faja edificatoria perimetral que actúe de cierre a lo existente y deje liberada la zona central.

En los Planos de Ordenación a 1/1.000, se refleja con carácter indicativo una solución de líneas de contorno que permita posteriormente una solución más pormenorizada, aunque deba respetar los objetivos fijados y las determinaciones específicas que se recogen en las Normas Urbanísticas, en cuanto a la definición del ámbito, usos, cesiones, ocupación, alturas, edificabilidad, espacios libres y gestión.

7.3.-LA GESTIÓN EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Las presentes Normas Subsidiarias se han delimitado un total de once sectores en una sola Área de Reparto con uso predominante residencial unifamiliar.

En el capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas en su Título III, se relacionan todos los sectores con expresión de la superficie total, usos, tipologías, cesiones de red viaria, espacios libres

y equipamientos y la superficie neta de cada uso según tipología, así como el número máximo de viviendas.

La delimitación se ha realizado con criterios de estructura urbana pero también con el objetivo de conseguir sectores con aprovechamiento equiparable y porcentajes de cesión equivalentes. Las cesiones para zonas verdes y equipamientos de cada uno de los sectores cumplen con los estándares mínimos del Reglamento de Planeamiento, incluidos los 5 m²/hab. correspondientes a áreas de nueva creación.

En el total del Suelo Apto para Urbanizar se obtienen un total de 2.583 viv.

CAPÍTULO 8.- PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO.

8.1.- DATOS RESULTANTES DE LA CLASIFICACION

Esta Modificación de las Normas clasifica un total de 599,760 Has., como Suelo Urbano, de las que 86,96 Ha. se incluyen en 35 Unidades de Ejecución, resultando 512,80 Has. de Suelo Urbano de gestión directa (proyecto + licencia).

La nueva clasificación de Suelo Urbano incluye en su delimitación aquellas áreas que en las Normas vigentes tenían un planeamiento de desarrollo con unas condiciones específicas, en Suelo Apto para Urbanizar mediante planes parciales, o en Suelo Urbano mediante Unidades de Ejecución, y que ya desarrollado permite la gestión directa pero la ordenanza o condiciones de edificación son particulares, fijadas por la normativa anterior, por lo que se define esta figura, que incluye también modificaciones puntuales aprobadas y Convenios Urbanísticos.

Adicionalmente se ha clasificado nuevo Suelo Urbano en áreas colindantes con el ya clasificado en las Normas vigentes, con el grado de consolidación necesario para su reclasificación y ordenación, bien mediante gestión directa, o incorporados en Unidades de ejecución, así como pequeñas zonas ya edificadas y con un grado de urbanización suficiente que se encontraban en Suelo No Urbanizable, y corrección de errores en límites de fincas, etc..

Dado que se parte de una cartografía digitalizada, con una mayor exactitud en la medición de las distintas áreas, se puede determinar que el aumento de suelo clasificado como Urbano, con relación a las Normas vigentes es de 182,28 Has. de los que 86,96 Has. lo son en Unidades de Ejecución, y el resto 95,32 Has. lo son de Suelo Urbano de gestión directa, sobre el que habrá que valorar el incremento de población que supone y el cumplimiento de la dotación de zonas verdes.

En Suelo Apto para Urbanizar se clasifican 59,94 Has. de suelo, divididos en 11 Sectores a los que se adscriben un total de 10,96 Has. de sistemas generales exteriores.

El resumen de datos del Suelo Apto para Urbanizar, y de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano son los siguientes cuadros:

RESUMEN DATOS U.E.

Superficie total (m ²)	851.500
Espacios libres (m ²)	97.300
Red viaria (m ²)	163.700
Equipamiento (m ²)	28.300
Edificabilidad residencial aprox. (m ²)	519.800
Edificabilidad otros usos aprox. (m ²)	5.300
Edificabilidad total (m²)	525.100
Nº máximo viviendas (m²)	3.460
Coef. edificabilidad media (m ² /m ²)	0,610
Densidad media (viv/Ha)	40,634

RESUMEN DATOS S.A.U.

Superficie total sin S.G. adscritos (m ²)	594.100
Sistemas generales adscritos (m ²)	109.600
Espacios libres (m ²)	76.000
Red viaria (m ²)	108.700
Equipamiento (m ²)	77.600
Edificabilidad viv. Unif. estimada. (m ²)	237.300
Edificabilidad viv. Col. estimada (m ²)	94.000
Edificabilidad otros usos. estimada (m ²)	13.600
Aprovechamiento total (u.a.)	352.900
Nº máximo viviendas	2.583
Densidad media (viv/Ha)	43,4
Aprovechamiento (u.a.)	0,50

8.2.- INCREMENTO DE LA POBLACIÓN.

Como consecuencia de las siguientes modificaciones:

A-Aumento de Suelo clasificado Urbano.

B-Modificación de las condiciones de ordenanza.

C-Cambio de Ordenanza de aplicación

En el Suelo Urbano se produce un aumento de capacidad que es necesario valorar, a efectos del cumplimiento de la dotación de zonas verdes de 5 m²/hab.

Esta cuantificación resulta:

A.Aumento de Suelo clasificado Urbano.

En el total del municipio se ha producido un incremento de 953.200 m². de suelo urbano de gestión directa.

Una edificabilidad bruta media de esta ampliación es 0,7 m²/ m², de donde se deduce un incremento de edificabilidad 953.200 x 0,7 = 667.240 m²edif.

A una media de 150 m²/ viv., (cifra que incluye la parte proporcional de usos no destinados a vivienda en zonas residenciales) el número de viviendas es:

$$667.240 / 150 = 4.448 \text{ viv.}$$

B. Modificación de las condiciones de ordenanza.

B.1. Vivienda rural.

En Villalbater y Ferral, como consecuencia de la reducción del tamaño mínimo de parcela de vivienda unifamiliar de 500 m² a 300 m² en una extensión total de 181.400 m² y que por otro lado se produce un incremento de ese tamaño mínimo de parcela de 100 a 300 m² en 8.700 m²., el incremento final del número de viviendas posible es de 180 viv.

B.2. Vivienda unifamiliar.

En todo el ámbito de la ordenanza 2-3, de unifamiliar adosada, la parcela mínima pasa de 100 a 120 m²., con lo que la densidad se reduce en un 20 %, disminuyendo el número de viviendas en 146.

Adicionalmente se ha modificado la ordenanza de aplicación en zonas de vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 1.000 m² y 1.500 m² que ha pasado a ser de 500 m², en una superficie de 78.100 m², lo que supone un incremento de 96 viviendas.

También en un área de 19.050 m², la ordenanza de aplicación ha pasado de unifamiliar a colectiva, con un incremento de 38 viviendas.

Así en zonas de vivienda unifamiliar en Suelo Urbano los cambios de Ordenanza no alteran el número de viviendas.

C. Cambio de Ordenanza de Aplicación.

C.1. Industria con ordenanza de sustitución.

Las industrias que se ubican en zonas con vacación residencial, grafiándose en planos 5 *, pasan a tener una ordenanza de sustitución, de residencial unifamiliar (2) o colectiva (3), posibilitando de este modo su reubicación en el polígono industrial.

Esta modificación posibilita un incremento de población cuya capacidad es necesario cuantificar. En total se extiende a una superficie de 128.230 m², con la siguiente distribución.:

Ord.	2-2	48.486	90 viv.
Ord.	2-3	16.218	130 viv.
Ord.	3-1	30.842	190 viv.
Ord.	3-2a y b	32.684	170 viv.

Así por aplicación de la ordenanza de sustitución la capacidad de aumento del número de viviendas es de **580 viv.**

C.2. Cambio a la Ordenanza 3-1.

Los ámbitos en que por las especiales características de la parcelación y el entorno se ha cambiado la ordenanza de aplicación de manzana cerrada a bloque abierto supone un incremento en la edificabilidad y por tanto en el número de viviendas que aumenta en **40 viviendas.**

D. Conclusión.

Así finalmente es posible valorar el incremento de capacidad de número de viviendas en Suelo Urbano de gestión directa, por las modificaciones citadas en:

-Ampliación del límite del Suelo Urbano.

Aumento nº viviendas: 4.448 viv.

-Modificación de las condiciones de ordenanza.

Aumento nº viviendas: 180 viv.

-Cambio de ordenanza de aplicación.

Aumento nº viviendas: 620 viv.

El incremento de número de viviendas es de **5.248 viv.**

Dado que en San Andrés, en los últimos diez años, de acuerdo con los datos de censo, y como se valora en el apartado 4.2 de la Memoria, "Cuantificación Prospectiva de Necesidades", la tasa media de ocupación por vivienda es de 2,30 hab/viv. el incremento de población a que da lugar la modificación en Suelo Urbano (sin Unidades de Ejecución) es:

$$5.248 \text{ viv} \times 2,30 = 12.070 \text{ hab.}$$

8.3.-DOTACION DE ESPACIOS LIBRES

Esta Modificación de las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo ha mantenido todos los espacios destinados a zonas verdes por las Normas vigentes, con iguales características, posición y en algún caso ha incrementado su dimensión.

Se han delimitado nuevos espacios libres, entre los que destacan el Sistema General de Parque Urbano, y las zonas verdes junto a la calle Príncipe y en la carretera de Caboalles, así como los establecidos en las Areas de Planeamiento Incorporado, con planeamiento de desarrollo aprobado, y que son por tanto suelo urbano de gestión directa.

Dado que este documento cuenta con el soporte de una cartografía nueva y digitalizada, y por ello de una mayor exactitud en la medición de las distintas áreas, pese a no haber modificado las zonas verdes existentes, las cifras pueden diferir de las que recogen las Normas vigentes, y quedan descritas en el siguiente cuadro, donde se incluyen también las zonas verdes de los API desarrollados.

Así:

PLANO

1	47.105 m ²
2	1.450 m ²
3	
4	14.210 m ²
5	2.056 m ²
6	5.006 m ²
7	67.300 m ²
8	17.084 m ²
9	
10	937 m ²
11	2.454 m ² + 4.003 m ²
12	3.950 m ²
13	800 m ²
14	33.257 m ² + 4.000 m ²
15	37.506 m ²
16	7.872 m ²
17	16.471 m ²
18	2.816 m ² + 19.155 m ²
19	16.559 m ²
20	14.331 m ²
21	16.751 m ² + 9.562 m ²
22	17.793 m ² + 1.685 m ²
23	
24	1.755 m ²
25	12.050 m ² + 15.317 m ²
26	9.252 m ²
27	
28	
29	
30	8.115 m ²
30 bis	

TOTAL ESPACIOS LIBRES

410.702 m²

Puesto que las Normas vigentes delimitan 331.132 m² de espacios libres en Suelo Urbano de gestión directa (no Unidades de Ejecución), la diferencia son las zonas verdes nuevas delimitadas en esta Modificación.

$$410.702 \text{ m}^2 - 331.132 \text{ m}^2 = 79.570 \text{ m}^2.$$

Como el incremento de población para el que hay capacidad en este Suelo Urbano es de 12.070 hab., la dotación necesaria de espacios libres ha de cumplir el estándar de 5 m²/ hab.

$$12.070 \text{ hab} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 60.350 \text{ m}^2.$$

Cifra ampliamente superada por la dotación prevista.

$$79.570 \text{ m}^2. > 60.350 \text{ m}^2.$$

Es de destacar que adicionalmente se prevén 97.800 m² de espacios libres en Unidades de Ejecución, 8.300 m² en Areas de Planeamiento Incorporado sin planeamiento de desarrollo aprobado, y 76.000 m² en Suelo Apto para Urbanizar.

CAPÍTULO 9.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Desde el año 1987 al 1993 se han recogido un total de 86 sugerencias al Planeamiento por parte del Ayuntamiento para ser tenidas en cuenta en la Modificación de Normas.

Antes de la fase de Avance se han recogido un total de 14, las que figuran con los números 3/88, 1/90; 10/90; 1/91; 14/91; 18/91; 2/92; 11/92; 12/92; 14/92; 3/93; 15/93 y 25/93.

Otras 28 sugerencias que podrían ser estimadas en la mayoría, quedaron para ser estudiadas en la siguiente fase Documento de Aprobación inicial, por recoger consideraciones en cuanto a calificación del suelo, ordenanzas o alineaciones que no han sido objeto de desarrollo en este Avance.

Son las sugerencias número:

2, 4 y 5 del año 88, 9 y 11 del año 90; 2, 4, 8, 9, 11, 12, 15 y 16 del año 91; 1, 5 y 6 del año 92; 1, 2, 4, 10, 13, 16, 17, 21, 23 y 24 del año 93.

El resto de 44 sugerencias han sido desestimadas, bien por no estar suficientemente justificadas desde el punto de vista urbanístico, o por falta de la documentación precisa.

A partir de la Aprobación y exposición pública del Avance de las Normas Subsidiarias, se han recogido un total de 79 sugerencias, desde el 15 de junio de 1994, de las que han sido consideradas un total de 36, denegadas 14, y las restantes carecen de la mínima documentación necesaria para ubicarlas etc...

Muchas de estas sugerencias volvieron a ser presentadas en los años 96 y 97 y han sido de nuevo revisadas por el equipo redactor, con idéntico resultado.

El 29 de octubre de 1998 se realiza la Aprobación Inicial de la Modificación y Adaptación de las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo, posteriormente con su exposición se cumple el trámite preceptivo de Información Pública y el periodo de presentación de alegaciones. Se recogen un total de 202 alegaciones, todas con el correspondiente número de registro de entrada.

De ellas son aceptadas 114 alegaciones, 105 íntegramente y 9 más lo son parcialmente al solicitar varias modificaciones. Todas ellas están reseñadas a continuación con la respuesta a cada modificación solicitada y aceptada.

Otras 19 alegaciones son incompletas por falta de documentación que hace imposible su localización y análisis, o se refieren a asuntos ajenos a esta Modificación de Normas; son, en concreto, las alegaciones con número de registro:

11061/98, 11271/98, 11272/98, 11437/98, 11572/98, 11577/98, 11719/98, 11925/98, 11956/98, 12050/98, 19/99, 24/99, 30/99, 32/99, 34/99, 50/99, 53/99, 55/99 y 160/99.

Finalmente 69 alegaciones son rechazadas, como queda reseñado y justificado para cada una de ellas.

A continuación se establece la relación pormenorizada de las aceptadas primero y las rechazadas después.

ALEGACIONES ACEPTADAS

Nº reg. 10851/98- Se recoge una calle existente en C/ Real 55 de Villalbalter.

- Nº reg. 10852/98- Se incluye finca en suelo urbano por convenio con el Ayuntamiento para la ejecución del canal.
- Nº reg. 10940/98- Se abre una calle entre C/ Real y C/ Cerrada en San Andrés.
- Nº reg. 10060/98- Incluir parcela en UE-17, ahora SNUPB por error material.
- Nº reg. 11078/98- Se solicita que la finca objeto de la alegación, incluida parcialmente en Suelo Urbano, y en Suelo apto para Urbanizar en el SAU 1-B (antes 1-C) quede entera en la delimitación de Suelo Urbano, lo que es aceptado.
- Nº reg. 11153/98- Se amplía a las fincas completa el límite del Suelo Urbano en Villalalter.
- Nº reg. 11578/98-
Nº reg. 11829/98-
- Nº reg. 11246/98- Se amplía límite del Suelo Urbano con calificación industrial junto a la calle Badillo.
- Nº reg. 11284/98- Cambio de calificación de solar ahora industrial a residencial.
- Nº reg. 11573/98-
- Nº reg. 11323/98- Modificación de alineación en c/ Provincias en Trobajo.
- Nº reg. 11472/98- Solicitan un cambio de ordenanza de 2-1 a 2-3 en C/ Covadonga, se acepta parcialmente cambiándola a 2-2.
- Nº reg. 11893/98-
- Nº reg. 11474/98- Modificación de ordenanza de 2-2 a 2-3 por imposibilidad de desarrollo y asimilación al ámbito próximo.
- Nº reg. 11527/98- Se incluye la prolongación de la C/ Ponjalucho, y las fincas completas en Suelo Urbano.
- Nº reg. 11717/98-
- Nº reg. 11536/98- Se abre la prolongación de la C/ Emperador en Trobajo, modificando la UE-20.
- Nº reg. 11876/98-
Nº reg. 28/99-
- Nº reg. 11608/98- Se modifica la ordenanza de aplicación de 2-1 "Atalaya" a 2-2, por encontrarse fuera de ese ámbito.
- Nº reg. 11611/98- Se corrige la alineación en el API-5 (antiguo A-7).
- Nº reg. 11685/98- Se redefine la zona de equipamiento escolar en el Centro de Formación Profesional extrayendo una finca particular.
- Nº reg. 11721/98- Se cambia la calificación de industrial a una finca que no lo es, y se abre calle paralela al canal en San Andrés.
- Nº reg. 11774/98-
Nº reg. 11778/98-
- Nº reg. 11779/98-
Nº reg. 11932/98-
Nº reg. 12042/98-
Nº reg. 12043/98-
Nº reg. 12044/98-
- Nº reg. 11783/98- Se modifica el límite del suelo urbano al oeste de Villalalter de acuerdo con las Normas Anteriores, e incluyendo fincas completas.
- Nº reg. 11787/98- Se amplía el límite del suelo urbano con calificación industrial al sur de la carretera a Villanueva
- de Carrizo, y se reordena en su margen norte, como consecuencia de la reserva de suelo para la ejecución de la ronda oeste.
- Nº reg. 11791/98- Solicita se modifique el SAU 3-I (antes 3-M), detrás de la urbanización "La Atalaya", para dejar fuera una serie de construcciones de viviendas unifamiliares, junto a la citada urbanización, que imposibilitarían el desarrollo del sector. Se acepta y se modifica el ámbito del sector.
- Nº reg. 11849/98- Se corrige el límite del suelo urbano, modificando el sector SAU 1-B, junto a la calle Bellavista por convenio suscrito para la ejecución de dicha calle.
- Nº reg. 11856/98- Se cambia la ordenanza de aplicación al sur de Villalalter, de 2-2 a 1-2 por analogía con el ámbito próximo.
- Nº reg. 11888/98- Se modifica el trazado de una calle junto a la Avda. de la Constitución, adoptándola al trazado de las normas vigentes.
- Nº reg. 11891/98- Se modifica el trazado de la calle nueva apertura Felipe II en San Andrés.
- Nº reg. 11906- Se incluye la parcela completa en suelo urbano junto a la Ctra. De Caboalles y no se cambia la ordenanza de aplicación, por lo que es admitida parcialmente.
- Nº reg. 11907/98- Nº reg. 12024/98- Se modifica el antiguo A-6, que en la Aprobación inicial era el SAU 2-J y dos unidades de ejecución, pasando a ser una unidad de ejecución junto a la calle Heriberto Ampudia, y dejando los otros ámbitos que pueden ser desarrollados sin planeamiento intermedio como suelo urbano directo.
- Nº reg. 11959/98-
Nº reg. 11961/98-
Nº reg. 11962/98-
Nº reg. 11966/98-
Nº reg. 12017/98-
- Nº reg. 12037/98-
Nº reg. 26/99-
Nº reg. 27/99-
Nº reg. 602/99-
- Nº reg. 11934/98- Se incluye una parte de la finca situada en el área "Los Picones" dentro del SAU 2-E.
- Nº reg. 11936/98- Se ha remitido la documentación de la modificación de las Normas en su fase de Aprobación Inicial a la Dirección General de Carreteras, para la emisión de informe vinculante que ha sido recogido.
- Nº reg. 11953/98- Se modifica la delimitación del equipamiento deportivo correspondiente a las piscinas municipales de Trobajo del Camino, recalificando los terrenos propiedad de la industria aneja, como 5*, y residencial colectiva.
- Nº reg. 12023/98-
- Nº reg. 11957/98- Se corrige un error material en la delimitación de la zona verde al norte de Villalalter, que incluía además de los terrenos comunales, propiedades privadas, restituyendo la delimitación de las Normas vigentes.
- Nº reg. 11960/98- Se incluye una finca que figura parte en suelo urbano y parte en el SAU 2-I, en su totalidad en el SAU 2-I.
- Nº reg. 11963/98- Se modifica el ancho de la calle Ebro de 10 a 9 m. por estar ya así ejecutada.
- Nº reg. 12021/98-

- Nº reg. 11967/98- Se corrige un error material en el trazado de una vía junto a la Avda. del Romaral, que en las normas vigentes era suelo urbano Ruais.
- Nº reg. 12018/98- Se encontraba clasificado como SNUPB, una finca fuera de ese ámbito junto a la UE-17, por lo que se incluye en suelo urbano dentro de la Unidad de Ejecución.
- Nº reg. 12053/98-
- Nº reg. 12019/98- Se modifica la UE-8, al sacar una parcela ya clasificada como suelo urbano.
- Nº reg. 12022/98- Se especifica en el UE-8, al sacar una parcela ya clasificada como suelo urbano.
- Nº reg. 12027/98- Se modifican la UE-7 y la UE-8 pasando a suelo urbano directo, una parcela con frente a vía pública, con todos los servicios, aledaña al límite del suelo urbano directo.
- Nº reg. 12032/98-
Nº reg. 29/99-
- Nº reg. 12040/98- Una parcela existente con frente de 14 m. inferior al mínimo de 15 m. y con ordenanza 3-1, cumpliendo el resto de condiciones de la ordenanza, puede ser edificable puesto que se recoge la excepcionalidad de las parcelas existentes.
- Nº reg. 12041/98- Se establece una anchura de 9 m. en la calle de la Fuente en Ferral.
- Nº reg. 12045/98- Se establece una protección de las bodegas incluidas en el SAU 3-J.(antes SAU 3-K).
- Nº reg. 12046/98- Se amplía el límite del suelo urbano en 10 m. de fondo junto a la calle La Barrera en Villalber para dar acceso a fincas incluidas en suelo urbano.
- Nº reg. 12048/98- Se modifica la calificación de la parcela del molino y de la parcela aneja, que quedan en parte fuera del API-5, y se protege la edificación del molino.
- Nº reg. 12052/98- Se corrige la delimitación del SNUPB junto a "La Atalaya".
- Nº reg. 61/99-
- Nº reg. 3/99- Se modifica la delimitación del SAU 1-B, pasando una parcela a suelo urbano al existir un convenio con el Ayuntamiento para la urbanización de la calle Bellavista.
- Nº reg.4/99- Se cambia la ordenación de aplicación de 1-1 a 2-2 en dos parcelas que suman 1015 m² lo que permitirá la edificación de vivienda unifamiliar aislada o agrupada, como su entorno en una zona de Villalber.
- Nº reg. 6/99- Se modifican las condiciones de edificabilidad de la UE-5.
- Nº reg. 18/99- Se modifica la delimitación de la UE-34 (ante UE36), y se incluye una finca completa, parcialmente incluida antes, en suelo urbano, asignándole la ordenanza 2-2, y abriendo una nueva vía a la carretera de Caboalles.
- Nº reg. 20/99- Se incluye el cementerio de Trobajo del Camino en Suelo Urbano como equipamiento de servicios e infraestructuras.
- Nº reg. 35/99- Se amplía el límite del suelo urbano, con ordenanza 2-2, a la finca contigua al límite actual, que cuenta ya con una edificación legalizada,
- y se abre la correspondiente vía en el camino existente, junto a las piscinas municipales de Trobajo.
- Nº reg. 36/99- Se cambia la ordenanza de aplicación, en un ámbito del casco de Villalber, ampliando la zona con asignación de 1-1, en lugar de 1-2.
- Nº reg. 37/99- Estas alegaciones detectan un error en la transcripción del convenio urbanístico referido a los terrenos de ARAÚ, por lo que se corrige de acuerdo con lo establecido en la Modificación Puntual en tramitación.
- Nº reg. 38/99-
- Nº reg. 40/99- Se modifica el API-8 (antiguo S-1) excluyendo terrenos de titularidad de RENFE necesarios para la explotación, pero no puede aceptarse la incorporación de otros externos al s-1 con igual aprovechamiento como solicita la alegación.
- Nº reg. 41/99- Se corrige un error material en la delimitación de una zona verde al sur de la UE-34 (antes UE-36) junto a la carretera de Caboalles, así como se delimita exactamente la raqueta para el acceso a la carretera a Villalber.
- Nº reg. 48/99- Se modifica la delimitación exacta del Suelo Urbano junto al SAU 1-A, en la Carretera a Villanueva del Carrizo, con igual calificación, corrigiendo de este modo un error en la definición de las propiedades.
- Nº reg. 49/99- Se modifican los límites de los SAU 2G y 2H (antes 2-H y 2-I) según la propuesta de la alegación.
- Nº reg. 52/99- Se acepta parcialmente la alegación que solicita la modificación de la UE-5, junto a la calle Veguina, y la ampliación del suelo urbano directo, calificado como industrial para posibilitar la ampliación de "ZEREP Carbónicas y Aguas S.A..".
- Nº reg. 54/99- Se modifica la delimitación de la UE-17 según el antiguo A-10 y se conserva el planeamiento resultante de la modificación puntual junto a él.
- Nº reg. 56/99- Se prolonga la calle del Callejón junto a la Avda. del Romeral, y se cambia la ordenanza de aplicación de 2-1 a 2-2, más acorde con la estructura parcelaria.
- Nº reg. 57/99-
Nº reg. 58/99-
Nº reg. 59/99-
Nº reg. 62/99-
- Nº reg. 60/99- Se suprime la UE-30, pasando a ser un API, que recoge las condiciones establecidas por la Modificación Puntual aprobada que da como resultado la antigua UA 16-2.
- Nº reg. 65/99- Se modifica el trazado de la calle La Barrera en Villalber.
- Nº reg. 70/99-
Nº reg. 71/99-
- Nº reg.67/99- Se cambia la ordenanza de unos terrenos junto a la Avda. del Romeral en Villalber, para pasar de 2-3 a 1-2 con el fin de que toda la parcela quede con la misma calificación.
- Nº reg. 69/99- Se corrige un error material definiendo un callejón en Villalber junto a la C/ Real en Villalber, en terreno propiedad de la Junta Vecinal.

- Nº reg. 72/99- Se modifica el trazado de una nueva vía en Villabalter, para ir por Nº reg. 73/99-el eje de dos fincas, de modo que la afección sea igual a ambas.
- Nº reg. 63/99- Esta alegación hace algunas precisiones en la interpretación de las ordenanzas 2 de residencial unifamiliar y 3 de residencial colectiva. Se acepta con algunos matices, precisando en las ordenanzas lo siguiente:
-En la ordenanza 2-2, las parcelas individuales en actuaciones de al menos 4 viviendas serán de al menos 250 m². pudiendo destinarse el espacio restante agrupado a usos privados de carácter comunitario, libre verde, juegos, deportivo o viales de acceso. El número de viviendas será el resultado por defecto de dividir la superficie de la parcela o conjunto de parcelas por 500 m².
-Se limitan a 10 viviendas la longitud de las hileras con las condiciones de altura que fija la norma.
-Se suprime como uso permitido el industrial en su categoría de talleres domésticos, al haber restituido el uso de artesanía.
-Se dispensa en viviendas unifamiliares la necesidad de espacio horizontal en la rampa de garaje.
- Nº reg. 74/99- Esta alegación hace un análisis inexacto de las densidades, aprovechamientos y superficie estimada por vivienda en los sectores de Suelo Apto para Urbanizar y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.
Solicita y se acepta que en S.A.U. el aprovechamiento sea 0,50, y en las U.E 0,61 de media. La densidad que plantea de 50 viv/ha es difícil de alcanzar en áreas de vivienda unifamiliar, por lo que se mantiene en unos márgenes entre 35 y 45 viv/hab.
La superficie media por vivienda no es de 170 m², como afirma, pero tampoco la demanda, especialmente en el caso de unifamiliar lo es de 100 m². Entendemos razonables las superficies medias estimadas.
- Nº reg. 122/99- En una finca incluida en suelo urbano ya en las normas vigentes, calificada como industrial, se le asigna una ordenanza de sustitución (2-2), y se recoge la finca entera de acuerdo a su delimitación catastral.
No procede el trazado de viario que solicita.
- Nº reg. 124/99- Se incluye una finca entera, antes parcialmente, en la UE-6 de Villabalter.
- Nº reg. 154/99- Se cambia la ordenanza de aplicación en la zona "Mirador de la Cruz" en Trobajo del Camino, de 2-1 a 2-2, no a 2-3 como solicita en función de las características del entorno y la necesidad de una edificación de baja densidad en ese ámbito de transición al Polígono Industrial.
Se protege el edificio del Mirador de la Cruz.
- Nº reg. 155/99- Se acepta parcialmente la alegación, incluyendo parte de la finca objeto de aquella, en la UE-22.
- Nº reg. 251/99- Se corrige y ajusta el ancho de la prolongación de la C/ Real en Villabalter a 13 m., como figura en el estudio de detalle para el reajuste de dicha alineación.
- ALEGACIONES DESESTIMADAS**
- Nº reg. 11201/98- Solicita una modificación en el trazado de la calle La Fuente, y prolongación de la calle de la Serna, que no es posible aceptar, pues modificaría una zona verde.
- Nº reg. 11234/98- Solicita que una finca incluida en la Unidad de Ejecución UE-2, pase a ser Urbano directo, cuando no cumple todas las condiciones necesarias.
- Nº reg. 11235/98- Solicita que una finca en la Calle Charcones junto al Canal del Carbosillo, pase a estar clasificada en Suelo Urbano directo, cuando está incluida en la UE-10. No se acepta al ser éste el procedimiento lógico para conseguir el correcto desarrollo y conexión del ámbito con el núcleo urbano consolidado.
- Nº reg. 11391/98- Solicita que se amplíe la Unidad de Ejecución UE-20, incorporando fincas clasificadas como Suelo No Urbanizable. La modificación no tendría ningún efecto positivo deseado en la citada unidad, por lo que se desestima.
- Nº reg. 11473/98. Solicita que la ordenanza de aplicación en el área de la calle Covadonga en San Andrés sea 2-3, unifamiliar adosada, cuando en las Normas vigentes era de unifamiliar aislada. Se entiende más adecuada la que se propone en esta Modificación de 2-2, unifamiliar aislada o agrupada, más acorde con las características del ámbito, por lo que se desestima la alegación.
- Nº reg. 11475/98- Solicita que en la ficha de la UE-10, se cambie la ubicación de los espacios libres. Esta ubicación no es vinculante por lo que el Estudio de Detalle los fijará con exactitud.
- Nº reg. 11502/98- Solicita que una finca sita en Trobajo se incluya en la delimitación de Suelo Urbano, lo que por no haber ninguna justificación que lo fundamente, no es estimado.
- Nº reg. 11503/98 Solicitan que se modifique la alineación de la Calle Los Charcones en San Andrés, junto al canal del Carbosillo, lo que conduciría a reducir su ancho por lo que no son estimadas.
- Nº reg. 11655/98-
Nº reg. 11656/98-
Nº reg. 11657/98-
- Nº reg. 11526/98- Solicita que una finca en Villabalter, fuera de los límites del Suelo Urbano, sea incluida en éste, sin justificación. No es estimada.
- Nº reg. 11562/98- Solicita que una parcela sita en la calle Bellavista, clasificada en Suelo Urbano y con ordenanza 2-2 de aplicación, se cambie por ordenanza a 2-3, lo que no resultaría adecuada a su entorno de vivienda unifamiliar aislada.
- Nº reg. 11782/98- Las parcelas objeto de la alegación están parcialmente sujetas a la afección regulada para el cauce del canal del Carbosillo y calificadas como zonas verdes, no compete en este documento la modificación de dicho ámbito.
- Nº reg. 11797/98- Estas alegaciones se refieren a la situación de una finca en la calle de la Serna, calificada como industrial, y que en esta Modificación, de acuerdo con el criterio general de favorecer su reubicación en el polígono, se le asigna una ordenanza de sustitución residencial colectiva en manzana cerrada, por lo que no procede la estimación de la alegación.
- Nº reg. 11798/98-

- Nº reg. 11827/98- Se refiere la alegación a los terrenos afectados por los convenios suscritos por el Ayuntamiento para la ejecución de los pasos subterráneos al ferrocarril, en la calle Príncipe, con la delimitación de las Unidades de Ejecución UE-23 y 24 (antes 25 y 26), y solicita se incorporen otros terrenos a dichas unidades, dentro de Suelo Urbano, lo que no procede, ya que responden estrictamente a lo establecido en los citados convenios.
- Nº reg. 11846/98- La alegación se refiere al estrechamiento de la calle de la Ermita, y solicita un cambio de alineaciones, que no es estimado, y expone además una situación no deseable de asignación de diferentes alturas en función del margen de la calle, lo que se ha corregido estableciendo una nueva matización en el criterio de fijación de la altura en función del ancho de calle en situaciones dispares en ambos márgenes.
- Nº reg. 11848/98- La alegación se refiere a una finca incluida parcialmente en Suelo Urbano, en la Unidad de Ejecución UE-18, y el resto en el SAU 3-K (antes 3-L), y solicita se incluya enteramente en urbano, dentro de la Unidad citada. No se estima, ya que se ha incluido en la UE-18 la parte de finca que contará con aprovechamiento razonable en la prolongación de la Avda. Quintana, manteniendo el resto en el Sector SAU 3-K.
- Nº reg. 11855/98- La alegación se refiere a una finca en la carretera de Caboalles, incluida en la Unidad de Ejecución UE-33 (antes 35), solicitando quedar fuera de dicha unidad, y refiriéndose a una indicación de viario que discurre sobre su finca. Al tratarse de una Unidad de Ejecución, no verá reducido su aprovechamiento por la ubicación de la calle (cuyo trazado es indicativo), ya que se producirá una reparcelación tras la aprobación del Estudio de Detalle.
- Nº reg. 11892/98- Solicita que se abra una nueva calle entre las calles Litografía y de la Peña. No se estima, aunque por iniciativa privada con la redacción de un Estudio de Detalle sería posible su trazado a costa de dichos propietarios.
- Nº reg. 11894/98- Solicita que una finca en Villabalter, fuera de los límites del Suelo Urbano, sea incluida en éste, por su proximidad, lo que se desestima.
- Nº reg. 11926/98- Solicita sea abierta una nueva calle junto a la calle del Parque, lo que podrá establecerse por acuerdo entre los propietarios mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
- Nº reg. 11927/98- Solicitan se incluyan unas parcelas en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, por su proximidad al área del Nuevo Ayuntamiento.
- Nº reg. 11964/98-
- Nº reg. 12054/98- En este ámbito se ha planteado un área de crecimiento con la delimitación del Sector SAU 2-D de Suelo Apto para urbanizar, que además no cumplen las condiciones que fija la Ley del Suelo para su consideración como Suelo Urbano.
- Nº reg. 11933/98- Solicitan que se excluyan unas parcelas de los terrenos previstos como sistema general de parque urbano, aduciendo que resulta
- Nº reg. 33/99- perjudicada, lo que no es así, al tratarse de un Sistema General adscrito a los sectores de Suelo Apto para urbanizar con el aprovechamiento que le corresponde solicita sea modificado el PERI del edificio Faro, incrementando el número máximo de viviendas permitido a 75 viv/hab, y reduciendo a fracciones menores. Por no existir suficientes datos que justifiquen la Modificación no se atiende a ella en este Documento.
- Nº reg. 11935/98-
- Nº reg. 11954/98- Solicita que la parcela de su propiedad incluida en el sector SAU 3-K, (antes SAU 3-L) sea incluida en Suelo Urbano, modificando el sector. La parcela colindante, edificada, ya tenía condición de Suelo Urbano, no así la del objeto de la alegación; no procede al no cumplir las condiciones necesarias para dicho cambio.
- Nº reg. 11955/98- Solicita se modifique la UE-16 (antes UA-7) para incrementar la edificabilidad, y la densidad. No se considera procedente, pues se mantienen prácticamente las características de la unidad definida en las Normas vigentes.
- Nº reg. 11958/98- Solicita que se incluya en Suelo Urbano una finca, fuera del núcleo de San Andrés, próxima al nuevo sector SAU 1-A, que no cumple las condiciones que establece la Ley, por lo que se rechaza.
- Nº reg. 12016/98- Solicita que se incluya en Suelo Urbano, en la UE-4, una parcela colindante con dicha unidad, pero que no cumple las condiciones necesarias para ser incluido, y que llevaría a extender dicha unidad a todos los terrenos de iguales características que el del objeto de la alegación, lo que daría lugar a otra nueva Unidad de Ejecución, que no se entiende necesaria.
- Nº reg. 12020/98-
Nº reg. 12025/98-
- Nº reg. 12026/98- Solicita que se amplíe el límite del Suelo Urbano con calificación industrial, junto con una parcela ya calificada así junto a la carretera de Caboalles en Villabalter. No está justificado al no precisar dicha industria de ampliación.
- Nº reg. 12028/98- Solicitan que parcelas clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar en el SAU 2-E junto a la calle El Viento (antes 2-F) pasen a Suelo Urbano; no se estima procedente quedando incluidas en ese sector.
- Nº reg. 45/99-
Nº reg. 46/99-
- Nº reg. 12029/98- Solicita que una parcela ubicada en el Sector SAU 1-B (antes 1-C), pase a Suelo Urbano, en la Unidad de Ejecución colindante. La parcela se encuentra en el área de Los Viñales y Casallena, que conformaban una bolsa de Suelo no Urbanizable, con un incipiente trazado viario y numerosas infracciones, y cuyo desarrollo se considera más adecuado como figura en esta Modificación.
- Nº reg. 12030/98- Solicita que el SAU 1-A se divida en dos sectores de menor tamaño, lo que no parece justificado pues resultarían dos sectores pequeños, donde sería complicado cumplir en su desarrollo

- con las exigencias de dotaciones que fija el Reglamento de Planeamiento en los Planes Parciales, con un aprovechamiento adecuado.
- Nº reg. 12031/98- Solicita que se incluya en Suelo Urbano una finca próxima al cementerio de San Andrés y una zona verde, lo que no parece adecuado precisamente por la proximidad con dicha instalación.
- Nº reg. 12033/98- Solicita que se amplíe el límite del Suelo Urbano a una finca cercana (no colindante) con la UE-5 que se desarrolla junto a la calle Veguina, lo que no está justificado.
- Nº reg. 12035/98-
- Nº reg. 12034/98- Solicita que se modifique el anterior SAU 1-B, pasando unas fincas a suelo urbano directo. Se elimina el SAU y pasa a delimitarse una Unidad de Ejecución UE-1.
- Nº reg. 12036/98- Solicita que se modifique la UE-3, para que la parcela objeto de la alegación pase a la clasificación de Suelo Urbano directo, lo que no está justificado y se desestima.
Solicita se modifique la ordenanza de aplicación de 2-3 a 1-2, lo que sí es estimado.
- Nº reg. 12038/98- Solicita que sea recalificada una parcela en que se ubica una bodega en Ferral, por estar abandonada. Se mantiene la clasificación del Suelo No Urbanizable de protección de bodegas con las Normas vigentes.
- Nº reg. 12049/98- Solicita la corrección de un error en la delimitación de la zona verde junto al Camino de Vijagueras en Villabalter. No se estima, al mantener como criterio general en todo el Documento de Modificación la delimitación de las zonas verdes de las normas vigentes.
- Nº reg. 12055/98- Solicita que una finca incluida en la UE-18, antes en Suelo Apto para Urbanizar, pase a Urbano directo, lo que no es estimado.
- Nº reg. 11561/98- Solicitan que se modifique la alineación del Camino del Valle desde la Avda. del Romeral a la calle de la Era. No se estima, al mantener como criterio general en todo el documento de Modificación la delimitación de las zonas verdes de las Normas vigentes.
- Nº reg. 11769/98-
Nº reg. 11784/98-
Nº reg. 1/99-
Nº reg. 2/99- Solicita que se modifique el SAU 1-B (antes 1-C) pasando la parcela objeto de la alegación a estar clasificada en Suelo Urbano, y que además se prolongue la vía paralela al Canal del Carbosillo. Resulta más adecuado que esa vía se prolongue en el desarrollo del Plan Parcial del sector citado, y que se mantenga la clasificación de Apto para Urbanizar de la parcela.
- Nº reg. 5/99- Solicita que una parcela, antes clasificada como SNU, y que con esta Modificación pasa a estar parcialmente en Suelo Urbano, y en apto para Urbanizar, se incluya en su totalidad en Suelo Urbano, lo que no es posible al estar atravesada de Este a Oeste por el Canal del Carbosillo, aunque se modifica el ámbito del Suelo Apto para Urbanizar, pasando a Suelo Urbano con desarrollo mediante Unidad de Ejecución UE-1.
- Nº reg. 21/99- Estas alegaciones solicitan que se amplíe el suelo clasificado como Apto para Urbanizar en las áreas del Campo de San Isidro, al noroeste de la Urbanización "La Atalaya", en la prolongación de la calle de la Fuente junto al ámbito de Casallena y Los Viñales, y al norte del Polígono Industrial. No es posible aceptarlas pues se trata de actuaciones de gran trascendencia, en áreas en que ya se ha intervenido, y supondrían una modificación sustancial de la Aprobación Inicial, lo que conllevaría un nuevo trámite de Información Pública.
- Nº reg. 22/99-
Nº reg. 23/99-
Nº reg. 25/99- Solicita que las parcelas del SAU 2-J con frente a la calle Azorín sean reclasificadas como Suelo Urbano. Ello reduciría el aprovechamiento del sector de manera sustancial, por lo que no está justificado, pues pondría en peligro su viabilidad.
- Nº reg. 31/99- La alegación se refiere a los terrenos clasificados en las Normas vigentes como No Urbanizable protegidos por ser una zona hortifrutícola de carácter rural, no están afectados por los convenios establecidos para la ejecución de los pasos subterráneos, pero quedan incluidos dentro de los límites de Suelo Urbano. Su singular situación y características hace desaconsejable su recalificación con aprovechamiento urbanístico por lo que pasa a considerarse zona verde.
- Nº reg. 39/99- La alegación se refiere a una finca en Trobajo junto a la calle Espoz y Mina que, estando clasificada en las normas vigentes como urbana, con ordenanza de residencial colectiva en manzana, que parcialmente no tiene frente a vía pública, por lo que no sería edificable, ello no tiene solución sin perjuicio de terceros, por lo que no puede estimarse la alegación.
- Nº reg. 42/99- La alegación se refiere a los convenios establecidos con el Ayuntamiento para la ejecución de los pasos subterráneos en la calle Príncipe, y solicita una mayor edificabilidad, sin justificación alguna, pues no figuran tales características en el texto del convenio.
- Nº reg. 43/99- Solicita que una parcela antes clasificada como Suelo No Urbanizable, y que ahora figura en Suelo Urbano, incluida en la Unidad de Ejecución UE-14, pase a ser urbano directo, es necesario mantener la Unidad de ejecución para finalizar el viario, y rematar adecuadamente una situación de borde desagregado.
- Nº reg. 47/99- Solicita que la ordenanza de aplicación en una finca en la Avda. del Ferral en Villabalter sea RM, en la Modificación de acuerdo con las características del entorno es 1-2, permitiendo el uso unifamiliar o multifamiliar, con la ordenanza de Vivienda Rural en su grado de Ensanche.
- Nº reg. 64/99- La alegación se refiere a una parcela en la calle Azorín junto a la rotonda en la confluencia con las calles Heriberto Ampudia, Azorín, Orugo y Dulcinea, y solicita su reclasificación a urbano directo. No procede dicha modificación manteniéndose en el Sector SAU2-H.
- Nº reg. 66/99- Solicita el cambio de trazado de una calle al sur de la UE-13, no procede su admisión dado que dicha modificación afectaría a otros propieta-

rios, sin conocer su criterio, por lo que se desestima.

Nº reg. 123/99- Solicita que una finca actualmente incluida en Suelo No Urbanizable, pase a ser clasificada como urbano, en la Unidad de Ejecución 2, con lo que no se obtiene ninguna mejoría en los objetivos del desarrollo de la citada Unidad, por lo que se desestima.

Nº reg. 125/99- Solicita que se modifique el ámbito del S.A.U 3-L, para clasificar en Suelo Urbano parte de una finca ya incluida, y que se modifique el trazado de la prolongación de la calle Comarcales, lo que no es posible al resultar afectados otros propietarios y no ser estrictamente necesario para el desarrollo urbanístico del área.

CONCLUSIONES

Del número de sugerencias y alegaciones presentadas puede deducirse la suficiente difusión que han tenido los acuerdos aprobatorios de planeamiento en sus distintas fases, así como el interés y la colaboración de los ciudadanos en el proceso de su información.

Estimamos, pues, que se han satisfecho cumplidamente el espíritu y la letra de la legislación en materia de participación pública.

Esta Memoria del Documento de Aprobación Provisional de la Modificación y Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Andrés del Rabanedo consta de 93 páginas numeradas.

San Andrés del Rabanedo, noviembre de 1999.-CAVEDA . GRANERO . ROMOJARO, ARQUITECTOS.

ANEXO

ANEXO DE CORRECCIONES AL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

Se han realizado las siguientes correcciones, fundamentalmente a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo, y en respuesta a los preceptivos informes sectoriales de la Diputación Provincial; del Servicio Territorial de Fomento y de la Comisión Territorial de Patrimonio y Cultura de la Junta de Castilla y León, de la Confederación Hidrográfica del Duero, y de la Dirección General de Carreteras, en los documentos de Memoria y Normativa, y Planos de la fase de Aprobación Provisional.

1.-DOCUMENTACIÓN ESCRITA. MEMORIA Y NORMATIVA MEMORIA

13.6.3.1. Se corrige y amplía la relación de carreteras del término municipal.

13.6. Se reseña la presencia de yacimientos arqueológicos, y del Camino de Santiago, como bienes de interés cultural con incidencia en al planeamiento.

13.6. Se corrige el número de Unidades de Ejecución (35) y el número de viviendas previstas (3.309).

13.7. Se ha definido una sola Área de Reparto con un total de 2.583 viviendas.

Cap. 8. Se cuantifica el nuevo Suelo clasificado Urbano.

Se define el incremento de población como consecuencia de la nueva clasificación de suelo.

Se describe y cuantifica con exactitud la dotación de espacios libres prevista y el cumplimiento de la dotación de 5 m²/hab.

Anexo. En él se recogen todas las modificaciones realizadas al Documento de Aprobación Provisional para su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

NORMATIVA I

13.6. "Las Normas entrarán en vigor *una vez publicadas* en el Boletín Oficial de la Comunidad".

13.6. "... si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala *prevalecen los de menor escala (mayor detalle)*..."

13.6.3. Del contenido de los Estudios de Detalle, en su cuadro de características, *se suprime el nº de viviendas y locales.*

13.6.3. En la relación de vías de Primer Orden se incluye la prevista ronda Noroeste y el viario sistema general de conexión con León por el nuevo Ayuntamiento, San Juan de Dios y Eras de Renueva.

3.5.9. Se corrigen las superficies del *Sistema General viario de conexión con León (79.150 m²) y el parque urbano (30.450 m²), que suman un total de 109.600 m².*

13.6.3. En el apartado A-12 de las Condiciones Generales se especifica que la altura libre mínima de 2,50 m. *se ha de cumplir en estar - comedor y dormitorios, (salvo en bajo cubierta que se regula aparte).*

13.6.3. En el apartado 6 se regula la altura mínima, permitiendo la reducción de una planta respecto del número máximo permitido, *en edificación alineada a vial.*

13.6.4. Se fija la altura libre de sótano no inferior a 2,00 m. en ningún punto, *siendo de 2,20 m. entre suelo y techo.*

13.6.3. - Se limita la dimensión de los cuerpos salientes abiertos en fachada posterior a un *vuelo máximo de 1,20 m.*

- La altura libre mínima de los cuerpos salientes sobre la rasante de la acera será 325 cm.

13.6.3.1. - Los cuerpos salientes no pueden sobresalir más de la décima parte del ancho de la acera, ni de **15 cm., en cualquier caso.**

13.6.3. - Los accesos a la vivienda tendrán un ancho mínimo de **0,90 m.**

13.6.4. - La contrahuella máxima será de **18,5 cm.**

5.7.25. En edificios de altura igual o superior a B + III será necesario disponer de *grupo de presión.*

13.6.3. Se definen las **zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de edificación** de las carreteras de acuerdo a la legislación.

6.7.1. "Las lámparas a utilizar serán las homologadas por el Ayuntamiento".

7.1.1. No se encuentran en el término zonas monumentales, arqueológicas ni histórico-artísticas *de gran importancia, quedando reducido el interés al paso del Camino de Santiago por el sur del término municipal, a los yacimientos arqueológicos que se reseñan en la documentación gráfica y a algunos edificios aislados,* que se reseñan en el artículo 7.4.

7.4.1. Se delimita la zona afectada por la Declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, de acuerdo con lo recogido en el expediente de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

"No podrá llevarse a cabo ningún tipo de obra en la zona afectada sin la aprobación previa del proyecto correspondiente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, o si es el caso, por la Dirección General."

7.4.2. Se recogen cuatro yacimientos arqueológicos, con sus ámbitos de protección.

"El Ayuntamiento comunicará al Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León la concesión de cualquier licencia de obras en los ámbitos de protección, con al menos 15 días de antelación al comienzo de las obras, al objeto de llevar a cabo la correspondiente supervisión arqueológica de las mismas y así salvaguardar las evidencias arqueológicas que eventualmente pudieran descubrirse."

13.6.3. Se incorpora lo dispuesto en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en lo referente a la tramitación de los expedientes de autorización urbanística.

8.6.2. Se modifican las condiciones que definen el riesgo de formación de núcleo de población en Suelo No Urbanizable.

9.2.4. Se recoge a instancias del Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero todo lo referente a *"lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el Art. 14 y los capítulos II y III del Título II)"*

9.2.5. Se definen las afecciones especiales en las carreteras en S.N.U.

13.6.3. Se modifica el Suelo Apto para Urbanizar que *“se ha constituido en una única área de reparto, constituida por los sectores de suelo urbanizable a desarrollar, en las que se ha calculado el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos del área de reparto por cada metro cuadrado de suelo”*.

11.1 Se modifica el Suelo Apto para Urbanizar con una sola área de reparto constituida por 11 sectores de suelo urbanizable, 9 de los cuales tienen adscritos superficie a desarrollar de sistemas generales exteriores.

“La superficie total de los sectores de suelo urbanizable constituyen 594.100 m². La superficie de sistemas generales exteriores adscritos a dichos sectores es de 109.600 m² de los cuales 30.450 m² corresponden al desarrollo de un parque urbano situado en el futuro centro neurálgico de San Andrés, y el resto, es decir 79.150 m², forman parte del nuevo desarrollo de trazado viario definido en las presentes Normas.

La delimitación concreta de las superficies de los sistemas generales adscritos a los sectores, será competencia del Ayuntamiento, que en el momento de desarrollo de cada sector fijará, en función de criterios de prioridad e interés municipal, el límite y la ubicación específica de la superficie de sistema general asignada para cada uno de ellos.“

Se adjunta un cuadro que define los aprovechamientos de los sectores, y los sistemas generales exteriores adscritos, así como el número máximo de viviendas y la densidad por Ha.

11.2. Serán vinculantes en las fichas de los sectores de S.A.U., los aprovechamientos totales, en lugar de las edificabilidades que son estimadas.

13.6. Se corrigen errores numéricos en las fichas de los sectores de S.A.U., y se define el aprovechamiento total, así como el viario principal vinculante.

13.1.4. Se recoge la obligación de tratamiento de las medianeras propias y de colindantes que queden vistas como consecuencia de retranqueos de la edificación.

13.2.4. Se modifican las condiciones de *“El número máximo de edificaciones adosadas en línea, en proyecto unitario, será de 10; favoreciendo la no existencia de planos continuos de fachada de más de 60 m. de longitud.”*, y en soluciones de esquina se permite el adosamiento solo a linderos laterales.

13.6.3. Se suprime la condición de que para ocupar hasta 20 m. de fondo, en ordenanza 3-2 a, deba quedar un espacio libre del 40%.

13.3.6.2. Se exige del cumplimiento del estándar de 1 plaza cada 100 m² de uso compatible, cuando la dotación total necesaria sea igual o inferior a 10 plazas.

13.3.8. Se admite como uso compatible la vivienda unifamiliar, por las especiales condiciones de los núcleos rurales en San Andrés.

13.5.9. En las condiciones particulares de la Ordenanza 5, de Industria, se permite el cambio de actividad siempre que la nueva sea compatible con la vivienda o con las zonas residenciales (uso industria cat. 1ª y 2ª).

13.6.3. Se modifican las condiciones de edificabilidad propuestas, para mantener las de las Normas vigentes: *“Se permite para los usos deportivos, un coeficiente de edificabilidad de 0,3 m²/m² para uso de vestuarios y servicios generales, o campos de juego y piscinas cubiertas; y 3 m²/m² para los restantes usos con carácter general.”*

14.4. Se corrigen errores numéricos en las fichas y el cuadro resumen, y se fijan las alineaciones vinculantes en viario principal o que requieren continuidad con otro exterior a la unidad de ejecución.

Se reduce la UE-3 al corregir un error por ser una alegación estimada; se amplía la UE-24 y se modifica la UE-25, a requerimiento de la C. P. U.

16.2 Se elimina el A.P.I. 6, correspondiente al Convenio urbanístico del Edificio Araú, que se ordena como suelo urbano finalista con ordenanza de aplicación, y se renombran los 16 restantes.

2.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

Plano 1.

- Se modifica zona verde al Norte de Villabalter restituyéndola a la situación original de las Normas. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrige encuentro de calle La Barrera con la calle Cervantes restituyéndola a la situación original de las Normas vigentes.

Plano 2.

- Se completan nombres de calles y acotación de anchos de calles que faltaban.

- Se corrigen los límites de protección del canal para que la distancia entre estos y los bordes del cauce sea de 5 metros.

Plano 3.

- El límite de la UE-26 se rectifica para que se ajuste al límite de protección del canal.

- Se graffa como Sistema General, en la carretera de Caboalles, un ámbito de ancho 25 metros, dejando la línea límite de nueva edificación a 18 metros de los bordes de la calzada, atendiendo al requerimiento realizado en su Informe por el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.

- Se graffan sobre anchos de radio 10 metros en todos los entronques de vías con la carretera de Caboalles. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen los límites de protección del canal para que la distancia entre estos y los bordes del cauce sea de 5 metros.

Plano 4.

- Se corrige encuentro de calles Las Viñas y Concejo.

- Se modifica el límite de la UE-3, de acuerdo con una alegación estimada al Documento de Aprobación Inicial, que no se recogió correctamente en el de Aprobación Provisional.

- Se corrige un error de calificación de una isleta entre calles Barcaduro, del Pozo y Vollanes, que es espacio libre público, de acuerdo a modificación puntual aprobada.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanzas.

Plano 5.

- Se corrige límite de ordenanzas junto a la calle Barrera.

- Se corrigen alineaciones en la avenida del Paso, y calle África.

- Se corrige límite Suelo Urbano al final de la calle Ponjalucho.

- Se graffa como dotación religiosa manzana junto a C/ La Torre.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanzas.

Plano 6.

- Se graffa como zona verde la franja entre la carretera de Caboalles, C-623 y la vía del ferrocarril. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se rectifica la rotulación de la UE-36 pasando a ser UE-26. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanzas.

- Se graffa como Sistema General, en la carretera de Caboalles, un ámbito de ancho 25 metros, dejando la línea de nueva edificación a 18 metros de los bordes de la calzada, atendiendo al requerimiento realizado en su Informe por el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.

- Se graffan sobre anchos de radio 10 metros en todos los entronques de vías con la carretera de Caboalles. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se rectifica alineación interior de parcela situada entre la UE-34 y la UE-35, conformando una calle que termina en fondo de saco. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 7.

- Se completa alineación junto a Instituto de Formación Profesional en calle Virrey. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se modifica el límite de la UE-3, de acuerdo con una alegación estimada al Documento de Aprobación Inicial, que no se recogió correctamente en el de Aprobación Provisional.

- Se rectifica alineación de la calle entre colegios.

Plano 8.

- Se rectifica la delimitación de zona verde, restituyendo la situación original de las Normas y, en consecuencia, las correspondientes alineaciones en la calle Romeral, en la acera opuesta al Instituto de Formación Profesional y en la misma calle, enfrente de otra zona verde con tolerancia deportiva. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se añade rotulación de Dotacional Servicios públicos en edificio de juzgados.

Plano 9.

- Se graña como Sistema General, en la carretera de Caboalles, un ámbito de ancho 25 metros, dejando la línea límite de nueva edificación a 18 metros de los bordes de la calzada, atendiendo al requerimiento realizado en su Informe por el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.

- Se grañan sobre anchos de radio 10 metros en todos los tronques de vías con la carretera de Caboalles. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 10.

- Se modifica el límite del SAU-A dejando fuera el Sistema General, y se recalcula la superficie. Subsanación realizada a requerimiento de la Com. Prov. de Urbanismo.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se elimina trama de dotación en estación de servicio en calle Bellavista que pasa a ser ordenanza 5* (2-2).

- Se ensancha la calle Parque por su límite Oeste pasando a tener 10 metros de ancho y se acota. Subsanación realizada a requerimiento de la Com. Prov. de Urbanismo.

- Se graña continuación de calle Cerrada entre calles Parque y Real. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrige la línea de límite de Suelo Urbano alrededor de la UE-1.

Plano 11.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanzas y de dibujo.

- Se modifican alineaciones en la calle del Callejón y en el cruce de la calle Jesús el Nazareno con calle Gregorio Boñar. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se rectifica límite de zona verde en calle Carbosillo, para restituir situación original.

- Se corrige rotulación del tipo de dotación en antiguo ayuntamiento de Dotacional Administrativo a Dotacional Varios.

- Se rotulan alturas en edificación junto a I.N.E.M. con volumetría especial. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen los límites de protección del canal para que la distancia entre estos y los bordes del cauce sea de 5 metros y se corrigen y completan alineaciones entre la calle Charcones y el canal, a requerimiento de la Com. Prov. de Urbanismo.

Plano 12.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza y de dibujo.

- Se graña como Sistema General, en la carretera de Caboalles, un ámbito de ancho 25 metros, dejando la línea límite de nueva edificación a 18 metros de los bordes de la calzada, hasta el cruce de la misma con el canal del Carbosillo, atendiendo al requerimiento realizado por el Servicio Territorial de Fomento de la J. C. y L.

- Se grañan sobre anchos de radio 10 metros en todos los tronques de vías con la carretera de Caboalles, hasta el cruce de la misma con el canal del Carbosillo. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se grañan alineaciones vinculantes en SAU-D y SAU-F.

Plano 13.

- Se incorpora nueva ordenación de la glorieta de San Juan de Dios, según proyecto.

Plano 14.

- Se modifica el límite de suelo urbano, junto al canal y el parque urbano.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se grañan alineaciones vinculantes en SAU-B y SAU-C.

- Se corrigen y completan alineaciones en manzanas situadas entre la calle Charcones y el canal.

Plano 15.

- Se restituyen zonas verdes existentes en la calle Menéndez Pelayo y al final de la avenida de San Andrés. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se grañan alineaciones vinculantes en SAU-D, SAU-F y SAU-G.

- Se incorpora nueva ordenación de la glorieta de San Juan de Dios, según proyecto facilitado por el ayuntamiento.

- Se rectifica manzana grafiada como zona verde por error en la avenida de San Andrés a la altura de la calle del Boeza, que pasa a tener ordenanza 3-2b (VE-V).

- Se restituye la trama en las zonas verdes existentes que se superponen al Sistema General propuesto.

Plano 16.

- Se restituye zona verde existente en la calle Menéndez Pelayo esquina con la calle Nicaragua. Subsanación realizada a requerimiento de la Com. Prov. de Urbanismo.

- Se corrigen errores de dibujo y de rotulación de ordenanza.

- Se corrigen errores en las alineaciones en las esquinas de la calle Perú, San Salvador y Nicaragua.

- Se elimina la línea de límite de término municipal propuesto.

- Se corrige la rotulación de tipo de dotación en las manzanas contiguas a la Casona, entre las calles Órbigo y Duerna.

- Se incorpora nueva ordenación de la glorieta de San Juan de Dios, según proyecto facilitado por el ayuntamiento.

- Se indica alineación de una manzana limítrofe con León.

Plano 17.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se restituye la trama en las zonas verdes existentes que se superponen al Sistema General propuesto.

Plano 18.

- Se restablece zona verde y ordenación del P.E.R.I. del edificio Faro. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se rotula con ordenanza 3-2c edificio enfrente a la calle Padre Coll. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se grañan alineaciones vinculantes en SAU-H.

Plano 19.

- Se restablece zona verde y ordenación del P.E.R.I. del edificio Faro. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se restituyen las zonas verdes entre las calles Dominicas, Anunciata y Padre Coll, así como se corrige la existente junto a la calle Gran Capitán, y se graña el paso entre el interior de la manzana comprendida entre las calles Anunciata, Gracia y Cardenal Cisneros, y ésta última. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se recoge una calle existente hacia el interior de la manzana en la calle del Esla (calle Porma). Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se elimina la línea de término municipal propuesto y se rectifica un error en el límite del existente, así como el de Suelo Urbano.

Plano 20.

- Se graña el límite oeste de La Atalaya, y se aplica la calificación correspondiente al espacio que resulta exterior, ordenanza 2-2.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza y de dibujo.
- Se restituye la zona verde en la confluencia de las calles de la Princesa, de la Parra, y la avenida de la Constitución y se incrementa el área de la existente entre la calle Félix Rodríguez de la Fuente y la Avda. de la Constitución. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se elimina el API-6, que pasa a Suelo Urbano directo con ordenanza 3-2b.

- Se grafiá como zona verde la plaza de Eduardo Pastrana.

- Se grafiá como dotacional, el equipamiento deportivo de la Atalaya. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se incluye como Suelo Urbano, un tramo de calle al sur de la Atalaya, comprendido entre dos zonas de Suelo No Urbanizable con protección de Bodegas.

- Se cierra la salida de la calle Sira Sampedro hacia la carretera de Astorga, por imposibilidad de salvar el desnivel existente entre ambas. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se grafiá zona verde junto a la edificación protegida de Arau, según convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento.

- Se indica el Camino de Santiago y su entorno de protección. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 21.

- Se restituyen zonas verdes y ordenación del P.E.R.I. del edificio Faro. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se restituyen zonas verdes dentro de la Unidad de Ejecución 24. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza y de dibujo.

- Se modifica numeración de los APIs, pasando el API-7 a API-6 y el API-8 a API-7.

- Se corrige la protección de canal entre la calle Peregrinos y el Sistema General.

- Se modifica trazado de la calle Peregrinos, restituyendo el existente en las normas vigentes, pero estableciendo las alineaciones con un ancho de calle de 12 metros. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen los límites de protección del canal en el tramo paralelo a la calle de la Presa, limitándolos a la zona en la que el canal discurre al descubierto, y se corrigen las alineaciones interiores de Miguélez, restituyendo la situación actual.

- Se indica el Camino de Santiago y su entorno de protección. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 22.

- Se restituyen zonas verdes en la calle Molinera, y se rectifica la existente junto a la calle Gran Capitán, así como en el P.E.R.I. del edificio Faro, y se indica altura del mismo. Subsanación realizada a requerimiento de la Com. Prov. de Urbanismo.

- Se modifica numeración de los APIs, pasando API-8a a API-7 y el API-9a a API-9.

- Se corrige error en el límite del API-8 y se grafiá la zona verde contigua al mismo.

- Se elimina la línea de término municipal propuesto y se rectifica un error en el límite del existente, así como el de Suelo Urbano.

- Se rectifica el límite superior del API-9b, ya que la parcela contigua a él mantiene en toda su longitud los 12 metros de fondo.

- Se grafían alineaciones vinculantes en SAU-A.

- Se indica el Camino de Santiago y su entorno de protección. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 23.

- Se restituyen zonas verdes en la calle Molinera, así como en el P.E.R.I. del edificio Faro, y se rectifica un error en la existente junto a la calle Gran Capitán.

- Se grafían alineaciones vinculantes en SAU-I.

- Se indica el Camino de Santiago y su entorno de protección. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 24.

- Se restituye zona verde en la calle de las Casas. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se grafían alineaciones vinculantes en SAU-I, SAU-J y SAU-K.

- Se indica el Camino de Santiago y su entorno de protección. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 25.

- Se restituye zona verde en la Unidad de Ejecución 21, próxima a la calle Barrera. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se modifica numeración de los APIs, pasando el API-8b a API-8.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se rectifica el límite de la Unidad de Ejecución 24, incorporando un espacio contiguo de iguales características incrementando su superficie. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 26.

- Se restituyen zonas verdes en la calle Antonio Nebrija y Blasco Ibáñez, así como se grafían las vinculantes de la Unidad de Ejecución 25. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se modifica numeración de los APIs, pasando el API-8b a API-8.

- Se corrige grafismo de dotaciones a las que le faltaba la correspondiente trama.

Plano 27.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

- Se rectifica error detectado en el límite del Suelo Urbano y del término municipal, en la margen derecha del polígono industrial, s/ documentación del Ayuntamiento.

- Se indica el Camino de Santiago y su entorno de protección. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 28.

- Se rectifica error detectado en el límite del Suelo Urbano y del término municipal, en la margen derecha del polígono industrial.

- Se indica el Camino de Santiago y su entorno de protección. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Plano 30.

- Se restituyen zonas verdes en la salida hacia Carrizo y en la plaza de la Era, así como se corrige la existente junto a la dotación Sanitaria/Asistencial. Subsanación realizada a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se grafiá como Dotacional Vario la manzana delimitada por la calle y travesía del Rosario y la calle de las Palomas.

- Se corrigen errores de rotulación de ordenanza.

En todos los Planos 1/1.000.

- Se grafían las edificaciones expresamente fuera de ordenación recogidas en las Normas vigentes y se incluye en la cartela.

- Se cambia el tipo de línea de la delimitación de los APIs.

- Se modifica la trama correspondiente a edificación protegida.

- Se añade en la cartela el grafismo correspondiente al Camino de Santiago.

- Se corrige el grafismo de los sistemas generales en el Suelo No Urbanizable.

- Se renombran los sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

En los Planos C1, C2 y C3 1/5.000.

- Se incorpora el trazado del Camino de Santiago, y los yacimientos arqueológicos, y su ámbito de protección, a requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Se delimitan las zonas de protección ambiental en el Suelo No Urbanizable.

- Se incorporan las correcciones realizadas en el límite del término municipal, y del Suelo Urbano en los planos 1/1.000.

En el Plano O 1/10.000.

- Se incorpora el trazado del Camino de Santiago.

- Se incorpora zona de reserva del trazado previsto de la Ronda NO. y el aeropuerto.

- Se actualizan dotaciones, zonas verdes, sistemas generales y límite del término.

Se incorpora el plano T 1/20.000 de Clasificación de todo el término.

Estas modificaciones son subsanaciones de errores materiales, o mayor definición de algunas características del planeamiento, y en otros casos ha supuesto la restitución de la normativa de las Normas actualmente en vigor antes de esta Modificación y Adaptación, y lo son en respuesta a los requerimientos de la Comisión Provincial de Urbanismo, y en respuesta a los preceptivos informes sectoriales de la Diputación Provincial; del Servicio Territorial de Fomento y de la Comisión Territorial de Patrimonio y Cultura de la Junta de Castilla y León, de la Confederación Hidrográfica del Duero, y de la Dirección General de Carreteras.

EN NINGÚN CASO SUPONEN MODIFICACIONES SUSTANCIALES, CON RESPECTO AL DOCUMENTO QUE EN LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL SE EXPUSO EN INFORMACIÓN PÚBLICA Y AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL EN QUE SE INCORPORARON ALEGACIONES ESTIMADAS, POR LO QUE NO ES NECESARIO UN NUEVO PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Esta Memoria del Documento de la Modificación y Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Andrés del Rabanedo consta de 93 páginas numeradas, y un anexo de 11 páginas.

San Andrés del Rabanedo, noviembre de 1999.-CAVEDA . GRANERO . ROMOJARO, ARQUITECTOS.

MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

AYTO. SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

NORMAS URBANÍSTICAS I**TÍTULO I.-DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.****ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.****1.1.1 Objeto y fundamento.**

El objeto de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 Revisión y adaptación.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y la Ley 9/97, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León.

1.1.3 Características.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

A.-Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B.-Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C.-Son inmediatamente ejecutivas.

D.-Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal.

E.-En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

ART. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor una vez publicadas en el *Boletín Oficial de la Comunidad Castilla y León*. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4. EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad. Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública. Art. 134 L.S.

Ejecutoriedad. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en la Ley del Suelo.

ART. 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.**1.5.1 Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.**

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

1.5.2. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.-Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B.-Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.-Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento tanto residencial como industrial prevista en estas Normas. Esta previsión se concretará en el momento en el que se encuentre consolidado por la edificación la mitad del suelo apto para urbanizar previsto en estas Normas bien de uso residencial o industrial, así como el que se encuentre consolidado por la edificación la mitad del suelo vacante previsto en las Unidades de Ejecución tanto de uso residencial como de uso industrial.

D.-Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

E.-Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores.

1.5.3. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación aplicable.

1.5.4. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.2. procederá la revisión anticipada.

No se considerarán modificaciones de las Normas:

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al Planeamiento de desarrollo, según lo especificado para cada clase de suelo.

Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de Unidades de Ejecución y en la de sectores, siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.

La aprobación, en su caso, de ordenantes municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se hallen o no previstos en ellas.

Toda modificación se producirá en el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar éstas.

1.5.5. Suspensión del Planeamiento.

Quando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por el órgano competente de acuerdo con la legislación autonómica y en su defecto de este el ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma, previos los trámites oportunos, podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

ART. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Castilla y León constituida, básicamente, por la Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

ART. 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finali-

dad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

* La *Memoria Justificativa* señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

* Los *Planos de Clasificación del Suelo* a escala 1:5.000 expresan el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirven, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al art. 1.5.2 y 1.5.5 de estas Normas.

* Los *Planos de Ordenación y Calificación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable* a escala 1:1.000 contienen las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de la edificación, ordenación de zona y protección y catalogación del patrimonio histórico. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos.

* El *Fichero de Unidades de Ejecución* contiene determinaciones precisas sobre condiciones de la edificación. Sus determinaciones prevalecen en su ámbito sobre cualquiera de las restantes.

* El *Fichero de Sectores* contiene determinaciones precisas sobre alineaciones y condiciones de la edificación. Sus determinaciones prevalecen en su ámbito sobre cualquiera de los restantes.

* Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de San Andrés del Rabanedo.

Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías del suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

Constituye, pues, un instrumento de apoyo a las tareas de disciplina urbanística, y ante las solicitudes de transformaciones de las edificaciones.

* El catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen.

El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias, Memoria y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de menor escala (mayor detalle) y según lo expresado arriba. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

ART. 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Definiciones.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de Clasificación, Ordenación y Gestión de este documento a escala 1/5.000 y 1/1.000 respectivamente.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A.- SUELO NO URBANIZABLE es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Las Normas Subsidiarias distinguen seis categorías de Suelo No Urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos.

- Suelo No Urbanizable común (SNU).
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNUPA).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Bodegas (SNUPB).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (SNUPC).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Viales y Caminos (SNUPV).
- Suelo No Urbanizable de Protección del Ferrocarril (SNUFC).

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.

B.- SUELO APTO PARA URBANIZAR comprende las áreas que, por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias, pueden ser ocupadas.

Las Normas Subsidiarias definen los sectores del Suelo Apto para Urbanizar y los distintos usos característicos.

Su delimitación queda fijada en los planos de Régimen y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas y en las fichas de sectores.

C.- SUELO URBANO comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias, lleguen a adquirir tal situación.

Las Normas distinguen tres áreas de suelo urbano:

- Áreas plenamente ordenadas, son aquellas que no precisan planeamiento de desarrollo y/o gestión previa a la edificación.
- Áreas remitidas en desarrollo posterior Unidades de Ejecución, que son aquellas que precisan algún mecanismo de planeamiento o gestión previo a la edificación.
- Áreas sometidas a Planeamiento Especial, en virtud de la Ley del Suelo.

Su delimitación queda fijada en los planos de Ordenación y gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

ART. 2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

2.2.1. Usos globales y pormenorizados.

Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso global el predominante en un área y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

2.2.2. Usos característicos.

1.-En **SUELO NO URBANIZABLE** las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes usos característicos:

- Agropecuario.

- Actividades extractivas.

- El ocio ligado al medio natural.

2.-En **SUELO APTO PARA URBANIZAR** las Normas asignan los usos característicos y niveles de intensidad a cada Sector, que deberán pormenorizarse en la ordenación física que el Plan Parcial correspondiente proponga de acuerdo con lo establecido en las fichas de sectores.

En el Suelo Apto para Urbanizar se determinan los Sectores para su desarrollo en Planes Parciales, y establece la regulación genérica de los usos y niveles de intensidad, de acuerdo con lo señalado en el Planeamiento, apartado d) del Art. 93 del Reglamento de Planeamiento.

En este tipo de suelo la disposición pormenorizada de usos resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga, de conformidad con lo establecido en las fichas de Sectores de estas Normas.

3.-En **SUELO URBANO** se define la ordenación física del territorio de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de su perímetro, asignando los usos correspondientes a cada zona:

- Residencial.
- Terciario.
- Dotaciones y servicios públicos.
- Industria.
- Espacios libres.
- Viario y comunicaciones.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 93 del Reglamento de Planeamiento, estas determinaciones físicas se representan a escala 1/1.000 en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 17 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo urbano y apto para la urbanización por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable las condiciones que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Junta de Castilla y León puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos.

En cualquier edificación o elemento catalogado por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.4.3. Edificaciones e instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento, se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras de consolidación siempre que se adopten previa o simultáneamente los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, las condiciones que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Junta de Castilla y León puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes, salvo las destinadas a la conservación del ornato e higiene:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación sobre materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

ART. 2.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases del suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la Ley 6/98 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y demás disposiciones concordantes y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1. Aplicación.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Títulos II, III y IV) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

3.1.2. Gestión y ejecución.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

3.1.3. Actuación de los particulares.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

3.1.4. Planes y proyectos.

Los Planes y Proyectos irán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Órdenes Ministeriales de 21-12-1968, 19-10-1970 y disposiciones concordantes.

ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Ordenanzas especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes especiales.

A.- CONTENIDO:

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales previstos por las Normas Subsidiarias se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por éstas.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o el completar la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios

públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

e) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

B.- TRAMITACIÓN.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley sobre Régimen de Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de junio, o la legislación del suelo que sea aplicable.

3.2.4. Planes Parciales.

A.- CONTENIDO.

1.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2.- Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establecen para cada uno de ellos en las fichas correspondientes. El resto de las medidas de ordenación dado a sus respectivos ámbitos en el Plano nº 4 de Calificación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable tienen mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura orgánica del territorio.

3.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se detallan en el Capítulo II de estas Normas.

B.-TRAMITACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Art. 138 y 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo establecido en la legislación específica de la Junta de Castilla y León.

C.-FORMULACIÓN.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5. Estudios de Detalle.

A.- CONTENIDO.

Los Estudios de Detalle, cualesquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por la Ley de Régimen de Suelo y Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

La memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporará cuadro

de características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las zonas de ordenanza de Suelo Urbano, éste deberá definir:

1 La ordenación de volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.

- La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, habrá de definir:

1 Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones públicas.

B.- TRAMITACIÓN.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Art. 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento en relación con el Art. 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de junio.

C.- FORMULACIÓN.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades, las obras y edificios.

3.2.7. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales de Reforma Interior, de Protección y Planes Parciales.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una a varias fases, de un sector, o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 6 de estas Normas.

A.- CONTENIDO.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Ley sobre Régimen del Suelo y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.- GARANTÍAS.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculando con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución.

C.- TRAMITACIÓN.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.8. Proyectos de Reparcelación.

A.- CONTENIDO.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82 (párrafo 82.2 derogado según Decreto 304/1993), 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala no menor a 1:1.000.

B.- TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.2.9. Proyectos de Compensación.

A.- CONTENIDO.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala no menor a 1:1.000.

B.- TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 de Reglamento de Gestión.

3.2.10. Proyectos de Expropiación.

-CONTENIDO, TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 194 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala no menor de 1:1.000 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial de la Junta de Castilla y León.

3.2.11. Proyectos de Parcelación.

A.- CONTENIDO.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:5.000 o más detallada sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala no menor a 1:1.000.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B.- TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

ART. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ámbitos de Actuación.

A.- TIPOS DE ÁMBITOS.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Apto para Urbanizar, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en la ficha correspondiente.

B.- REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN.

La delimitación de las unidades de ejecución en los Sectores de Suelo Urbanizable o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de la Ley sobre Régimen del Suelo y el Reglamento de Gestión.

C.- FORMULACIÓN.

La determinación y delimitación de Unidades de ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38.1 y 38.2 del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada unidad de ejecución delimitada será el señalado en las fichas correspondientes.

Las unidades de ejecución no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la Ley sobre Régimen del Suelo. En todo caso deberá justificarse

la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos, de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la Ley 8/90 de reforma del régimen urbanístico y valoraciones de suelo.

3.3.3. Sistema de Compensación.

A.- DEFINICIÓN.

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

B.- CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

C.- INCUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDADES.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de una Unidad de Ejecución o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4. Sistema de Cooperación.

A.- DEFINICIÓN.

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.- La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística

B.- CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesaria de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de Expropiación.

A.- OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecutada en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B.- VALORACIONES.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley sobre Régimen del Suelo y valoraciones 6/98.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.

B.- En el suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines y dotaciones públicas de carácter local incluidas en las Unidades de Ejecución, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquellas, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.- OBRAS.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Ejecución comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales de red separativa y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado de zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a la Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C.- INCUMPLIMIENTO.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

3.3.8. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.9. Derecho a edificar.

A.- EDIFICACIÓN DE PARCELAS URBANIZADAS.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

Cuando se trate de Unidades de Ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesidad.

A.2. Que se hayan formalizado, ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión-gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B.- URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que lo haya adquirido la condición de solar cuando, además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

B.1. Que tratándose del suelo incluido en una Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos de los apartados A.1, A.2 y A.3 anteriores.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere al apartado anterior.

ART. 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estará sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las presentes Normas Subsidiarias y, en general, cualquiera acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones, usos e instalaciones o la modificación de las mismas.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que deba contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico correspondiente visado en el Colegio Profesional competente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias de solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

A.1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados por las Normas Subsidiarias como Urbanos o Aptos para Urbanizar.

A.2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanísticas en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, y en suelos urbanos las fincas resultantes tendrán frente a vía pública, excepto en urbanizaciones privadas.

A.3. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:1.000 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondiente a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

A.4. La licencia de parcelación urbanísticas se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

A.5. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o apto para urbanizar que pretenda realizarse con

posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citado en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

A.6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

A.7. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B.- LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

C.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN (OBRA MAYOR).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN (OBRA MENOR).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).

D.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

D.6. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de proyecto que incluya planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiera hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado. Dicho proyecto deberá ir suscrito por técnico competente y visado.

E.- LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

F.- LICENCIAS DE APERTURA.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye de la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Castilla y León.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Junta de Castilla y León.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en la normativa y legislación que le sea aplicable.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

3.4.5. Caducidad y prórroga.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra o que se encuentra paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10%, que se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento fin de obra visado por Colegio Profesional competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable sobre Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B.- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y legislación y normativa aplicable para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el ayuntamiento le entregue la cédula en los plazos legales desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud, conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés

común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en la Ley sobre Régimen del Suelo, y los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

La Ley sobre Régimen del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10. Obra Menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1.- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.

2.- Que la obra, ya sea modificación, reforma o reparación no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarios de la misma.

3.- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

4.- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo.

5.- Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y además documentación en la memoria, planos y además documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.

A continuación se recoge una lista, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal, a la que podrán añadirse aquellas que a criterio de los servicios técnicos municipales puedan tener igual consideración.

A.- LAS QUE SE REALICEN EN LA VÍA PÚBLICA RELACIONADAS CON LA EDIFICACIÓN CONTIGUA.

A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.- OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN.

B.1. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

B.2. Construcción de andamios y similares.

B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.

B.4. Acotamiento de fachadas.

B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.- PEQUEÑAS OBRAS DE REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O ADE-CENTAMIENTO DE EDIFICIOS.

C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico artístico.

C.5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.

C.6. Colocación de rejas.

C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, o elementos salientes.

C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles.

C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

C.14. Aquellas señaladas expresamente como tales en los tipos de obras definidos en el artículo 5.2 de estas Normas.

D.- OBRAS EN LAS PARCELAS Y EN LA VÍA PÚBLICA.

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción y derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

D.3. Trabajos de nivelación el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

ART. 3.5. SISTEMAS GENERALES.

3.5.1. Definición.

Son sistemas generales aquellos que sirven para definir la estructura general y orgánica del territorio, así grafiados en el Plano de Estructura Urbana y en los de ordenación y gestión y para los que las vigentes Normas prevén la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

Son sistemas complementarios los que, con independencia de los que definen la estructura general y orgánica del territorio, vengán fijados en las Normas Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales o Planes Especiales, al servicio directo del sector o zona en que se encuadren, prolongando las prestaciones, servicios y mejoras de los sistemas generales.

3.5.2. Finalidad.

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados como tales sistemas, presentan un grado especial de interés colectivo, y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del proceso urbano.

La finalidad de los sistemas complementarios, como se ha dicho al definirlos, está constituida por aquellas dotaciones al servicio directo del Sector o zona en que están ubicadas, perfeccionando las prestaciones que se derivan de los sistemas generales.

3.5.3. Tipos.

Los sistemas previstos y regulados por las Normas Subsidiarias son los siguientes:

2 De comunicaciones.

3 De espacios libres.

4 De equipamiento comunitario.

5 De instalaciones y obras de especial trascendencia para el desarrollo del territorio.

3.5.4. El sistema de comunicaciones.

Está integrado por el sistema general de comunicaciones del que forman parte el Subsistema Ferroviario y el Subsistema de la Red Viaria Básica, y por el sistema complementario formado a su vez por la red viaria secundaria y local y por la red peatonal.

3.5.5. El Subsistema ferroviario.

A. Normas generales

En este Subsistema se incluyen las líneas de ferrocarriles a cielo abierto existentes, en proyecto, o, simplemente previstas para el futuro, así como sus entornos de protección.

Las obras o instalaciones para estos usos quedan sujetas a la normativa específica sobre la materia, y a la Ordenanza especial RENFE, recogida en estas Normas.

B. Planes de Ordenación de sectores inmediatos:

Los Planes Especiales de Ordenación Urbana, correspondientes a sectores de suelo urbanizable, cruzados por o inmediatos a las vías férreas regularán la edificación y el suelo, y ordenarán el suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por estas Normas.

Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la franja inedificable a espacios verdes o estacionamientos, podrá destinarse este suelo a esta finalidad computando a estos efectos, siempre que por adición de otros terrenos con el mismo destino se obtengan las dimensiones mínimas señaladas en el Reglamento de Planeamiento.

C. Vallado de las líneas férreas y paso a nivel.

La transformación del suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelos urbanizables, tanto en el programado, como en el no programado, requerirán el vallado o los medios de seguridad necesarios para la protección de las líneas férreas. El gasto que ello suponga se considerará gasto de urbanización y será a cargo del ente promotor de la actuación urbanística.

Se prohíbe en todo el término municipal la proyección de nuevas vías públicas, que supongan el establecimiento de nuevos pasos a nivel.

La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros, a distinto nivel, se regulará por la legislación específica en la materia.

Cuando la supresión o sustitución sea por cuenta, en todo o en parte, de la Administración Pública titular de la carretera o de la calle, y la mayor intensidad de circulación obedezca a la urbanización del sector inmediato a la línea férrea, el coste de la supresión o sustitución se considera gasto de urbanización a cargo del sujeto que debe asumir el de las obras de urbanización.

D. Intervención en la edificación.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a las vías férreas integrantes del subsistema ferroviario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a licencia municipal.

3.5.6. El Subsistema viario.

A. Normas generales

La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario, de carácter nacional, autonómico o provincial, así como las de carácter local fundamentales para el municipio de León en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.

El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías nacionales, autonómicas o provinciales.

La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso por las vías no comprendidas en la red básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior, que se conservan, o señaladas en las presentes Normas Subsidiarias o, como desarrollo de las mismas, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

B. Tipos de vías

a) De primer orden:

6 Autopistas y autovías: Vías de gran capacidad con control de accesos y prioridad de circulación, con unas características de diseño específicas, apropiadas para viajes de largo y medio recorrido.

7 Arterias principales: Vías de relación exterior, con prioridad de circulación, sin control de accesos y con capacidad elevada, son las nacionales (N-120) y de la red autonómica (C-623, LE-441), así como las previstas Ronda Noroeste, y la de conexión con León por el Ayuntamiento y S. Juan de Dios.

a) De segundo orden:

8 Arterias secundarias: Ofrecen la conexión de cada barrio con otros barrios y con la red de primer orden, (son las C.V 161/7, 161/8 y 161/34).

9 Colectoras-distribuidoras: Son los ejes principales de cada barrio.

a) De tercer orden:

10 Viario local: constituido por la red de acceso a los puntos finales de los viajes.

A. Regulación.

La regulación de las vías de primer orden se atendrá a su legislación específica y, sin perjuicio de ella, a las prescripciones que se contienen en las presentes normas.

La regulación de las restantes vías públicas municipales habrá de ajustarse a las prescripciones del Plan de Ordenación e instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen.

B. Áreas suplementarias de protección de cruces.

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en el suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las líneas de edificación oficial de las vías y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de 10 m de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a 12 m el radio de la circunferencia podrá reducirse a 8 m.

En los Planes Parciales o Especiales, o en su caso, en los Estudios de Detalle referidos al suelo urbano, se precisará la forma de los chaflanes considerándose como dimensiones mínimas las previstas en estas Normas.

C. Intervención en la edificación.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a licencia municipal.

F. Disciplina urbanística de la publicidad.

La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública, está sometida y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las limitaciones establecidas en la legislación específica de Carreteras y el presente Plan de Ordenación.

El informe favorable o el otorgamiento de autorizaciones de los órganos con competencia en la materia no prejuzga el ejercicio de la competencia municipal, por razones urbanísticas.

No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y la Comisión Provincial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revo-

cada la licencia municipal. La renovación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren, constituidos por el coste del medio de publicidad y su instalación y gastos inherentes a la misma, deducida la cantidad correspondiente a la amortización.

3.5.7. Sistema General de Espacios Libres.

El sistema general de espacios libres está constituido por todos aquellos terrenos destinados a parques públicos existentes y áreas públicas y por los que se creen en el futuro, de manera que la superficie total obtenida cumple el porcentaje mínimo establecido en artículo 12 de la Ley del Suelo.

Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie.

Cuando por tener una superficie superior a los 10.000 m² tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para práctica deportiva, o edificios culturales, siempre que la superficie de éstos sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área contigua.

3.5.8. Sistema General de Equipamientos.

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos, al servicio directo de los ciudadanos.

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal y supramunicipal.

A. De ámbito municipal:

- Educativo

- Deportivo: Instalaciones deportivas, salvo que tengan el carácter de complementarias de otros usos o instalaciones.

- Sanitario-asistencial: Centros sanitarios y asistenciales dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos y clínicas.

- Socio-cultural: Bibliotecas, centros culturales, museos, auditorios, casas de cultura, salas de exposiciones de interés público y comunitario, y centros sociales.

- Religiosos: Templos.

- Público administrativo: Centros o edificios al servicio de la Administración Pública Local.

- Comercial: Mercados de abastos y mercados centrales.

- Residencial colectivo: Hoteles, residencias de estudiantes, residencias de trabajadores y conventos.

- Servicios urbanos: Cementerios, estacionamientos de vehículos ligeros y pesados, servicios de seguridad y funerarios.

- Los no enumerados se asimilarán por analogía a uno de ellos.

A. De ámbito supramunicipal:

a) Sanitario-asistencial: Centros hospitalarios de servicios de ámbito provincial o especializados en geriatría, psiquiatría y, en general de larga estancia.

b) Deportivo: Edificaciones e instalaciones deportivas de ámbito comarcal, campamentos de recreo, etc.

c) Público-administrativo: Delegaciones de la Administración Central y edificios o locales de organismos autónomos, cuyo ámbito exceda el municipal, instituciones provinciales o autonómicas.

d) Socio-cultural: auditorios, bibliotecas, centros culturales, museos cuyo ámbito o institución reguladora, exceda el municipal.

A. Asignación de usos

Los terrenos destinados a equipamientos de ámbito municipal, con uso fijado en los planos, se deberán a dicho uso. Los que carezcan de uso prefijado se destinarán a usos del mismo ámbito no incompatibles.

Cuando un equipamiento o dotación en funcionamiento previsto, cayera en desuso, o si fuera innecesario, se destinarán a otro equipamiento o dotación.

B. Condiciones generales de la edificación en suelo urbano.

Cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano que comprenden zonas reguladas por ordenación según alineación

de vial sólo se regulan por edificación aislada cuando ocupen la totalidad de la manzana o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto de las edificaciones colindantes. En los supuestos en los que se regulen por edificación según alineación de vial, los parámetros de la edificación serán los propios de la manzana en que esté situado.

C. Condiciones específicas de edificación para el equipamiento deportivo

-Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m².

-Altura máxima: instalaciones deportivas, la que exija la instalación y para servicios complementarios 9 m.

-Distribución de suelo, como máximo, edificación, 20%.

-Viales y aparcamientos, 20% como mínimo.

-Áreas libres, 40% como mínimo.

3.5.9. Ejecución de sistemas generales.

1. En suelo urbano.- La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, si fuera necesario de conformidad al orden de prioridad señalado en estas Normas, pudiendo adquirir el Ayuntamiento los terrenos mediante la aplicación del sistema expropiatorio.

2. En suelo apto para urbanizar.- La ejecución de los sistemas generales se podrá llevar a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial, cuyo sistema de actuación será el de expropiación, o bien mediante su adscripción a sectores de Areas de Reparto.

Se ha definido un Sistema General viario de conexión entre el nuevo puente de acceso a León por Eras de Renueva, desde San Juan de Dios, hasta el Polígono Industrial, pasando por el nuevo Ayuntamiento, con una superficie de 79.150 m², y un Parque Urbano de 30.450 m² junto al canal del Carosillo, entre las zonas de "Los Viñales" y "Los Picones.

La ejecución de estos sistemas generales que suman una superficie total de 109.600 m², se prevé en esta Modificación de las Normas de San Andrés del Rabanedo por su adscripción a Sectores del área de Reparto de Suelo Apto para Urbanizar con asignación de aprovechamiento, dada la práctica imposibilidad de asignación de recursos económicos para la expropiación..

CAPÍTULO. 4. NORMAS GENERALES DE USO.

ART. 4.1. REGULACIÓN DE USOS.

Las presentes Normas Generales de Uso tienen por finalidad regular los usos a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones para la totalidad del término municipal.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de la edificación y su entorno y cuantas deriven de la regularización que corresponda a la zona en que se encuentre. Deberá satisfacer además la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 14 de esta Normativa.

En el Suelo Apto para Urbanizar se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano, según se establece en el Capítulo 11 de estas normas.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida los usos admisibles.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

4.2.1. Grado de determinación.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

USO GLOBAL

Es aquel que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante a un Sector de Suelo Apto para Urbanizar y que es susceptible de ser pormenorizado por el Plan Parcial.

USO PORMENORIZADO

Es aquel que las Normas Subsidiarias asignan a un área o sector de Suelo Urbano.

Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones del Título II (Capítulos 8 y 9) sin perjuicio de la aplicación supletoria de las Normas del presente Capítulo.

Los espacios edificables podrán ser destinados a:

- Residencial.
- Industrial.
- Servicios terciarios.
- Dotacional y equipamiento.

Los espacios o zonas no edificables podrán ser destinados a:

- Parques y jardines públicos.
- Transportes y las comunicaciones.
- Servicios infraestructurales.

4.2.2.-Por Idoneidad.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, complementario y prohibido.

USO PRINCIPAL.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

USO COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de su intensidad relativa respecto del uso principal.

USO PROHIBIDO.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

ACTIVIDADES PERMISIBLES

Solamente podrán instalarse las actividades que por propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

USO EXCLUSIVO

Es aquel que siendo permitida su existencia en un ámbito que tiene un uso principal diferente, es excluyente con éste o cualquiera otro de los regulados en estas Normas.

ART. 4.3. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

USOS PRINCIPALES	CLASES Y CATEGORIAS
4.3.1. Residencial.	1.1. Vivienda 1.2. Residencia
4.3.2. Terciario.	2.1. Comercial. 2.2. Oficinas. 2.3. Reunión y Espectáculos.
4.3.3 Aparcamiento.	3.1. Garaje anexo a vivienda unifamiliar. 3.2. Garaje en p. baja, semisót. y sótanos. 3.3. Garaje en parcela interior. 3.4. Garaje en edificio exclusivo. 3.5. Estaciones de servicios. 3.6. Talleres del automóvil. 3.7. Servicio público de transporte. 3.7. Depósito de vehículos usados.

4.3.4. Dotaciones y Servicios Públicos

- 4.1. Infraestructuras y Servicios públicos.
- 4.2. Administrativo y Servicios.
- 4.3. Cultural.
- 4.4. Deportivo.
- 4.5. Enseñanza.
- 4.6. Religioso.
- 4.7. Sanitario, asistencial.
2. Varios.

4. Artesanía.

2. Talleres domésticos.
3. Artesanía de Servicio.
4. Artesanía de Servicio en edificio exclusivo.
5. Talleres de artesanía.

4.3.6. Industrial.

- 6.1. Actividad compatible con vivienda.
- 6.2. Actividad compatible con zonas residenciales
- 6.3. Actividad incompatible con uso residencial

4.3.7. Espacios libres.

- 7.1. Parques y Jardines
- 7.2. Plazas
- 7.3. Áreas peatonales anexas a viario

4.3.8. Viario.

- 8.1. Principal
- 8.2. Secundario
- 8.3. Peatonal

4.3.9. Usos en S.N.U.

Se definen para esta clase de suelo en el artículo 8.7 y 8.8 de estas Normas.

ART. 4.4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**4.4.1. Condiciones comunes a todos los usos.**

1.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2.- Usos en los sótanos.

En los sótanos podrán establecerse:

- A.-Las instalaciones al servicio de la edificación.
- B.-Aparcamientos y garajes.

C.-Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado sobre rasante y con accesos comunes.

3.- Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

4.4.2. Uso Residencial.**2.1. DEFINICIÓN.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano. Se establecen dos grupos.

1. VIVIENDA.
2. RESIDENCIA.
- 2.1.1 VIVIENDA.

Es el que corresponde al alojamiento permanente de familias u hogares, se establecen tres categorías.

A.- Categoría 1ª. *Vivienda unifamiliar*, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B.- Categoría 2ª. *Vivienda multifamiliar* o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso y elementos comunes.

C.- Categoría 3ª. *Apartamento*. Es la vivienda de superficie inferior a 45 m² útiles, siempre que cumpla las condiciones de vivienda mínima.

2.1.2. RESIDENCIA.

Es el que corresponde al alojamiento comunitario, no familiar, o temporal de las personas. Se establecen dos categorías:

A.- Categoría 1ª. Residencias comunitarias, cuando los alojados tienen normalmente el carácter de permanentes y realizan de alguna manera la vida con vínculos comunitarios.

B.- Categoría 2ª. Hoteles; hostales, moteles, apartahoteles cuando se destinan al alojamiento, normalmente para tiempo corto de personas transeúntes.

2.2. USOS COMPATIBLES.

El uso de vivienda será compatible con el ejercicio, dentro de la misma, de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino, su cónyuge o pariente, hasta el tercer grado, que con él convivan en las condiciones siguientes.

a) No podrán exceder de tres el número de habitaciones que se destinen a las actividades reseñadas, ni de 45 metros de superficie conjunta de dichas habitaciones.

b) Sólo podrá haber un empleado además del titular de la actividad.

c) En todo caso, el resto de la vivienda no ocupada con las citadas actividades, ha de cubrir el programa mínimo de vivienda.

El uso de residencia, cuando no sea en edificio exclusivo, y se localice en cualquier planta de la edificación principal, con uso de vivienda, no podrá superar el 50 % de la superficie total.

4.4.3. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Reunión y Espectáculos.**3.1.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Son usos terciarios aquellos que tienen que ver con la venta de mercancías y servicios de toda clase, y los que corresponden a actividades administrativas, burocráticas, despachos particulares, etc..., pertenecientes a empresas privadas, y edificios o locales destinados a la reunión y recreo de las personas.

Así se establecen tres grupos:

3.1.1.- Uso Comercial.

El que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra al menor, o permuta de mercancías, y a la actividad mixta, con industria que no sea calificada como molesta insalubre, nociva y peligrosa, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio, industria o artesanía que rijan en la ordenanza correspondiente.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Mercado de abastos.

Categoría 2ª.- Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a uso comercial, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

Categoría 3ª.- Edificio exclusivo con altura máxima permitida por la ordenanza de cada zona.

Categoría 4ª.- Locales comerciales en planta baja, con tolerancia de almacén en sótanos o semisótanos.

3.1.2.- Uso Oficinas.

Se incluyen en este uso edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter privado, los de banca y bolsa, y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase y los locales destinados a los mismos usos.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Edificios con más del 60% de la superficie total edificada destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

Categoría 2ª.- Oficinas o despachos profesionales localizados en semisótano, planta baja o primera.

Categoría 3ª.- Despachos profesionales anejas a la vivienda del titular.

Categoría 4ª.- En edificio exclusivo con la altura máxima permitida en la Ordenanza de cada zona.

3.1.3.- Uso de Reunión y Espectáculos.

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, etc...

Se consideran dos categorías:

Categoría 1ª.- En plantas bajas de edificios de uso residencial pudiendo complementar con instalaciones en planta primera o sótano o semisótano debidamente comunicados entre sí.

Categoría 2ª.- En edificios dedicados exclusivamente a este uso, o a otros diferentes al uso residencial.

4.4.4. Uso garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

1.- DEFINICIONES.

Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos automóviles.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar o espacio situado en el subsuelo, en este caso con acceso libre o con acceso controlado desde el exterior, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

Se consideran incluidos dentro de esta definición, los espacios ocupados por los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Se consideran servicios del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos.

A los efectos de las presentes Normas, y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes objeto de monopolio del petróleo, se entiende por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que pueden existir otras instalaciones relacionadas con vehículos de motor.

Se utilizarán indistintamente, las palabras garaje, aparcamiento y garaje-aparcamiento.

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se dividen en las siguientes categorías:

Categoría 1ª.-Con capacidad de hasta tres vehículos.

Categoría 2ª.-Hasta 600 m² de superficie, (hasta 30 plazas).

Categoría 3ª.-Entre 600 m² y 2.000 m² de superficie (hasta 100 plazas)

Categoría 4ª.-Mayores de 2.000 m².

Categoría 5ª.-Estaciones de servicios.

Categoría 6ª.- Talleres del automóvil.

Categoría 7ª.- Servicio público de transporte (viajeros y mercancías)

Categoría 8ª.- Depósito de vehículos usados.

En las categorías 1ª a 4ª, se establecen las siguientes situaciones:

A. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

B. Garaje-aparcamiento en p. Baja, semisótano y sótano.

C. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

D. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

4.4.5. Uso dotacional.

5.1.- DOTACIONES.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se diferencian las siguientes actividades:

A.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Locales o edificios que acojan servicios urbanos e infraestructuras, se incluyen en esta categoría los cementerios.

B.- USO ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS

Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

C.- USO CULTURAL Y RECREATIVO

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con el cultivo de las condiciones intelectuales y espirituales de las personas tales como museos, bibliotecas, casas de cultura, etc...

D.- USO DEPORTIVO.

Lugares, edificios y locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

E.- EDUCATIVO.

Comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades así como las residencias colectivas ligadas a estos usos.

F.- USO RELIGIOSO.

Edificios y locales destinados al culto religioso, así como residencias colectivas ligadas a él.

G.- USO SANITARIO-ASISTENCIAL.

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, y en general las relacionadas con la sanidad, la higiene y la asistencia social.

H.- USOS VARIOS.

Aquellos lugares, edificios locales vinculados a actividades dotacionales no comprendidas en el resto de categorías.

4.4.6. Uso de Artesanía.

6.1 Definición y Categorías.

Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Categoría.- Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.

2ª Categoría.-Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

3ª Categoría.-Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que al anterior en edificio exclusivo para este uso.

4ª Categoría.-Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

A.- En categoría 1ª tendrá una superficie máxima de 50 m² y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

B.- En categoría 2ª no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie máxima será de 150 m² y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

C.- Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "lavanderías", se autorizará una potencia máxima de 10 Cv., condicionada a que ningún motor exceda de 3CV.

D.- En categoría 3ª estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 m² y la potencia no sobrepasará los 10 CV.

E.- En categoría 4ª tendrán una superficie máxima de 250 m² y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

F.- En categoría 2ª y 3ª sólo se admitirán las siguientes actividades:

-Elaboración de productos de panadería, pastelería y helados.

-Elaboración de masas fritas y freidurías.

-Talleres textiles, de sastrería y camisería.

-Servicios de limpieza, planchado y teñido.

-Talleres de madera, tapizado y decorado.

-Talleres de madera, mobiliario y auxiliares del mueble.

- Fabricación de cepillos, escobas y brochas.
- Juguetería y artículos de deporte y reparación.
- Tipografías y talleres de planigrafía y litografía.
- Talleres de composición mecánica y reproducción impresa.
- Talleres de encuadernación.
- Estudios y laboratorios fotográficos.
- Talleres de calzado y reparación.
- Confección de artículos de cuero.
- Talleres de vidrio.
- Talleres de cerámica, loza y alfarería.
- Ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- Talleres de armería.
- Construcción de aparatos de medida.
- Instrumentos y aparatos profesionales.
- Talleres de relojería, joyería y platería.
- Reparación de vehículos y bicicletas.

Cuando un uso no venga contemplado expresamente se procederá por analogía con el que resulte más similar.

4.4.7. Uso Industrial .

Se entiende en estas Normas por uso de industria el correspondiente a los edificios o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, distribución y reparación. Se incluyen en la definición de este uso las actividades de artesanía.

Los establecimientos industriales, de acuerdo con su impacto urbanístico se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª *Actividades compatibles con la vivienda.*

Es decir, aquellas actividades industriales que no suponen perjuicios de ningún tipo a la vivienda y pueden por tanto desarrollarse en los mismos inmuebles residenciales .

Se caracterizan, por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales.

Se podrán situar en Planta Baja y Primera de edificios residenciales, y en patios de manzana con tolerancia para la edificación en una planta.

Pueden pertenecer a esta categoría:

- Almacenes y depósitos al por menor, talleres de vidrio, hojalata, fontanería, construcción, metalúrgicos, laboratorios de farmacia y perfumería, industrias de confección y calzado, talleres de artes gráficas y elaboración de papel y cartón; siempre que no excedan de 250 m² de superficie, se ubiquen en planta baja si precisan de potencia mecánica (que no superará los 10 CV).

- Cuando se almacenen sustancias inflamables o combustibles, nunca será al por mayor, y deben estar sometidos a licencia de carácter especial, y cumpliendo todas las disposiciones pertinentes y los sistemas de seguridad adecuados.

- Instalaciones de servicios de distribución de energía, agua y gas con arreglo al Plan de Ordenación de los mismos y sus reglamentos especiales.

- Industrias de preparación de productos alimenticios con las siguientes restricciones:

No tendrán estancia para ninguna clase de ganado.

La solera de los hornos no excederá de 20 m² y el número de dos, y sólo en planta baja.

No desprenderá humos ni gases molestos al exterior debiendo disponer instalaciones adecuadas para captarlos, y las chimeneas deberán rebasar en dos metros las edificaciones colindantes.

Almacenes y establecimientos de preparación y venta de bebidas, siempre que el volumen total almacenado no exceda de 20.000 litros.

En los usos no contemplados se procederá por analogía con el que resulte más similar.

Categoría 2ª *Actividades industriales y artesanas compatibles con las zonas residenciales.*

Es decir aquellas que por su tamaño y efectos producidos no supone perjuicios al normal desarrollo de la función residencial en las zonas asignadas primordialmente a dicho uso.

Recoge las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

A los efectos de la determinación de esta categoría se entenderán que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones en los mismos realizadas, dan lugar a desprendimientos o evacuaciones de productos que al lanzarse a la atmósfera o vertirse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjuicio para la salud humana. Igualmente, se entenderá pueden ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosas", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expandan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originadas voluntaria o involuntariamente y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Se situarán en edificio exclusivo en independiente, separados de edificios de viviendas con un muro de no menos de 30 cm. de espesor, sin viviendas en las plantas superiores, en patios de manzana con tolerancia para la edificación en una planta, y en polígonos industriales:

Pueden pertenecer a esta categoría:

- Fabricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares, talleres de aserrío y labra de piedra, de decorado y pintura, almacenes de materiales de construcción, almacenes de productos metalúrgicos clasificados, talleres de carpintería y tapicería, manufacturas textiles, preparación de productos residuales del matadero, almacenes y preparación de bebidas, licores, gaseosas hielo, talleres de artes gráficas, manufacturas de papel y cartón, siempre que en ningún caso se supere la superficie máxima de 1.000 m².

- Laboratorios de productos químicos, pequeñas fábricas de jabón, lejías, perfumes y pintura, talleres de tintorería, lavado y limpieza, con las siguientes limitaciones:

Que no ocupen una superficie superior a 1.000 m².

Que no desprendan ninguna clase de ácidos o polvos nocivos o perjudiciales.

No verter aguas residuales nocivas para la depuración biológica de las mismas o para la conservación de los conductos de alcantarillado.

Que cumplan las limitaciones establecidas para sustancias inflamables y combustibles.

Laboratorios biológicos con las mismas limitaciones, siempre que no posean estancias de ganado para un número de cabezas superior a 7.

Manufacturas de caucho, cuero y materias similares con las mismas limitaciones anteriores siempre que el volumen máximo de sustancias inflamables no excedan de 200 kilos.

Todas las instalaciones de distribución de los servicios de agua, gas y electricidad, cuya ubicación en manzanas industriales sea compatible con el servicio que prestan.

Todas las clases de almacenes limitados a 1.000 m², con las restricciones ya establecidas en la categoría 1ª para sustancias combustibles o inflamables.

Categoría 3ª *Industria incompatible con el uso residencial.*

Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales. Es decir, aquellas no incluidas en las categorías anteriores, por rebasar los límites establecidos para ellas, así como aquellas que no es indispensable situar dentro del núcleo urbano, y aquellas otras que por su in-

salubridad, peligro o incomodidad son incompatibles con las zonas de vivienda.

Se situarán en manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres y prioritariamente en polígonos industriales.

En el caso de manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres, el nivel sonoro no superará 90 dBA.

4.4.7. Uso de espacios libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objetivo es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quiosco de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Se consideran las siguientes categorías:

A.- Categoría 1ª. *Parques:*

Parques urbanos o espacios ajardinados y arbolados.

B.- Categoría 2ª. *Plazas:*

Plazas o espacios de tratamiento más duro.

C.- Categoría 3ª. *Espacios libres lineales:*

Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolado. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

4.4.8. Uso de viario.

Corresponde a los suelos destinados al transporte y comunicaciones, en los que se distinguen las siguientes categorías en función de la prioridad de los modos de transporte:

A.- Categoría 1ª. *Viario principal.*

Constituido por las vías más importantes que resultan fundamentales para la estructura urbana.

B.-Categoría 2ª. *Viario secundario.*

Constituido por las calles de reparto y acceso a las parcelas.

C.- Categoría 3ª. *Viario peatonal.*

Constituido por las calles de prioridad absoluta del peatón.

4.4.9. Usos específicos en Suelo No Urbanizable.

Se desarrollan en los artículos 8.7 y 8.8. de estas Normas.

ART. 4.5. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA USO.

4.5.1. Uso Residencial.

Las condiciones del uso residencial son de aplicación en obras de reestructuración en los edificios y construcciones de nueva edificación.

Las viviendas con Protección Oficial estarán sujetos en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones oficiales que el Estado las regule, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier categoría de edificación residencial.

1.1.- SITUACIÓN Y REQUISITOS.

El uso de viviendas no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.

Si las plantas bajas se destinan a viviendas será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámara de aire.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto uno de los requisitos siguientes:

A.-Que tenga huecos a una calle o plaza.

B.-Que recaiga a espacio libre, unido a calle, plaza o espacio cerrado en cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro y que su profundidad sea igual o menor que vez y media de anchura.

C.-Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea como mínimo dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Normas en el muro opuesto a la de coronación existente si fuera mayor que aque-

lla. La anchura referida habrá de medirse en el plazo horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto, y, en todo caso, no será inferior a 12 metros en los edificios en aquellos que superen esta dimensión.

Se considerará vivienda exterior la que cumpla cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente con una fachada de 3 metros de longitud, como mínimo a la que recaigan piezas habitables.

Se consideran locales viveros en las viviendas: el estar-comedor, la cocina-oficina y los dormitorios, así como despachos si los hubiere.

1.2. PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDAS.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y un dormitorio doble. Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia comedor-cocina, 1 dormitorio doble y aseo completo. Su superficie útil no será inferior a 30 m². Tres apartamentos equivalen a 2 viviendas a efectos de cómputo de la determinación del número de viviendas fijados en cada ámbito específico. Tendrá esta condición de apartamento cuando no supere una superficie útil de 60 m²

1.3. CONDICIONES GENERALES.

4. Viviendas.

A.- Dimensiones de las piezas.

A.1. El cuarto de estar o comedor tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados, uno de cuyos lados tendrá un ancho libre de al menos doscientos setenta (270) centímetros.

A.2. La cocina tendrá, al menos, 5 metros cuadrados.

A.3. Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 16 metros cuadrados.

A.4. Dormitorio-doble: cuando haya algún dormitorio de 2 camas, tendrá una superficie útil de al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

A.5. Dormitorio sencillo: tendrá como mínimo, una superficie útil de seis (6) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor de dos (2) metros.

A.6. El aseo habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo, se le dotará de agua, tendrá un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes de 1,40 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos y salgan los gases al exterior. El aseo constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha o polibán.

A.7. Los cuartos de baño tendrán superficie mínima de 3 metros cuadrados. Tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínima y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y una ducha o polibán.

El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si el acceso se dispusiese desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

A.8. La anchura mínima de los pasillos será de ochenta y cinco (85) centímetros salvo en la parte correspondiente al vestíbulo que tendrá una superficie no menor que 1,50 metros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

A.9. Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos, de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

A.10. Armario ropero: la vivienda contará con espacio para armarios roperos y almacenamiento con una longitud mínima conjunta, en función del número de dormitorios siguiente:

Nº de dormitorios	Longitud (m)
1	1,20
2	1,80
3	2,60
4 o más	3,40

A.11. Tendedero: salvo si existiese tendedero común o el tendido de ropa pudiera hacerse en el patio de la parcela, toda vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos dos (2) metros cuadrados de superficie útil destinada a tender ropa, que no será visible desde el público por el que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

A.12. La altura libre en viviendas será igual o superior a 2,50 m., en estar, comedor y dormitorios, (salvo en el caso de bajo cubierta que se regula aparte) siendo de 2,20 m. la mínima para el resto, siempre que ésta no se produzca en más del 70% de la superficie útil de la vivienda.

B.- Escaleras y ascensores.

B.1. Las escaleras tendrán un ancho libre de un metro, salvo las interiores de vivienda que podrán ser libres.

B.2. Habrán de cumplir todo lo dispuesto en la Normativa de Protección contra Incendios, que les sea de aplicación, y lo dispuesto en las condiciones de la edificación de estas Normas.

B.3. Será obligatorio la instalación de ascensor, en todo edificio que tenga cinco o más plantas, incluida la baja, sobre la rasante de la acera, o 10,75 metros hasta la parte superior del último forjado habitable.

B.4. El número de ascensores será al menos de uno por cada 20 viviendas y los desembarcos no podrán hacerse nunca en vestíbulos cerrados, únicamente comunicados con las puertas de las viviendas, sino que estos vestíbulos han de tener comunicación con alguna escalera.

C.- Portales.

C.1. Los portales deberán tener un ancho mínimo de dos (2) metros desde la entrada hasta la caja de escalera o ascensor, disponiendo las puertas de acceso al inmueble de un hueco practicable mínimo de 1,20 m.

Se prohíbe la colocación en los mismos de vitrinas, quioscos, o puestos de venta. En los anteportales podrán ser instaladas vitrinas comerciales, garantizando en todo caso una anchura libre de los mismos de dos metros.

C.2. En los portales o transportales o arranques de escalera se colocarán casilleros para depositar la correspondencia de los vecinos, sin que constituyan obstáculo para la normal circulación en el edificio.

C.3. A la entrada de los inmuebles, y de forma que puedan ser utilizados aunque esté cerrada la puerta de acceso a los mismos, deberán instalarse pulsadores, que sirvan para accionar los timbres colocados en cada una de las viviendas, debiendo indicarse en cada pulsador el piso y la vivienda correspondiente.

D.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una octava parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

E.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior cuya superficie sea al menos un dieciseisavo de la estancia en que se encuentre. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

F.- Condiciones de servicios e instalaciones.

F.1. De agua.

Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

F.2. De energía eléctrica.

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil	< 80 m ²	81 a 150 m ²	> 150 m ²
Potencia mínima	3.000 w.	5.000 w.	8.000 w

F.3. De red de saneamiento.

Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas de forma separativa conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente, a través de su conexión como la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

F.4. De calefacción.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

F.5. De aparcamiento.

Será necesario prever, dentro de la parcela edificable, una plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada dos apartamentos, o por cada 100 m² de edificación.

Quedan exentos de este cumplimiento aquellas actuaciones que por aplicación de la Norma precisaran de menos de seis plazas de aparcamiento.

Cuando destinando una planta a la dotación de aparcamiento obligatoria se complete el 80%, no estará obligado a ocupar una nueva planta, quedando cumplida la ordenanza con el 80% citado.

G.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

1.3.2. Residencia.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares.

Las de aplicación a los de categoría 2ª, hotelera, serán las que determine la reglamentación hotelera vigente

4.5.2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Reunión-Espectáculos.

Los locales de uso comercial, oficinas y de reunión y espectáculos, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.

2.1.- CONDICIONES GENERALES

A.- Dimensiones de las piezas.

A.1. En los locales de uso comercial la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

A.2. La altura libre de los locales y oficinas no podrá ser en ningún caso inferior a 2,80 m., que podrá reducirse a 2,50 m. en oficinas.

A.3. Las estructuras de la edificación en la parte que corresponda a usos terciarios, serán resistentes al fuego conforme se establece en la Normativa de Protección contra Incendios y demás legislación aplicable.

B.- Accesos y escaleras.

B.1. En uso comercial en su categoría 4ª, y en el uso de oficinas en su categoría 2ª y en el uso de reunión y espectáculos en su categoría 1ª, cuando en el edificio donde se ubiquen estos usos exista uso de vivienda, los locales deberán disponer de accesos y escaleras inde-

pendientes. No podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo de independencia que cumpla las condiciones de la Normativa de protección contra incendios en vigor.

B.2. Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1 metro en la Categoría 1ª, y de 1,30 metros en Categorías 2ª y 3ª, de uso comercial.

B.3. Cuando los locales comerciales de Categoría 4ª, se ubiquen en un pasaje, solo podrán establecerse en planta baja, el pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho superior al 10% de su longitud, y con un ancho mínimo en cualquier caso de cuatro metros.

C.- Servicios.

C.1. Los locales comerciales de Categoría 1ª dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m² un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y lavabo.

- A partir de 100 m² se instalarán independientes para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo. No obstante lo expuesto anteriormente, cuando los locales comerciales se destinen a la venta de mobiliario, maquinaria u otras mercancías voluminosas, que hagan necesario disponer de grandes espacios, la exigencia de servicios sanitarios se hará en la siguiente proporción:

- Hasta 500 m², un retrete y un lavabo.
- Por cada 1000 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

- A partir de 500 m², los servicios se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.

En cualquier caso los servicios sanitarios deberán estar dotados de ventilación natural o forzada, a través de un conducto con salida a cubierta; su altura mínima será de 2,30 m y su dimensión mínima 1,50 m².

C.2. En los locales que formen un conjunto podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

C.3. En el resto de categorías y grupos, se dispondrán conforme a la normativa específica de aplicación, debiendo establecerse en los usos comercial y de oficinas al menos un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción, y diferenciados para uno y otro sexo a partir de 10 empleados. En el uso de reunión y espectáculos serán diferenciados para ambos sexos en todos los casos.

D.- Iluminación y ventilación.

D.1. La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, garantizando la supresión de humos y olores molestos al vecindario y viandantes. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos.

En el caso de ventilación artificial se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de ésta a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. Cuando no sea posible la salida a cubierta, se podrá realizar a fachada a través de filtros en cadena de carbón activo y desodorizadores en cuantía suficiente para garantizar la supresión de humos y olores. Si estas medidas no fuesen satisfactorias, y mientras no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

E.- Sótanos.

E.1. Los locales que se establezcan en primer sótano, y no sean independientes del local inmediatamente superior, se unirán al mismo mediante escaleras y otros huecos. En el piso superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superfi-

cie superior al 15% de la zona destinada al público en el sótano, este 15% podrá obtenerse por la suma de huecos y escaleras, y al menos una de las aberturas debe tener una superficie de 15 m², siempre que no exceda del 15% obligatorio. Estas aberturas no serán obligatorias cuando se establezcan en condiciones satisfactorias la ventilación y el fácil desalojo en ambas plantas.

E.2. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior al que estarán unidas por escalera con un ancho mínimo de un metro, cuando se prevea su utilización por el público.

Los que se establezcan en semisótano o planta primera y no formen parte de un establecimiento de planta baja, deberán tener acceso directo desde la calle, con una entrada de altura libre mínima de 2,20 m. y una meseta con fondo mínimo de dos metros, al nivel del batiente.

E.3. En todos los casos se autoriza el establecimiento de almacenes o locales anejos en sótano o semisótano, en los que no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados, ni que produzcan olores o molestias al vecindario.

F.- Dotación de aparcamientos.

En el uso comercial en sus categorías 2ª y 3ª, en el de oficinas en categoría 4ª y reunión y espectáculos en categoría 2ª, cuando la superficie total exceda de 1.000 m², dispondrán dentro de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios habilitados para las operaciones de carga y descarga, de un número de plazas mínimas de 10% de los aparcamientos obligatorios.

G.- Condiciones de servicios e instalaciones.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados F y G, del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y aquellas otras vigentes en la materia propia de la actividad que se desarrolle, y las que sean aplicables por analogía con otros usos.

En el uso de reunión y espectáculos se podrá exigir proyecto de insonorización cuando el Ayuntamiento lo estime necesario.

4.5.3. Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

La instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar o forma adecuados.

El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento, o de carga y descarga, regulada en estas Normas, reducirla o aceptar otras soluciones, en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, condiciones particulares del uso, características del viario o de la parcela.

La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la disminución o inexistencia de la dotación de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

3.1. Garajes-aparcamientos (categorías 1ª, 4ª y 7ª)

Los garajes-aparcamientos en estas categorías se ajustarán además a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes:

A.- Dimensiones y número de plazas.

A.1. Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie rectangular de suelo de 2,20 m. de ancho por

4,50 m. de longitud con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento.

A.2. Cuando los estacionamientos tengan carácter obligatorio el número de plazas computables no podrá exceder de una cada 20 m² de superficie.

A.3. La altura libre no podrá ser menor de 2 m. en cualquier punto.

A.4. La pendiente máxima en rampas rectas será del 19 %, y en tramos curvos del 14 %, con un ancho mínimo de 3 metros. El diámetro de giro será al menos 10 m. al eje, y el ancho de pasos 4 m. mínimo cuando haya acceso a plazas.

A.5. Se dispondrá con carácter general, una plaza de aparcamiento por vivienda, sin obstáculo de lo dispuesto para otros usos en estas Normas. No obstante, se establece que aquel edificio cuyo aparcamiento en una sola planta cubriera el 80 % de las necesidades antedichas, no estará obligado a ocupar una nueva planta, quedando cumplida la ordenanza con el 80 % citado.

B.- Accesos.

Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas, mediante un diseño que garantice suficiente seguridad a peatones y garantice el correcto acceso y salida de vehículos, de forma concordante con los movimientos de tráfico.

B.1. En todas las salidas de garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatro (4) metros de fondo mínimo, cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del 5%, y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado, quedan excluidos los garajes de categoría 1ª y de viviendas unifamiliares.

B.2. Los garajes de categoría 1ª y 2ª tendrán un acceso de tres (3) metros como mínimo de ancho.

Los de categoría 3ª, su ancho mínimo será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 12 m., entre 8 y 12 m. y menos de 8 m. respectivamente.

Los de categoría 4ª, tendrán un acceso de anchura mínima seis (6) m., con sentidos diferenciados de entrada y salida, o dos accesos diferenciados de anchura mínima tres (3) m. cada uno.

B.3. Los garajes aparcamientos de categorías 1ª y 2ª, podrán usar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, con las mismas condiciones del punto anterior, diferenciando un espacio de al menos 60 cm. para peatones.

B.4. El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos, y las condiciones a que deben ajustarse, serán las establecidas en la Normativa de Protección contra Incendios aplicable.

B.5. Se preferirá, y por tanto se autoriza, la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

C.- Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes-aparcamientos de hasta 2.000 m². y 1,30 metros en los de mayor superficie, cumpliéndose en cualquier caso lo dispuesto en la Normativa de Protección contra Incendios.

D.- Construcción, diseño y mantenimiento.

D.1. Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de polvo y barro.

D.2. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, conforme a lo dispuesto en la normativa específica de protección contra incendios, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que puede alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores y el cumplimiento de la normativa de prevención de incendios.

D.3. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

D.4. Los garajes-aparcamientos, situados debajo de salas de espectáculos estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de aquél deberá estar a una distancia, al menos, de cuatro metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

D.5. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

D.6. Todos los espacios abiertos, en especial a partir de 8 plazas de estacionamiento, deben integrarse en el paisaje urbano (principalmente en áreas de desarrollo residencial o de equipamientos) mediante plantación de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano, etc.

D.7. La iluminación utilizada para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramientos a las zonas residenciales que ocasionen molestias.

D.8. Solo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad, con exclusión de las áreas públicas de estacionamiento en que no se admitirá ningún tipo de actividad relacionada con la limpieza, entretenimiento y reparación de vehículos.

E.- Ventilación.

E.1. La ventilación podrá ser natural o forzada y estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m², situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro, la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, debiendo la chimenea, si esto no es posible, rebasar en un metro la altura del edificio más alto situado en dicho radio, y si desemboca en lugares de uso o acceso al público tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

E.2. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

F.- Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

G.- Iluminación.

La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 6.000 m² además existirá una señalización reflectante en el suelo.

Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

H.- Instalaciones contra incendios.

H.1. Los garajes-aparcamientos en todas sus categorías cumplirán con la normativa vigente de protección contra incendios.

I.- Desagües.

Dispondrán para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

J.- Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos.

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

3.2. Estaciones de Servicio (categoría 5ª)

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

A.- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

B.- Los talleres de automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamientos por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecen servicios de lavado y engrase deberán instalarse con las condiciones que señalen en el artículo siguiente.

C.- No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACIÓN.

1.- Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo el local de garaje-aparcamiento, en las Estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar", "Peligro de incendio".

2.- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de coches y los correspondientes a surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3.- No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

4.- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

5.- Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales de almacenes.

6.- Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de vehículos.

3.3. Talleres del automóvil (categoría 6ª)

Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles y de engrase y lavado con las condiciones que señalan las Normas Generales y Ordenanzas de cada zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida.

Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

A.- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

B.- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 cv. En los restantes no excederá de 60 cv. y en edificios exclusivos para uso de automóvil no existirá limitación. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 3 cv. de potencia instalada.

C.- Los garajes y talleres de reparación de vehículos de transporte de viajeros o mercancías (autobuses y camiones), sólo se per-

mitirán en zonas de Ordenanzas que autorice la categoría 9a, en su grupo correspondiente, y con las condiciones específicas de éstas.

CARGA DE BATERÍAS.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

ESTACIONES DE PRUEBAS DE MOTORES.

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanza Industrial.

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

3.4.- Servicio público de transporte (categoría 7ª)

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

1.- Estaciones para el servicio público de transportes y mercancías.

2.- Estaciones para el servicio público de transportes de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes, que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

b) En el grupo 1º dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m², en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

c) En el grupo 2º, su emplazamiento vendrá determinado en el Plan General y se registrará, además, por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

3.5.- Depósito de vehículos usados (Categoría 8ª).

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento, en ningún caso en suelo urbano.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

4.5.4. Uso dotacional y servicios públicos.

Los equipamientos y dotaciones se regularán por el tipo de ordenación de la zona donde se encuadran y mantendrán condiciones de composición urbanística acordes con la misma, procurando respetar y mantener las alineaciones de su manzana y colindantes. No obstante, se adaptarán a las condiciones de edificación estándares y programas correspondientes a su legislación específica. Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán y se sistematizarán éstos, mediante jardinería y arbolado.

Cuando los equipamientos se sitúen en zonas no formalizadas y áreas libres de edificación se aceptará la ordenación volumétrica específica procurando cuando sea posible no exceder los 12 m. de altura máxima ni los 0,8 m²/m² de edificabilidad bruta.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Infraestructuras y servicios públicos.

Los locales o edificios que acojan servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o autonómica que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y en su caso por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

Categoría 2ª.- Administración y servicios.

Su regulación será la misma que corresponde al uso terciario de oficinas, en función de las necesidades propias del uso requerido, cumpliendo todas las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes.

En los edificios en que exista uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta primera cuando esté unida al

local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en situaciones de emergencia.

Categoría 3ª.- Uso socio-cultural .

Se incluyen en este uso los centros culturales, bibliotecas, museos, etc... y demás actividades que puedan tener interés sociocultural como residencias de ancianos, centros de día, etc.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias, que fije el organismo correspondiente, y cuanta normativa sectorial le sea de aplicación.

En los edificios en que exista uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta primera cuando esté unida al local de la planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en situaciones de emergencia.

Categoría 4ª.- Uso deportivo.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación.

En los edificios en que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja, primera o sótano 1º siempre que éste esté unido al local de planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan de estas condiciones las residencias colectivas.

Categoría 5ª.- Uso educativo.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre la materia, tanto a través del Ministerio de Educación y Ciencia como la Consejería correspondiente.

En este uso se incluyen todos los centros de Estudios especiales de carácter oficial, academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, guarderías, centros de enseñanza preescolar, centros de primaria y segunda enseñanza oficial y centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos), y residencia colectiva ligada a estos usos.

Se incluyen además en este uso el correspondiente a los edificios y locales destinados al uso religioso, que serán conventos, centros parroquiales, templos, capillas y residencia colectiva ligada a estos usos.

No podrán tener acceso directo desde las vías de la red arterial.

En los edificios en que exista el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja, primera o sótano 1º siempre que éste esté unido al local de planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan de estas condiciones las residencias colectivas, a las que se aplican las condiciones de la residencia fijadas en el uso residencial.

Categoría 6ª.- Uso religioso.

Incluye los edificios y locales destinados al culto religioso, que serán centros parroquiales, iglesias, capillas, templos, así como las residencias colectivas (conventos...) ligadas a este uso.

Cumplirán las condiciones que les sean de aplicación por analogía del uso enseñanza, y del cultural, así como del terciario de reunión y espectáculo.

Categoría 7ª.- Uso sanitario - asistencial.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre la materia tanto a nivel estatal como autonómico, a través del Ministerio de Sanidad o la Consejería correspondiente.

En este uso se incluyen todos los establecimientos para enfermedades infecciosas o no infecciosas en edificio exclusivo con hospitalización de enfermos, las clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización, las residencias asistenciales y hogares de ancianos y las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

No podrán tener acceso directo desde las vías de la Red Arterial salvo las Residencias asistenciales y Hogares de Ancianos.

En los edificios en que exista uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja no pudiendo utilizar los accesos de las vivien-

das salvo en caso de emergencia. Se exceptúan de estas condiciones los consultorios profesionales con superficie inferior a 150 m².

Categoría 8ª.- Usos varios.

Comprende aquellos que por su particularidad no puedan englobarse específicamente en los reseñados, y cumplirán por tanto aquellas condiciones que les sean aplicables por analogía con los distintos usos.

4.5.5. Uso de artesanía.

Los locales destinados a estos usos, además de cumplir las condiciones que la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y resto de legislación aplicable cumplirán las siguientes condiciones.

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para uso de vivienda que le sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3. Deberán tener ventilación natural o forzada.

4. El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.

4.5.6. Uso industrial.

1.- LIMITES MÁXIMOS.

Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, que han de instalarse con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario y vendrán reguladas por las disposiciones especiales del Ministerio de Industria, y resto de normativa que les sea de aplicación.

Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones en cuanto a:

A.- Nivel sonoro medido en dBA serán

Categoría 1ª 40 dBA.

Categoría 2ª 60 dBA.

Categoría 3ª 90 dBA o libre en polígono industrial.

Su determinación y comprobación se efectuará en la vía pública o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria en la forma siguiente:

El nivel máximo transmitido (excepto de 22 a 8 horas) será de 50 dBA, y el comprendido entre las horas mencionadas de 35 dBA.

Dentro de una situación determinada en cada zona los límites máximos serán los de la mayor categoría permitida en la zona.

Se exigirá proyecto de insonorización general o atenuación a paso de sonido en los casos siguientes:

a) Locales de pública concurrencia.

b) Industrias con posibilidad de transmisión de 50 dBA.

c) Procesos de fabricación con alto nivel de ruido (estación, forja, herrería, etc...)

d) Establecimientos con nivel de ruidos por máquinas o elementos complementarios.

e) Industrias o maquinarias de funcionamiento nocturno, continuo o intermitente (panaderías, pescaderías, carnicerías, etc...)

B.- Vibración.

Vibración V se medirá en Pals, según la formula DIN 10 Log. 3.200 A2N2 en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los siguientes valores.

Categoría 1ª 5 pals.

Categoría 2ª 8 pals.

Categoría 3ª 10 pals.

2.- CORRECCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES.

a) Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos como de categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior, y el plazo que se otorgue al industrial, para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

b) Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 3ª categoría pueda ser considerada de 2ª categoría:

- Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprenderse olores, vapores, humos o nieblas.

- Que tampoco utilice disolventes o productos inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

- Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas.

- Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

- Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal, que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 dBA, de 8 horas a 22 horas y de 25 dBA de 22 horas a 8 horas.

- Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.

- Que desde las 21 horas a las 8 horas, sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.

- Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

c) Sólo se autorizará el cambio de categoría de actividad en edificios sin viviendas.

d) En ningún caso podrá reducirse a categoría primera una actividad de categoría superior.

3.- MOLESTIAS, NOCIVIDAD, INSALUBRIDAD Y PELIGRO.

1.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

2.- Los establecimientos de la categoría 1ª, por cada actividad diferente que se lleva a cabo, no sobrepasarán por toda clase de efectos, los índices 0,1,2 que se precisan en el anexo del Decreto 2414/1961 de 20 de noviembre y en la instrucción que lo desarrolló de 15 de marzo de 1963, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, que requiera el cambio tecnológico. Cuando la intensidad 3 se alcanzare por razón de la insalubridad de las aguas residuales, podrá admitirse su inclusión en esta categoría siempre que previamente se corrijan las causas que produjeron a tal índice.

3.- Los establecimientos de la categoría 2ª por cada actividad diferente que se lleve a cabo no sobrepasarán, por toda clase de efectos, la intensidad 3.

4.- Cuando las actividades correspondientes a la categoría 2ª se situen en interiores de manzana, habrá de tenerse especialmente en cuenta, para la concesión de las licencias de edificación o uso, y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, maquinaria y demás instalaciones o actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, se doten inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

5.- Los establecimientos de las categorías 3ª y 4ª no podrán superar el índice cuatro más que para dos clases de efectos.

6.- En las edificaciones, los locales industriales, además del cumplimiento de las condiciones de edificación, se instalarán en forma que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación; las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar las normas específicas de aplicación general, dictadas para cada producto, por el organismo competente.

7.- Los grados de actividades industriales no rigen para las instalaciones al servicio de viviendas como sensores, montacargas, puertas automáticas, instalaciones de calefacción, acondicionamiento y climatización, generadores de electricidad, etc. que vendrán reguladas por las disposiciones especiales del Ministerio de Industria.

4.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

A.- Usos prohibidos.

A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego explosión, molestias, nocividad o insalubridad en tal grado, que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o de terminación de su existencia que se fija en estas Normas.

B.- Lugares de observación.

Los lugares de observación en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos de donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

- En los límites de la línea solar o parcela del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

C.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

C.1. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 3ª.

C.2. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir, también, las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

C.3. Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización.

Si el ruido es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla núm. 1.

C.4. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals, según la fórmula DIN 10 Log. 3200 A2N2, en la que A) es la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 10 pals en las industrias de categoría 3ª, 8 pals en la categoría 2ª, y 5 pals, en la categoría 1ª.

C.5. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

C.6. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres" en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo, por procedimiento eléctrico o de efectos similares.

Asimismo, en el interior de las explotaciones, no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y sea cual fuera la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

C.7. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

C.8. Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causasen suciedad.

D.-Energía eléctrica.

D.1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos así como para el alumbramiento, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

D.2. Las instalaciones de fuerza y alumbramiento de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

D.3. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán mostrarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

D.4. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

D.5. No se permitirán, debajo de la vivienda, los aparatos de producción de acetileno, empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

E.-Evacuación de residuos.

E.1. La evacuación de las aguas residuales a la red de alcantarillado se hará ajustándose a lo señalado al respecto en las normas generales para la edificación, parámetros comunes, a todos los tipos

de ordenación, y en todo caso se estará a lo dispuesto tanto en la normativa autonómica, como la propia de la "Mancomunidad de Saneamiento de León y su alfoz".

E.2. Si los residuos que produzcan cualquier industria por sus características no pueden ser recogidos por el Servicio de Recogida de Basuras, deberán ser trasladados directamente al Vertedero, por cuenta del titular de la actividad.

E.3. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos que se originen como consecuencia de la actividad industrial que se desarrolle, se realizará a través de la chimenea de características adecuadas, cuya desembocadura, en un radio de 15 metros y específicamente, para los correspondientes a generadores de calor, cuya potencia sea superior a 50.000 kcal. estará asimismo a nivel no inferior al borde superior del hueco más alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

E.4. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundos, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros, de cualquier hueco de ventana en el plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo distará como mínimo tres metros de cualquier ventana en el plano vertical de dos metros de las situadas en su plano horizontal si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos metros y estarán provistos de una rejilla de 45º de inclinación que oriente al aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros. Para volúmenes de aire superiores a un metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

F. Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determine la normativa que le sea de aplicación vigente.

5.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1.-La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies útiles de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas, en diversos epígrafes, del Reglamento, la superficie total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederá al específico que le corresponda.

2.-Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente si a su terminación no funcionaran correctamente.

3.-En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínimo será de doscientos cincuenta (250) cm.

4.-Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

5.-Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

6.-En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

7.-Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación las estructuras deberán cumplir la resistencia al fuego dispuesta en la normativa específica que le sea de aplicación, y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal.

8.-Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, y resto de la normativa que le sea de aplicación.

9.-Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

10.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales.

11.-Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

12.-Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de (1) metro. Para parcelas de 1.000 m². o fracción se duplicará.

4.5.7. Usos de espacios libres.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4.5.8. Otros usos.

Aquellos usos que por su particularidad no puedan englobarse específicamente en los reseñados, cumplirán aquellas condiciones que les sean aplicables por analogía con los distintos usos.

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

ART. 5.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el que será de aplicación.

ART. 5.2 TIPOS DE OBRAS.

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

5.2.1 Mantenimiento.

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

5.2.2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

5.2.3. Recuperación.

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones.

La solicitud de licencia de obras de este contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

* Descripción documental del edificio o elemento característicos originales y evolución.

* Descripción fotográfica del edificio o elemento, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, y su relación con el entorno.

* Levantamiento-cartográfico completo.

* Descripción pormenorizada del estado de conservación con planos en los que se señalen los puntos que requieren recuperación.

* Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

* Detalles de las partes que se restauran y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer composición entre la solución existente, o la original y la proyectada.

* Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

5.2.4. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- *REDISTRIBUCIÓN INTERIOR*, que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afec-

tan a elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

- **REFORMA PARCIAL**, son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados de la primera crujía, el tipo de cubierta, y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras y jardines), permiten demoliciones que no afecten a elementos catalogados y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

* Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.

* Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

* Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.

* Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por estos.

5.2.5. Reestructuración.

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinen, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques de la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

5.2.6. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

* Remonte o adición de una planta sobre las existentes.

* Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

* Edificación de nueva planta en los espacios libres de parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

5.2.7. Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

A.-ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS o partes de un edificio en situación de **FUERA DE ORDENACIÓN**. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.

B.-RECUPERACIÓN, acondicionamiento o reestructuración de una **EDIFICACIÓN CATALOGADA** o incluida en una ordenanza de conservación.

En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obli-gada conservación.

C.-DECLARACIÓN DE RUINA física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación complementaria siguiente:

* Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

* Compromiso de reedificación.

D.-DEMOLICIÓN de una edificación no sujeta a protección alguna.

Las obras de derribo o demolición cumplirán las siguientes condiciones.

1. Se verificaran en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitaran autorización específica.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra, se transportaran en vehículos, convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

5. Se utilizaran los medios necesarios para evitar que el polvo ocasionado sea molesto.

6. Cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrá disponerse por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata la Ayuntamiento de las medidas adoptadas sin perjuicio de solicitar la licencia que corresponda y abonar los derechos correspondientes.

4. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo, y en las de reforma y conservación que afecten a fachada, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m de altura como mínimo, de material con garantías de seguridad y conservación, situada a una distancia máxima de 2 m de la alineación oficial, debiendo quedar libre en la acera un ancho mínimo de 0,60 m para el paso de peatones.

Para la continuación de las obras a partir de la 1ª planta, será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la valla indicada.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resulta un ancho inferior a 1,5 m. dentro de la valla, o circunstancias especiales no hagan aconsejable la aplicación de esta normativa, el técnico municipal fijará las condiciones del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total cuando terminen los trabajos indispensables de planta baja.

3. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando está construido el cerramiento definitivo.

4. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional.

5. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales, o elementos de la construcción, o a oficina de venta y comercialización de las obras a realizar.

Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras cuando hubiera sido otorgado ésta.

2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización.

5.2.10. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción sobre solares.

Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.3.1. Definiciones.

A. MANZANA.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

B. PARCELA.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores. Superficie de parcela es la dimensión de proyección horizontal de la parcela.

C. PARCELA EDIFICABLE.

Es la parcela situada en el suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones.:

- Tener definitivamente aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya,

- Estar calificada para un uso edificable y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes

Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

- Contar con las condiciones mínimas de urbanización requeridas por el Art. 14 de la Ley del Suelo, pavimento de calzadas, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir, o, en su caso, garantizar la ejecución (conforme al proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión).

D. PARCELA MÍNIMA.

Cuando no esté expresamente regulada en las presentes Normas, la parcela mínima será aquella que tenga la fachada mínima establecida en la Ordenanza correspondiente y que permita la inscripción de un rectángulo de 6 por 9 metros con una superficie no inferior a 65 m².

La parcela resultante del planeamiento, no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Cuando en estas Normas o Planes Parciales o Especiales, se estableciera una parcela mínima, o unas dimensiones mínimas en algunas de sus lindes, será obligatorio, para poder edificar cumplir este mínimo de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en suelo urbano existente con anterioridad a la fecha de aprobación de las Normas subsidiarias que le sean de aplicación, siempre que puedan ser edificadas con aprovechamiento cumpliendo las Ordenanzas que les sean de aplicación.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima; salvo en el supuesto anterior.

5.3.2. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma, y, en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimos y máximos se entiende el menor y el mayor permitidos por la ordenanza correspondiente.

5.3.3. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medio perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.3.4. Ancho de la calle.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

Como ancho de vía a efectos de altura de la edificación, regirá la que expresamente figure en los Planos de Ordenación, y cuando no figure, el ancho real medido en el terreno, admitiéndose un uno por ciento de tolerancia

5.3.5 Regulación entre edificio y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya construida.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

ART. 5.4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

- Condiciones de forma y buena construcción.

ART. 5.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

5.5.1 Retranqueo a frente de fachada.

Se entiende por retranqueo a alineación la distancia mínima que debe separarse la edificación, incluido sus vuelos, a la alineación de frente de fachada.

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana, para poder llevar a cabo este tipo de retranqueo es preciso que se destine el ensanchamiento de la calle a espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente al Ayuntamiento. El ancho de la nueva vía así formada, no servirá de referencia para obtener la nueva altura máxima.

2. Retranqueo parcial de la totalidad de las plantas del edificio o de las superiores a la baja. La autorización de esta modalidad de retranqueo estará sometida a los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 6 m.

- Que se inicie a más de 4 m. de cada medianera.

Esta modalidad no dará lugar a la cesión del espacio retranqueado ni aumentos de altura, ni a compensación de volúmenes, ni aumento del fondo aplicable.

3. Retranqueo de la planta baja (soportal): El retranqueo en la planta baja podrá llevarse a efecto siempre que ocupe todo el frente de una calle. Será obligatorio cuando así lo fije la norma de la zona por los planos de ordenación.

5.5.2 Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal incluso los vuelos de los linderos de la parcela.

5.5.3. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

5.5.4 Áreas de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5.5.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Tendrá consideración de fachada posterior de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran verticalmente el mismo y se encuentran más próximos a la alineación interior, que por los criterios de dimensionado de la edificación, deslindan el edificio del espacio libre privado de parcela, o de otra propiedad.

5.5.6. Alineación fija de fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los Planes de las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal, cuando no se fijen retranqueos obligatorios.

5.5.7. Adaptación topográfica.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o por debajo de la cota natural del linde.
2. Los muros de contención de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto una altura superior a 1,50 m. por encima de la cota natural del linde.
3. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3 metros.

ART. 5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.**5.6.1 Superficie máxima edificable.**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A.- Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuente con una altura mínima de 2 m. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que tenga una altura libre igual o mayor que 1,5 m., así como las edificaciones auxiliares.

B.- No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas, los sótanos cuando estén destinados a instalaciones al servicio de la edificación, trasteros o a garaje-aparcamiento, los balcones, miradores y las terrazas cuando no estén cerradas por tres de sus lados, en cuyo caso computarán al 50%, los garajes situados en planta baja cuando sean para el cumplimiento de la dotación obligada de aparcamiento, los cuartos de instalaciones y de servicio obligatorio de la edificación en planta baja o de cubiertas.

C.- No se computarán los espacios bajo cubierta destinados a trasteros en vivienda colectiva, que serán independientes de la vivienda y cumplirán lo dispuesto en la normativa de protección contra incendios vigente.

5.6.2. Edificabilidad.

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

A.- Por la aplicación de los parámetros de ocupación, posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el resultado más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.

B.- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

5.6.3. Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m² construidos, sobre m² de parcela edificable.

5.6.4. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos y la edificación situada bajo rasante. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m².

5.6.5. Espacio libre de parcela.

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

5.6.6. Construcciones auxiliares.

Salvo que lo prohibieran las condiciones particulares de las Normas de cada zona, se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, despensa, invernaderos, garitas de guarda.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación principal.

5.6.7. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

5.6.8. Ordenación y compensación de volúmenes.

Mediante Estudios de Detalle, podrá establecerse en el marco de regulación de cada zona una ordenación de los volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

1. Que el Estudio de Detalle se refiera a una manzana completa o a una parcela con una superficie mínima de 1.500 m².
2. El espacio libre interior de manzana, existente o que resultare, deberá permitir la inscripción de una circunferencia de más de 15 m. de radio.
3. No podrán reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen edificable.

Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo, ni la densidad de población ni las alturas máximas.

4. El número de plantas resultantes de la ordenación de volúmenes, podrá ser superior en un 50% al que corresponda según la alineación de vial, o según el tipo de ordenación, que corresponda a la parcela de que se trate, computándose las fracciones por exceso y con una altura máxima de seis plantas en todo caso.

5. No podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de los Estudios de Detalle.

ART. 5.7. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.**5.7.1 Tipos edificatorios.**

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.- EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERÍAS O CON ALINEACIÓN A VIAL.

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según

la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B.- EDIFICACIÓN AISLADA.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C.- EDIFICACIÓN AGRUPADA.

Construcción que posee una de sus caras unida al linde parcelario lateral, y se encuentra retranqueado del otro linde lateral de la fachada y el fondo, formando construcciones pareadas de dos viviendas o construcción que posee dos de sus caras unidas a los lindes parcelarios lateral y trasero y que se encuentra retranqueado del otro linde lateral y de fachada permitiendo la configuración de un patio central, agrupando 2,3 ó 4 viviendas.

D.- EDIFICACIÓN EN HILERA.

Construcción que posee una o dos de sus caras unida a los dos lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

E.- EDIFICACIÓN EN MANZANA.

Construcción que responde a la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar alineada a vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

5.7.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida desde la cota de referencia, en el eje del frente de la parcela por donde se produce el acceso.

La altura se puede expresar en unidades métricas y/o en número de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta la cara inferior del último forjado.

La altura medida en número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

Los valores de la altura y el número de plantas se regulan en las Normas de cada zona atendiendo al ancho de calle y a la calificación urbanística de la zona.

5.7.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.

1.- EDIFICIOS CON ALINEACIÓN OBLIGATORIA A VIAL O ENTRE MEDIANERAS.

En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

A.-Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

B.-Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior y tomando como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías formando esquina.

Se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o, en su defecto, 12 m. El paramento original por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificios con frente a dos vías opuestas.

A.- Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el punto 1.1.

B.-Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta con espacio libre de parcela interior la altura se medirá desde la calle de cota más baja.

Excepciones a esta condición se podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, todas las colindantes y las que le dan frente por ambas calles, que el resultado mejora las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva con el entorno e impacto visual desde todos los puntos posibles. En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima permitida.

1.4. Edificios de volumetría especial.

En estos edificios señalados en los Planos de Ordenación con VE, se indica en números romanos su altura máxima en número de plantas sobre rasante.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de alturas de edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que formen plaza o afluyan a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de determinación de las alturas, aquellas calles, cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

A efectos de considerar la anchura de la vía que afluye a la plaza se tomará la anchura media de ésta en los 40 mts. que preceden a la desembocadura en la plaza, considerando el límite de la medición a la intersección de un círculo inscrito en la plaza con la prolongación del vial.

Se tomarán como límites de plaza el polígono formado por la prolongación de los lados de mayor dimensión hasta su intersección, cerrando el polígono o en su encuentro con otro paramento de la plaza.

1.6. Edificios con frente a parques y equipamientos.

En los casos en los que la alineación no dé frente al vial, pero sí a suelos destinados a parques, jardines, tanto si estos tienen o no acceso rodado serán considerados como plazas y por tanto se considerará la altura de los edificios que a ellos den frente, como la correspondiente a la vía de mayor ancho que de acceso a éstos.

Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán las construcciones a que se hace referencia en el artículo 5.74 de estas Normas.

2.-EDIFICACIÓN EN HILERA O AGRUPADA

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto anterior, exista o no retranqueo de frente de parcela.

3.-EDIFICACIÓN EN MANZANA.

La cota de referencia se toma con arreglo a lo establecido en el punto 1.

4.-EDIFICACIÓN AISLADA.

Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

4.1. La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 1 m. con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

4.2. Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exterior.

5.7.4. Altura máxima.

Será la que en cada caso corresponda según la calificación urbanística y las Ordenanzas de la zona en que haya de ubicarse la edificación.

Por encima de la altura máxima y reguladora sólo se permitirán:

1.- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al 60% y sin que la altura de cumbrera sobrepase una dimensión de 4,00 m. sobre la cara superior del último forjado, cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a la altura no superior a la cota de la cara superior del último forjado, salvo lo dispuesto en las ordenanzas 1, 2 y 3.

Se permitirán testeros a dos aguas producidos por el final de los faldones planos, cumpliendo el resto de condiciones establecidas en estas Normas para las cubiertas.

Los espacios que puedan resultar en el caso de emplear cubierta inclinada podrán ser habitables, destinándose a ampliación de la vivienda inferior, y a trasteros, sin que puedan ser accesibles desde la escalera principal, en el primero excepto en las viviendas unifamiliares.

Los espacios bajo cubierta habitables cumplirán las siguientes condiciones:

-La altura mínima del paramento vertical que limite cualquier dependencia será de 1,50 m., debiendo utilizar en todos los casos toda la superficie que resulte con altura libre mayor a ésta.

-En el caso de habitaciones vivideras, al menos el 50% de su superficie tendrá una altura mínima de 2,40 m.

- El volumen de cualquier habitación vividera no será inferior al producto de la superficie mínima que por su uso le corresponda en las presentes Normas, multiplicada por 2,40. La altura mínima de pasillos será de 2,20 m.

-En los planos de planta de los proyectos se señalará claramente la parte de las dependencias cuya altura es inferior a 2,40 m. exceptuándose los pasillos, y el espacio útil será hasta la altura libre mínima de 1,50 m.

-Se autoriza la ubicación de las instalaciones comunes propias del edificio como son sala de máquinas de ascensores, depósitos de gas, antenas, etc... en estos espacios bajo la cubierta.

2.- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta, que pueden obtenerse mediante tres soluciones:

A.- Ventanas inclinadas sobre el propio faldón de cubierta.

B.- Ventanas abuhardilladas en los faldones de cubierta, que han de cumplir las siguientes condiciones:

- Serán de proporción vertical con un ancho máximo (medida en los ejes del paramento lateral), de 1,20 metros, y una altura máxima de 1,50 metros (entre el alfeizar y el dintel).

- Distarán al menos 1 metro del borde del alero, o del límite de la propiedad del faldón en caso de colindancia.

- Distarán de cualquier otra ventana abuhardillada al menos 1,50 metros.

C.- Ventanas en el plano de fachada de los hastiales laterales producidos en cubiertas a dos aguas.

3.- Las barandas de las fachadas anterior y posterior y la de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima, la altura de estos elementos no podrá exceder de 1,50 m.

4.- Los elementos de separación entre azoteas situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,50 m. de altura si son opacos, ni más de 2,00 m. de altura, si son rejadas o similares.

5.- Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

6.- Como altura mínima se permitirá la reducción de una planta respecto del número máximo de plantas que resulte de la aplicación de estas Normas, en edificación alineada a vial.

5.7.5. Altura libre de los pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos:

Sótano: Es la planta que tienen el forjado de suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,00 m en ningún punto, y a 2,20 m. entre suelo y techo.

Planta baja: Es aquella cuyo nivel de suelo terminado se sitúa hasta 1,20 metro por encima o por debajo de la rasante de la acera de la vía a la que dé fachada en el caso de alineación a vial, o hasta 1

metro por encima o por debajo de la rasante del terreno en el caso de edificación aislada.

Su altura libre mínima será de 2,50 m. y la máxima de 4,00 m, salvo las excepciones contempladas en las Ordenanzas 1ª y 4ª del Suelo Urbano.

Planta piso: Está situada por encima del forjado de techo de la planta baja según la descripción dada por estas Normas.

La altura libre mínima de la planta piso será 2,40 m.

Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

5.7.6. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Por encima de la cubierta sólo se permiten las construcciones establecidas para cada zona de ordenanza, y las establecidas en el punto 5.7.4.

En el caso de cubierta inclinada, ésta deberá quedar incluida en un cono de 40°, con altura máxima de cumbrera de 4,00 m. desde el último forjado, aunque la regulación específica que primará será la establecida en cada zona de ordenanza.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta cuando ésta sea inclinada, y allí donde la ordenanza lo permita, por las condiciones de altura y volumen, cumpliendo las condiciones especificadas en el punto 5.7.4 y las específicas de cada ordenanza.

5.7.7. Cubiertas en patios de parcela.

No se autorizará la cubrición de patio de parcela, cuando debajo de la cubierta que se pretende realizar exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a piezas habitables.

5.7.8. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura o diferentes retranqueos en caso de viviendas adosadas, sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.7.9. Conductos de ventilación.

Para ventilación de baños, aseos y cocinas podrán utilizarse conductos de ventilación forzada, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación o las que se dicten en su sustitución.

5.7.10. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Se distingue entre abiertos, semicerrados y cerrados. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad, ocupación y superficie edificada.

La superficie de los cuerpos salientes semicerrados computará a efectos de cálculo de la superficie edificada en cuantía del 50% de su superficie, entendiéndose por cuerpo volado semicerrado aquel que tiene cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indismontables y opacos.

Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, pero sí como los demás en lo referente a separaciones de los lindes de parcela, ocupación y retranqueo.

En las fachadas posteriores, abiertas al espacio libre de parcela, se permiten cuerpos salientes abiertos, con una longitud que no superará el 50% de la total de la fachada, siempre que se respeten el resto de condiciones aplicables a la edificación, y de la ordenanza que sea de aplicación, con un vuelo máximo de 1,20 m.

Todos los tipos de cuerpos salientes deben separarse al menos 1 m de la medianería.

La proyección vertical de los voladizos quedará remetida al menos 0,40 m de la línea de bordillo límite con la calzada.

La altura libre mínima de los cuerpos salientes sobre la rasante de la acera será 325 cm.

5.7.11. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que los cuerpos salientes, admitiéndose en todos los tipos de ordenación en planta baja y primera siempre que se den las siguientes condiciones:

1.- Que den frente a calles de más de 6 metros de anchura.

2.- Que no sobresalgan más de la décima parte del ancho de la acera ni de 15 cm.

5.7.12. Cornisas y aleros.

En las tipologías en que la edificación se alinea a vial, el saliente máximo contado a partir de la alineación será de 0,50 m. de calles de menos de 10 m. de ancho, 0,80 m. en calles de 10 a 15 m. de ancho y 1,10 en calles de anchura superior a 15 m.

En las manzanas de ordenación abierta los salientes máximos sobre la línea de edificación serán de 1/10 de distancia del bloque o edificación más próximo sin superar en ningún caso los 2,50 m.

5.7.13. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

5.7.14. Chaflanes.

Cuando, por voluntad del promotor, se desee achaflanar una esquina formada por dos alineaciones, o bien cuando así aparezca grafiado en planos de ordenación, la alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

Podrán disponer de portales, ventanas o escaparates en planta baja sin salientes superiores a 15 cms. de la alineación del chaflán.

Por lo que respecta a salientes y vuelos, el paramento del chaflán no tendrá carácter de fachada por sí, debiendo considerarse como prolongación de las fachadas colindantes, siendo de aplicación lo indicado en estas Normas al respecto, para el conjunto de fachada-chaflán.

5.7.15. Patios.

Se define como patios al espacio situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

1.-PATIOS CERRADOS.

A.- En las dimensiones de los patios cerrados, salvo lo previsto en la ordenación de determinados polígonos del Suelo Urbano, se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

B.- Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas de un mínimo de tres metros, cuando den a vías públicas o patios de edificio.

C.- La forma de planta del patio será tal, que permitirá inscribir un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a 3 m.

Por altura se entenderá la de la zona perimetral, que sea más alta, medida desde la rasante del suelo de la planta baja o primera, en el caso de que se construya la baja.

D.- Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al parámetro exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

E.- Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

F.- Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

2.-PATIOS ABIERTOS.

A.- Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de 6 m. con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

B.- En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedar una separación mínima entre ésta y el patio de 4 m.

Se permiten aperturas en la alineación de manzana que tendrán un ancho mínimo de 2 m. si no dan huecos a ellas, y en el caso de dar se dimensionarán como los patios.

5.7.16. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

A.- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de hacerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

B.- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

C.- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros o elementos de cerrajería de 3 m. de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

D.- En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m., el muro de separación sólo podrá exceder en 2 m. de la rasante del patio más alto.

5.7.17. Accesos.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

Los portones de garaje y de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,70 m.

El portal tendrá desde el hueco de entrada, hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,20 metros de luz.

Las puertas en el caso de ser material metálico, deberán miniarse y pintarse posteriormente. Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación, o cuando por aplicación de otra normativa deba ser hacia fuera, se retranqueará para no invadir el espacio público.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día desde la acera opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) está accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los iti-

nerarios de su uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación a los recorridos previsibles.

5.7.18. Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

1.- Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 centímetros y una contrahuella máxima de 18,5 centímetros, siendo 16 el número máximo de peldaños por tramo.

La altura mínima de la barandilla, será de 0,95 m.

Se prohíben las escaleras compensadas, para utilización por el público.

Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos y medidas de peldaños libres.

2.- En las edificaciones de hasta 4 plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.

3.- En edificios de más de 4 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 m² en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4.- Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos y semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

c) El ancho de cada tramo será como mínimo de 1 m.

d) La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18,5 centímetros ni la huella ser inferior a 27 centímetros.

5.- Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador cuando existan dos o más plantas de sótano.

5.7.19. Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones.

A.- Fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

B.- Medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

C.- Cierres de parcela, todos los solares y demás fincas en suelo urbano, deberán estar cerrados con arreglo a las siguientes condiciones:

Las cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir:

- El cerramiento debe situarse en la alineación oficial y, caso de no existir ésta, en el límite de la propiedad, y será opaco.

- La altura máxima en el punto medio de cada fachada será de 2 metros, o en el caso de diferencias de más de 1 metro en las cotas extremas de la rasante de la acera, dividir la longitud total en secciones para no producir diferencias extremas.

- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, previa correspondiente licencia municipal, en el plazo de un mes desde la finalización del derribo.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una colocación adecuada al entorno donde se sitúen.

5.7.20. Portadas, escaparates y vitrinas.

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edi-

ficación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas, la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

El saliente máximo será de 15 cms.

5.7.21. Toldos y marquesinas.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,25 m. pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

En caso de marquesinas, la altura mínima será la del forjado de la planta baja. En caso de que el Ayuntamiento acordara reducir la latitud de la acera, el titular de la marquesina deberá ajustarla, a su costa, a las nuevas dimensiones de aquélla, según lo establecido anteriormente.

5.7.22. Muestras.

Se entiende por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

A.- Quedan prohibidos los anuncios que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

B.- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho no superior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,50 metros, podrán situarse en las jambas.

C.- Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, sin tapar los huecos de la edificación.

D.- Se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseññas, etc., con dimensión no superior a 0,90 metros por 0,40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

E.- Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 metros, y debiendo estar ejecutados con letra resuelta.

F.- En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

G.- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a la altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

H.- En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general las condiciones de las Normas y, en particular, la de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

5.7.23. Banderines.

Se entiende por tales los anuncios normales a plano de fachada. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

5.7.24. Aislamiento e impermeabilización.

En todo edificio, instalación, o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.7.25. Abastecimiento de agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. En edificios de altura igual o superior a B+III será necesario disponer de grupo de presión.

La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior de 30 centímetros, situada en la acera y adosada a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida, hasta su unión con la red de distribución, serán por cuenta del propietario.

5.7.26. Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización térmica, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán autorizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

5.7.27. Servicios higiénicos.

Tendrán una superficie mínima de 1,50 metros, estarán dotados de agua corriente y tendrán un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes, con una altura mínima de 1,40 metros, salvo que se trate de servicios higiénicos de establecimientos públicos, en cuyo caso, dicha altura mínima será de 2,10 metros.

Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y tendrán la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierrres hidráulicos y salgan los gases al exterior.

Los pavimentos de los servicios higiénicos serán de baldosín hidráulico o cerámico o de otros materiales impermeables, para facilitar su limpieza. La ventilación podrá ser directa o mediante chimeneas o conductos instalados al efecto.

La altura mínima de las dependencias destinadas a servicios higiénicos será de 2,20 metros.

5.7.28. Red de desagüe.

A.- Solamente se autoriza la construcción de fosa séptica en el suelo urbanizable no programado, mientras no se programe, y el no urbanizable. Estas fosas sépticas cumplirán la normativa vigente, en cuanto a su proyecto y construcción.

B.- Todas las fincas deberán tener la correspondiente red de saneamiento formadas por conductos completamente impermeables, que tengan su correspondiente ventilación y que evacuen las aguas fecales y aguas de lluvia de modo separado a la correspondiente red de saneamiento general que será separativa.

C.- El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la finca se construirá con tubería de 15 cms. de diámetro interior, mínimo, que sea completamente impermeable y de paredes interiores lisas, debiendo el cálculo, ubicación y características de dicha tubería figurar en el correspondiente proyecto.

D.- Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro, situada en la acera a la que dé fachada el edificio y a la que acometerán todas las tuberías que conduzcan, las aguas fecales procedentes del mismo, y el punto de acometida al alcantarillado general, tendrá este ramal pendiente mínima, de un centímetro y medio por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y pluviales y terminará en la conexión con el alcantarillado general de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma, (si la general es tubular) por medio de una pieza T, con el ramal vertical y con un codo de acuerdo.

F.- La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento y tendrá en su fondo un canal semi-

circular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético. La dimensión interior de estas arquetas será de 40 por 40 centímetros y estarán adosadas a la fachada del edificio.

G.- Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general, serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

H.- Es obligatorio que la finca acometa a la alcantarilla general y bajo ningún concepto se autorizará que dos fincas colindantes o no tengan una sola acometida común, salvo las excepciones contempladas en la Ordenanza de Industria.

I.- Las precauciones enumeradas en el artículo anterior son generales y de ineludible ejecución, sin perjuicio de las especiales que pudieran fijarse al otorgarse las licencias para acometidas de fábricas o industrias, y por ello, al solicitar las licencias correspondientes, deberá acompañarse a la solicitud una memoria, en la que se exprese la clase de residuos, cantidad aproximada de éstos por día, que haya de evacuarse, así como los líquidos corrosivos o gases perjudiciales que pudieran desprenderse, indicando al propio tiempo los procedimientos que se piensan seguir para neutralizar sus efectos.

Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

5.7.29. Aparatos elevadores.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que 10,75 metros de altura del último forjado habitable. El número de elevadores, será al menos de uno por cada veinte viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con comunicación únicamente a las puertas de los pisos, sino que han de tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor y tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

5.7.30. Otras instalaciones.

Las instalaciones de calefacción, climatización agua caliente, gas, teléfono, televisión etc..., y sus accesorios, depósitos de combustible, tanques, contadores, etc...deberán cumplir con las normativas vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, y viandantes.

Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en las chimeneas de calefacción, según la normativa vigente.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central sin afectar a los espacios libres de uso público.

5.7.31. Señalización y cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

5.7.32. Normativa de rango superior.

Las construcciones que se realicen en todo el término municipal cumplirán las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que les sea de aplicación.

CAPÍTULO 6 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

ART. 6.1. ÁMBITO Y APLICACIÓN.

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos de ordenación a escala 1:1.000.

ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

6.2.1 Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.- VIARIO PEATONAL.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 11%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida. Se podrán establecer escalinatas en tramos que tendrán rellanos cada 1,5 m. La altura máxima de contrahuella será de 0,18 m.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por acera de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Se significará el carácter de vía peatonal en las entradas mediante un pequeño cambio de cota o bordillo, de altura máxima 5 cm. o con cualquier otro elemento diferenciador en el pavimento.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia y podrán acceder, asimismo, los vehículos de carga y descarga o de residentes.

B.- CALLES DE COEXISTENCIA.

Se tratan de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento de vehículo de la del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C.- CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO O DE REPARTO.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distancia pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho continuo, absorbiéndose las diferencias entre alineaciones en las aceras y no al revés.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Podrán contar con aparcamiento en línea, debiendo disponer el árbol a menos cada 4 plazas de aparcamiento.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlazonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándose con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.2 Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebajo de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medios desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

6.2.3 Canalización de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

6.2.4 Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo, horizontal o de farola entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los proyectos de urbanización que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

6.2.5. Arbolado público.

Las aceras que establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

6.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario.

Son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal.

ART. 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE

6.3.1. Carreteras.

En las carreteras tanto de la red nacional (N-120), como de la red autonómica (C-623 y LE-441) y de la red provincial y local que discurren por el término municipal en ámbitos de Suelo No Urbanizable, serán de obligado cumplimiento las zonas de dominio público, servidumbre y afección que las legislaciones de carreteras nacional y autonómica definen.

- Zona de dominio público formada por una franja de terreno formada por los terrenos ocupados por la carretera, su explanación y dos bandas de 3 m. a cada lado desde la arista de explanación.

- Zona de servidumbre formada por una franja de terreno de 8 m. a cada lado de la arista de explanación.

- Zona de afección formada por una franja de terreno de 30 m. a cada lado de la arista de explanación.

- Línea límite de edificación que se define a 18 m. del borde o arista exterior de calzada, salvo en la N-120, que serán 25 m.

En las ampliaciones del casco urbano del municipio, donde no está consolidada la edificación, se define una zona de protección que permitirá la ubicación posterior de aceras, aparcamientos y vías de servicio, estableciendo una línea límite de nueva edificación, en cada margen, que en el caso de la C-623 (Ctra. De Caballes) se encuentra a 18,00 m. del eje de la calzada, en la LE-441 (Ctra. a Villanueva del Carrizo) a 13,00 m. del eje de la carretera, y en el nuevo viario sistema general de conexión con León de 21,00 m. del eje.

6.3.2. Caminos y redes.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de medidos desde el eje del mismo y cuya anchura queda fijada en los planos de Clasificación del Suelo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

En las vías pecuarias será de obligado cumplimiento la legislación específica de la materia, debiéndose solicitar el deslinde oficial de todas ellas por la administración competente.

ART. 6.4. ESPACIOS LIBRES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrán sin grandes alteraciones la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

6.4.3. Materiales y Tratamiento de la Urbanización.

A.- PLAZAS.

Son aquellos espacios libres interiores a la ciudad de tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

B.- PARQUES Y JARDINES.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico, con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartado anterior.

Podrán disponerse de áreas de aparcamiento en combinación con el arbolado y el tratamiento terrizo.

C.- ESPACIOS LIBRES ANEJOS A VIARIO.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D.- ESPACIOS LIBRES DEPORTIVOS.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y edificaciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.4.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el artículo 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racio-

nal del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.4.7. Protección.

Los árboles existentes en los espacios libres deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser resuelta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 6.5. EQUIPAMIENTO.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan en las normativas vigentes que sean de aplicación.

En las áreas de conservación se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.7. y las que a continuación se detallan:

6.6.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En el espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m. de longitud por 2,2 m. de latitud como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

6.6.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

6.6.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ART. 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

6.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán las homologadas por el Ayuntamiento.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúne un buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi Cut-on y luminarias Cutt-off.

6.7.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL:

Num. acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR AGROPECUARIO:

Num. parcelas suministradas desde centro transformación	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, 16 de marzo).

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

6.7.4. Red de agua.

Los sistemas de abastecimiento de agua para los distintos núcleos del término municipal se dividen en:

Sistemas municipales compuestos por el SISTEMA DE TROBAJO con cinco tramos y un pozo artesiano de bombeo y regulación; y el SISTEMA DE PINILLA Y CARRETERA DE CABOALLES con seis tramos y un pozo artesiano de bombeo y regulación.

Como sistemas independientes existen en servicio: un pozo artesiano y un depósito para abastecimiento de San Andrés, un depósito para abastecimiento de Ferral de Bernesga y un depósito para abastecimiento de Villabalter.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

6.7.5. Red de evacuación.

En todas las nuevas urbanizaciones y en general en todo el término municipal de manera progresiva, la red de evacuación será separativa de pluviales y fecales.

Como la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/sg., en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabezera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPT) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m.. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán para las de 0,10 m del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 y de 1,4 (1 en 70).

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 m. o superior cuando discorra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el suelo urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita, cumpliendo la normativa existente.

Para todas las condiciones establecidas en esta Norma primarán las que se dispongan en otras normativas de aplicación de carácter específico.

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1. Definición.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad.

No se encuentran en el término zonas monumentales, arqueológicas ni histórico-artísticas de gran importancia, quedando reducido el interés al paso del Camino de Santiago por el sur del término municipal, a los yacimientos arqueológicos que se reseñan en la documentación gráfica, y a algunos edificios aislados, que se reseñan en el Art. 7.4, por lo que no confiere un condicionante fundamental para el planeamiento el interés cultural a preservar.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirigen a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A.- Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

B.- Protección paisajística y de la escena urbana.

C.- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico. Edificios catalogados.

7.1.2. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

ART. 7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

7.2.1. Protección medio ambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A.- A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

A 1.-Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

A 2.-Residuos orgánicos.

Aquellos, procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

B.-Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Castilla y León, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1.163/86, de 13 de junio, que lo modifica.

Por último, previo a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986, de 14 de mayo.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en la Normativa sectorial de la Junta de Castilla y León y el

Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- 1.-Ausencia de materiales inflamables.
- 2.-PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3.-Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
- 4.-Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
- 5.-Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
- 6.-Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l.
- 7.-Demanda bioquímica de oxígeno: menos de seiscientos (600) mg/l.
- 8.-Composición química.

Parametro-Unidad	Nota	Valores límites
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Magnesio (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)		0,5
Cloruros (mg/l)		2.000
Sulfuros (mg/l)		1
Sulfitos (mg/l)		1
Sulfatos (mg/l)		2.000
Fluoruros (mg/l)		6
Fósforo total (mg/l)		10
Amoniaco (mg/l)		15
Nitrógeno nítrico (mg/l)		10
Aceites y grasas (mg/l)		20
Fenoles (mg/l)	(K)	0,5
Aldehídos (mg/l)		1
Detergentes (mg/l)	(L)	2
Pesticidas (mg/l)	(M)	0,05

(H).- El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J).- La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará valor 3.

(K).- Expresado en $C_6 O_{14} H_6$.

(L).- Expresado en lauril-sulfato.

(M).- Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9.- Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias

10.-Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de

tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del afluente de la planta de tratamiento.

11.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal que el afluente de la Planta no cumple con los requerimientos de la Comisaría de Aguas.

12.- Asimismo, será preceptivo el informe del organismo gestor de depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación de actividad.

7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo, y desarrollo posterior en el Decreto 2.414/1961, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la normativa general de protección de incendios y normas de prevención de incendios por tipo de actividad vigentes de aplicación.

- Turística. Orden del Minist^o de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Minist^o de Sanidad y S.S. de 24-10-84.
- Educativa. Orden del Minist^o de Educación y Ciencia de 13-11-84.

- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde, siendo, entre otras:

- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación el 15 de marzo de 1962.

ART. 7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO, PAISAJÍSTICO Y DE LA ESCENA URBANA.

7.3.1. Protección del perfil del núcleo.

Se deberán cuidar especialmente las características tipológicas actuales del casco antiguo, para lo cual se evitará la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean convenientes por contraste respecto del conjunto.

7.3.2. Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B.- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- C.- Protección de plantaciones y masas forestales.
- D.- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

7.3.3. Conservación de espacios.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) de-

berán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

7.3.4. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y categoría de S.N.U.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. A tal efecto, el Ayuntamiento notificará en su momento a los propietarios afectados tal obligación.

7.3.5. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

7.3.6. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas, a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos), siendo compatible con el Código de Circulación.

7.3.7. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá un convenio con las compañías suministradoras de cara a establecer un plan de etapas para la subterranización de las redes.

En los edificios de nueva planta, así como en los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

7.3.8. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto, y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

7.3.9. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad, que deberán cumplir las condiciones de Protección, Estéticas y Compositivas.

ART. 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. EDIFICIOS PROTEGIDOS.

7.4.1. El Camino de Santiago.

Se delimita la zona afectada por la Declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, en la documentación gráfica de esta Modificación de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo recogido en el expediente de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

No podrá llevarse a cabo ningún tipo de obra en la zona afectada sin la aprobación previa del proyecto correspondiente por la

Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o, si es el caso, por la Dirección General.

7.4.2. Yacimientos arqueológicos.

Se recogen cuatro yacimientos arqueológicos – estaciones al aire libre con industria lítica atribuida al Paleolítico Inferior-, en la documentación gráfica de esta Modificación de las Normas Subsidiarias, en los Planes de Clasificación del Suelo a escala 1/5.000, con sus ámbitos de protección.

El Ayuntamiento comunicará al Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León la concesión de cualquier licencia de obras en los ámbitos de protección, con al menos 15 días de antelación al comienzo de las obras, al objeto de llevar a cabo la correspondiente supervisión arqueológica de las mismas y así salvaguardar las evidencias arqueológicas que eventualmente pudieran descubrirse.

7.4.3. Edificios protegidos.

En los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar 1/1.000, se reflejan los edificios a proteger, que son:

1. Ermita del Camino de Santiago en Trobajo.
2. Iglesia de Trobajo del Camino.
3. Edificio Arau en Avda. Párroco Pablo Díez.
4. Casa-patio en C/ Iglesia de Trobajo del Camino.
5. Edificio del Mirador de la Cruz.
6. Molino en Villabalter.
7. Molino en Trobajo del Camino, en calle del Molino.
8. Molino en Trobajo del Camino, junto API-5.

7.4.4. Normativa de protección.

Las obras a efectuar en los edificios protegidos serán las tendientes a su conservación, acondicionamiento y reestructuración, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración general, envolvente exterior y elementos significativos.

Se les dotará excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

NORMAS URBANÍSTICAS II

TÍTULOS II, III Y IV

REGULACIÓN DEL SUELO

TÍTULO II.-REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 8. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ART. 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

8.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados, o aquellos que por ser inadecuados para usos urbanos son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas.

Su delimitación viene representada en los planos de Clasificación del Suelo a escala 1/5.000 y de Ordenación y Gestión a escala 1/1.000, con el código SNU.

8.1.2 Categorías en Suelo No Urbanizable Protegido.

El Suelo No Urbanizable se divide en cinco categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos, que son:

- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental S.N.U.P.A.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Bodegas S.N.U.P.B.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces S.N.U.P.C.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Viales y Caminos S.N.U.P.V.

- Suelo No Urbanizable de Protección del Ferrocarril S.N.U.F.C.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable de Protección es el definido en los planos de Clasificación del Suelo.

8.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, aguas, minas, medio ambiente, etc...

8.1.4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

ART. 8.2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.2.1. Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan estas Normas no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

8.2.2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones o procedimientos establecidos respectivamente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

8.2.3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

8.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

A.-TRAMITACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN.

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales se integrará en lo regulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/99 para la obtención de licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

- La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.

- Será preceptivo un periodo de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el BOLETÍN DE LA PROVINCIA y en un diario de los de mayor difusión en la provincia.

Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

- Concluida la información pública, el Ayuntamiento, en los municipios con población igual o superior a 20.000 hab. o que cuente con Plan General de Ordenación Urbana, examinará la adecuación de la solicitud a esta Ley, al planeamiento, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo

la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

- Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

- Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

B.-DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1.-Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sobre Medidas de Disciplina Urbanística así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión.

2.-Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.-Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización de plano 1:5.000 de Clasificación de Suelo.

4.-Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica como documentación complementaria.

5.-Certificado del Registro de la Propiedad del dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

C.-CON CARÁCTER PARTICULAR.

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y el informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de

formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8.6

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Ganadería o la de Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D.-LICENCIA DE OBRAS Y PROYECTO TÉCNICO.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiera incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

ART. 8.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

- Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

- Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas, así como la creación de equipamientos autorizados, ordenación de usos e instalaciones autorizables que lo requieran, y ordenación y regulación de asentamientos carentes de planeamiento alguno.

8.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

ART. 8.4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

8.4.1. Oportunidad.

- En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

- En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

8.4.2. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.

- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de acabados, etc.

- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.4.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.-IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO.

En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.-IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO.

En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.-ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO.

Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.-VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES.

Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.-MEDIDAS CORRECTORAS.

En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial.

8.4.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Castilla y León resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

ART. 8.5. PARCELACIONES RÚSTICAS.

8.5.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

8.5.2. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en la legislación aplicable sobre Medidas de Disciplina Urbanística. En cualquier caso no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 8.6.

8.5.3. Condiciones de las parcelaciones rústicas.

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el art. 6.3 sobre características generales del viario.

8.5.4. Prevención de parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- * Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

- * Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2 m.

- * Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única.

- * Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

- * Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.

- * Existir publicidad de carácter mercantil en el terreno o en sus intermediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

8.5.5. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

8.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

- 1.- *Memoria justificativa*, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación vigente como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas, como mínimo, su superficie, servidumbre y cargas.

- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- *Plano de situación* de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano 1:5.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- *Plano de detalle* con delimitación de la finca matriz y de los resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4.- *Escrituras, certificación catastral, etc.* De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería u organismo competente podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la solución del expediente.

5.- *Certificado del Registro de la Propiedad* del dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

8.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa, o resto de legislación aplicable.

8.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

8.5.9. Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.5.10. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

ART. 8.6. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

8.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

8.6.2. Riesgos de formación de núcleo de población.

1.- Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas, debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

2.- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1º. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 100 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los planes o normas de los municipios colindantes.

2º. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

ART. 8.7. RÉGIMEN DE USOS.

El SNU se deberá utilizar en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a los intereses colectivos.

8.7.1. Usos principales.

Son los usos principales o característicos del Suelo No Urbanizable, que constituyen su base productiva.

- Los agropecuarios, ganaderos y forestales.

- Las actividades extractivas.

8.7.2. Usos compatibles.

Son usos compatibles aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, o por su no conveniencia de ubicarlos en el medio urbano, o para lograr nuevas actividades económicas ligadas al turismo rural o actividades de ocio. En cualquier caso se impondrán las limitaciones necesarias para garantizar su compatibilidad con los usos propios y protección de sus valores.

- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.

- Los usos vinculados a las obras públicas e infraestructuras en general.

- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles.

8.7.3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos todos los demás, que resulten incompatibles con los propios del SNU, o con el fomento y protección de los usos y valores característicos.

Se prohíben expresamente las edificaciones destinadas a los siguientes usos: Comercial y almacenes, excepto los necesarios a la explotación industrial, o vinculados a los usos autorizados.

8.7.4. Usos admisibles.

Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

ART. 8.8. REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE LOS USOS.

8.8.1. Uso agropecuario.

El *USO AGRÍCOLA* comprende todo tipo de actividades relacionadas con el uso, entendiéndose como tales la plantación de especies vegetales de rentabilidad agrícola, la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, explotación de los recursos derivados de dichas plantaciones, y el laboreo y acondicionamiento de los suelos dedicados a dicha explotación.

El *USO PECUARIO* comprende todas las actividades destinadas a la cría y guarda de animales de cualquiera de las clases, en régimen de estabulación o libre, la explotación de los recursos derivados de esta cría, y la construcción de instalaciones especiales y propias para la cría de la especie animal de que se trate, y la caza.

Las actividades vinculadas a la explotación, como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.

- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos, como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen.

- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

Las regulaciones de estas actividades y explotaciones se sujetarán a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Comunidad Autónoma.

Toda instalación para estabulación ganadera, ya sea superior a 40 cabezas de vacuno, 50 de porcino, 100 de ovino o 1.000 aves, requerirá proyecto previo firmado por técnico competente y con el correspondiente visado colegial. En el caso de instalaciones realizadas sin el trámite anterior, se establece como obligatoria la construcción de fosa de purines impermeables o estercolero, de base igualmente impermeable, según el tipo de eliminación de residuos que se utilice.

8.8.2. Actividades extractivas.

Las actividades extractivas comprenden:

A.-La extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines comerciales e industriales, arenas, áridos, etc.

B.-Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.

C.-Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Junta de Castilla y León y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación en un plano cartográfico oficial.

- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.

- Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación para la reposición o restauración del terreno, y regenerar el medio en sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

8.8.3. Actividades de ocio, deportivas o turísticas.

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

A.-De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

B.-De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren, además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Son pues las dedicadas al recreo de la población de manera permanente, y deben cumplir las condiciones estéticas de integración ambiental. Incluye las denominadas áreas recreativo-forestales o áreas de picnic o acampada con existencia de agua corriente y equipamiento mínimo necesario.

Para su implantación se exigirá la elaboración de un proyecto con las siguientes condiciones:

- El ámbito será, además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.).

- El Proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Nunca tendrán una altura mayor de 9 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

La documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.

- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.

- Sistema de depuración y vertidos.

- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.

- Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.

- Programación y fases.

- Gestión del proyecto.

8.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

Son aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social y deban emplazarse en esta clase de suelo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social por el organismo correspondiente.

8.8.5. Usos vinculados a las obras públicas.

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.

- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, báscula de pesaje, puestos de socorro, etc.

- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.

- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

8.8.6. Industrias peligrosas.

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 km de cualquier núcleo de población.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

8.8.7. Vivienda unifamiliar.

Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.

- Vivienda ligada a las instalaciones de utilidad pública o interés social.

- Vivienda ligada a los usos de ocio ligado al medio natural que contengan edificaciones.

- Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

La parcela correspondiente habrá de tener una superficie mínima de 10.000 m².

ART. 8.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

8.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1.-EXPLORACIONES AGRÍCOLAS.

- La ocupación máxima no superará el 2 % de la superficie de la parcela.

- La altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo, procurando no superar cuando sea posible una planta y 4 metros.

- Se separarán un mínimo de 2 m de todos los linderos.

2.-EXPLORACIONES GANADERAS.

- La parcela mínima será de 500 m², con un lado mínimo de 25 m.

- La ocupación máxima no superará el 25% del total de la superficie de la finca.

- La altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación, procurando no superar cuando sea posible una planta y 4 metros.

- Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

- Se separarán un mínimo de 2 m de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas, que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

8.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

- La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela.

- Su altura máxima será de 9 m y 2 plantas.

- El entorno se tratará con arbolado autóctono, y la distancia mínima al borde urbano será de 500 m.

- En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

8.9.3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

1.-En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 8.8.3. no se permitirá edificación alguna.

2.-En el segundo de los tipos citados se establecen las siguientes condiciones:

- No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 ha.

- La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

- La separación a linderos será de al menos 5 m.

- La altura máxima será de 9 m y 2 plantas.

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por 50 m² edificados.

- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

3.-Se prevé la posible implantación de un área de acampada de superficie no superior a 10.000 metros cuadrados en terrenos de propiedad municipal.

8.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

La edificación tendrá el volumen y altura necesarios para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

- La ocupación máxima será el 25% del total de superficie de la finca.

- El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 3 m.

8.9.5. Edificaciones vinculadas a las obras públicas.

- La ocupación máxima no superará el 25% del total de la superficie de la finca.

- El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 2 m.

- La altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación, para dar cabida al material y la maquinaria.

8.9.6. Viviendas.

- La superficie mínima de parcela será de 10.000 m²., con un lado mínimo de 40 m.

- La ocupación máxima no superará el 2% del total de la superficie de la finca.

- El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 10 m.

- La altura máxima será de 7 m y 2 plantas.

8.9.7. Construcciones existentes.

Las edificaciones e instalaciones situadas en Suelo No Urbanizable que contravinieran las normas anteriores quedarán calificadas como fuera de ordenación.

No obstante lo anterior, y para los supuestos de industrias emplazadas en el suelo no urbanizable que no tengan posibilidad de ampliar el terreno en que se ubican o por la proximidad a otras edificaciones del mismo carácter no puedan cumplir las condiciones de edificabilidad, se estará en lo dispuesto en la Ley del Suelo.

En base a ello, y en el ánimo de no colapsar la necesaria expansión de una industria, se prevén las siguientes Normas Específicas:

1.-Se podrán llevar a cabo cuantas obras de consolidación y modernización sean necesarias para las necesidades de la propia industria, si bien, únicamente, en el supuesto de estar vinculadas a dicho uso y respondan a una necesidad directa de la función específica de la misma.

2.-Se permite la ampliación de las industrias y explotaciones existentes en S.N.U., con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS., con arreglo a las siguientes condiciones:

A.- Se mantendrá el uso existente.

B.- La ampliación no excederá del 50% de la superficie construida que exista con anterioridad.

C.- Se respetará un retranqueo mínimo de 3 m a linderos.

D.- Eliminación de aquellas deficiencias detectadas con anterioridad.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la normativa establecida en el Capítulo 7.

Cuando existiesen edificios de vivienda unifamiliar con anterioridad a la aprobación de estas Normas, en parcelas con superficie inferior a la mínima, se permitirá su ampliación, con la condición de no sobrepasar 150 m² de superficie construida.

8.9.8. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.**1.-CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.**

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Ordenación del Territorio solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, tratamientos a base de piedra natural, ladrillo, enfoscados, rejas metálicas, incluso postes de hormigón y alambres madera y/o elementos vegetales, según la costumbre típica de la zona, prohibiéndose el empleo de elementos ajenos a esta finalidad, no pudiendo sobrepasar en ningún caso vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse lo establecido como servidumbre de carreteras y un mínimo de 5 m al eje de caminos y veredas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

No se autorizarán los cerramientos de cotos de caza que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido.

3.-CUBIERTAS.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se permitirán las cubiertas de faldones con aleros, no permitiéndose la ruptura de los planos de faldones con planos verticales, excepto con elementos de pequeñas dimensiones, como el caso de mansardas.

Como materiales de cubrición se permite el empleo de la pizarra, la teja cerámica en todas sus variedades de forma y colores naturales, así como la teja de cemento en colores oscuros: rojos, grises o negros.

No se autoriza la cubierta plana.

En pequeñas construcciones auxiliares, tales como cobertizos, gallineros, etc., podrán utilizarse cubriciones de fibrocemento u otros materiales si, a juicio de los técnicos municipales, no desentonan con el medio.

4.-FACHADAS Y MEDIANERÍAS.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior en paramentos verticales y en carpinterías.

Se emplearán materiales tradicionales: piedra natural, ladrillo, revocos, enfoscados, etc. El ladrillo que no sea "cara vista" habrá de ser enfoscado y pintado, no pudiendo hacer uso de la edificación hasta su total terminación exterior.

Se prohíben los revestimientos de azulejos, así como otros materiales artificiales brillantes.

Los muros medianeros vistos deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas.

5.-MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Las edificaciones se adaptarán al máximo a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierra importantes, se suavizarán las transiciones entre los nuevos perfiles y los terrenos colindantes.

6.-VEGETACIÓN.

Se respetará al máximo la vegetación existente. Se evitarán talas injustificadas. Las nuevas plantaciones serán con especies autóctonas o integrantes del medio natural de la comarca.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

7.-CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Junta de Castilla y León competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

CAPÍTULO 9. REGULACIÓN POR CATEGORIAS

ART. 9.1. SUELO NO URBANIZABLE.

9.1.1. Definición.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y áreas de matorral ralo, eriales, etc. que no necesitan una protección especial pero que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

El Ayuntamiento deberá establecer con carácter específico y pormenorizado una normativa y delimitación de la protección del Suelo No Urbanizable, con un estudio y cartografía de mayor envergadura y detalle que el de esta Modificación de las Normas, para atender a las nuevas condiciones que la legislación del suelo establece en este tipo de suelo.

9.1.2. Condiciones de uso.

1.- USOS PERMITIDOS.

Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

2.- USOS PROHIBIDOS.

Todos los demás, y en particular:

* Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.

* Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

9.1.3. Condiciones de la edificación.

1.- Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 8.9 para el Suelo No Urbanizable.

2.- Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agroindustriales como las de explotaciones ganaderas-establos, galline-

ros, etc., deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves.

ART. 9.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

9.2.1. Definición.

Como Suelo No Urbanizable Protegido se han delimitado aquellas zonas que por sus distintas características merecen una protección específica. En función de ello se han definido cinco categorías:

- Suelo No Urbanizable Protección Ambiental S.N.U.P.A.
- Suelo No Urbanizable Protección de Bodegas S.N.U.P.B.
- Suelo No Urbanizable Protección de Cauces S.N.U.P.C.
- Suelo No Urbanizable Protección de Viales y Caminos S.N.U.P.V.
- Suelo No Urbanizable Protección del Ferrocarril S.N.U.F.C.

La delimitación de los ámbitos de las distintas categorías figura en los planos correspondientes de Clasificación del Suelo.

9.2.2. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.

DE LAS ESPECIES ARBÓREAS TIPO I

Se refieren a la protección de las masas arboladas que posean valores naturalísticos o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies. Supone el grado máximo de protección de las especies vegetales y se habrán de respetar las siguientes condiciones:

A.-Prohibición de la tala de árboles para explotación comercial. Muy en particular se prohíbe la tala de especies endémicas, características de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o curiosidad natural (encinas, quejigos, enebros, etc.). Se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos para la seguridad pública.

B.-La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de la zona, no permitiéndose la plantación de especies no autóctonas o ajenas a la zona, no permitiéndose la plantación de especies no autóctonas o ajenas a la zona delimitada que pudieran dañar el equilibrio ecológico.

C.-Prohibición de apertura de caminos rodados o carreteras, así como cortafuegos, que en caso de ser necesarios deberán disponerse en los bordes exteriores de los conjuntos arbolados.

D.-Prohibición de obras de excavación en el terreno, que pudieran afectar directa o indirectamente a la base de los ejemplares árboles.

DE LAS ESPECIES ARBÓREAS TIPO II

Se refieren a la protección general de las masas arboladas, estableciendo un grado mínimo de protección de las mismas.

Se prescriben para ello las siguientes condiciones:

A.-Se permite la tala de árboles para su explotación comercial, siempre que se dé conocimiento al Ayuntamiento del programa de explotación, que esta se realice por el método de la entresaca y de acuerdo con las disposiciones de los servicios forestales de los organismos competentes.

No se permitirá la deforestación total de una unidad de masas arboladas.

B.-La repoblación a que da lugar la explotación comercial deberá cubrir al menos una superficie igual a la ocupada por las especies que se cortan y no podrá realizarse empleando especies no autóctonas o distintas de las existentes en la zona que pudiesen afectar negativamente al equilibrio ecológico.

C.-Cuando debido a los usos permitidos en cada caso, hubiera que deforestar terreno para su localización, se realizará una repoblación equivalente, en los términos señalados en el punto anterior.

D.-Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de los bosques, procurando en lo posible la utilización de los bordes de las masas arboladas para la apertura de dichos caminos.

E.-Se permite la apertura de cortafuegos cuando éstos sean necesarios.

DE LAS PARCELACIONES AGROPECUARIAS TIPO I

Se refieren a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertas y en ge-

neral suelos agrícolas de alta potencialidad que, por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta, merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso.

Se establecen las siguientes condiciones:

A.-Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta índole.

B.-Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados para la explotación agropecuaria.

C.-Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma o disminución de la superficie cultivable, así como cualquier obra que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

D.-Se prohíbe el establecimiento de cierres de fábrica u opacos cuando éstos pudieran afectar a la disposición actual de caminos, servidumbres aterrazados, banqueos, etc.

E.-Se prohíbe cualquier tipo de edificación destinada al uso residencial en las áreas afectadas por estas condiciones de protección.

DE LAS PARCELACIONES AGROPECUARIAS TIPO II

Se refieren a la protección de conjuntos de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, así como de los prados herbáceos, que por su interés económico y su idónea adaptación a la configuración y situación de dichos terrenos, merezcan seguir siendo destinados a tal uso.

Se establecen para ello los tres primeros apartados, A, B, C, de las condiciones de protección de las parcelaciones agropecuarias tipo I, sustituyéndose los dos últimos por los siguientes:

D.-Se permitirán cierres opacos hasta una altura de 1 m y diáfanos hasta 2 m en aquellas parcelas en donde se realicen edificaciones destinadas al uso residencial.

E.-Se admitirá el uso residencial siempre que no altere el destino agropecuario del resto de la parcela.

DEL PAISAJE

Se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia y calidad como para considerar su conservación y permanencia en estado equivalente al que se encuentra en la actualidad como parte integrante del patrimonio a conservar considerado por estas Normas, para fines didácticos y de uso y disfrute de la población.

Se establecerán a tal fin las siguientes condiciones:

A.-Se prohíbe la modificación o destrucción de cualesquiera de los elementos naturales que supongan la alteración de la estructura orgánica o natural del medio físico o que conlleven la modificación regresiva del equilibrio medioambiental.

B.-Se prohíbe todo tipo de desmonte, excavaciones, vertidos o rellenos, que no vayan acompañados de una regeneración del suelo y recubrimiento de la cubierta vegetal o que por la magnitud del movimiento de tierras supongan una modificación importante de la fisonomía del territorio, de la estructuración del mismo o de sus usos.

C.-Se prohíbe la obstrucción de vistas escénicas y panorámicas con construcciones o cierres opacos, siempre que estas puedan ser visibles desde caminos públicos o montes comunales y en el campo visual abarcado desde dichos puntos.

D.-La colocación de carteles propagandísticos de grandes dimensiones o carteles publicitarios se podrá hacer con consentimiento, del Ayuntamiento, que tendrá en cuenta los criterios de valor paisajístico y de impacto visual. En todo caso estarán proscritos en las zonas detectadas como emisoras de vistas o de alta incidencia visual.

E.-Se prohíbe el vertido de basuras en lugares que no estén destinados especialmente a dicho uso, debidamente cercados con muro opaco y cuya situación sea tal que no ofrezca vistas desde puntos de apreciación de panorámicas o desde caminos y carreteras de la red viaria municipal.

F.-Se prohíbe en general la construcción o disposición de elementos antiestéticos o que resulten en clara desarmonía con los elementos propios y caracterizadores del paisaje.

G.-La apertura de caminos requeridos por los usos que se permitan en estas zonas se realizará cuidando expresamente impedir el deterioro de las áreas por las que discurran, evitando grandes terraplenes, desmontes, playas de estacionamiento desproporcionadas, etc., y deberán adaptarse en lo posible a los elementos propios y características del paisaje local. Lo mismo será de aplicación en lo referente a explanaciones y edificaciones que se realicen conforme a los usos permitidos en estas zonas.

DE LA FAUNA

Se refiere a la protección de las comunidades de especies animales no domésticos que habitan la zona:

Para ello, y con independencia de la normativa al efecto sobre la caza y protección de animales, se atenderá a las siguientes condiciones:

A.-Se reducirá al mínimo indispensable la apertura de caminos rodados en las zonas más aptas para la estancia y reproducción de especies animales.

B.-En dichas zonas se dispondrán en la medida de lo posible pequeños cercados y refugios para las especies animales, pájaros insectívoros protegidos, etc.

DE LA EVITACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN

Se refiere a la protección del medio físico para evitar la agresión al mismo por los posibles agentes contaminantes.

Se establecen para ello las siguientes condiciones:

A.-Se prohíben las actividades que produzcan vertidos gaseosos con contenidos de productos químicos perjudiciales, con polvos o partículas en suspensión, o que produzcan malos olores, molestias, etc.

B.-Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos o sólidos a los cauces fluviales, que resulten peligrosos, molestos o procuren coloración al agua y afecten a los usos agrícolas o sanitarios que de ellas se pudieran hacer.

C.-Se prohíbe toda clase de vertidos incontrolados de productos, residuos, desechos, que pudiesen afectar a la salubridad del medio atmosférico, así como la del subsuelo y a las capas de agua subterránea existentes en el mismo.

D.-Se prohíben las actividades que produzcan ruidos y sean perceptibles de manera permanente desde parcelas urbanas, o bien dentro de un área circular de radio igual a 100 metros y centro en el fondo emisor de ruidos.

DEL SUELO

Se refiere a aquellos usos, actividades o aprovechamientos que por acción directa o indirecta den lugar a procesos que afecten a las características físicas y químicas del terreno. Se establecen las siguientes condiciones:

A.-Se prohíbe toda actuación que destruya la capa del suelo edáfico, en aquellas zonas con ecosistemas valiosos o en las zonas determinadas en estas Normas como de regeneración.

B.-Se respetará la cobertura vegetal existente en las zonas delimitadas por estas Normas, como degradadas o propuestas para regeneración.

C.-Especial cuidado se tendrá en la ejecución de proyectos o actividades que de alguna manera afecten a los cursos de agua, permanentes o no, a fin de evitar los efectos de la erosión remontante.

D.-En los usos agropecuarios y forestales se efectuarán las técnicas o labores que permitan la conservación del suelo edáfico o sus elementos constituyentes fundamentales.

E.-En las zonas detectadas de procesos o riesgos de tipo geológico o geotécnico no se permitirán los usos que puedan resultar afectados por aquellos, dañando bienes, infraestructuras o edificios, y muy especialmente los que afecten a la seguridad de las personas.

9.2.3. Suelo No Urbanizable de Protección de Bodegas SNUPB.

Uso característico de la zona y de notable arraigo son estas construcciones enterradas que con el paso del tiempo han ido cambiando su finalidad inicial por otra más lúdica y de ocio. Es objeto concreto de esta Ordenanza la conservación de los volúmenes creados impidiendo la invasión de elementos anejos que acaben distorsionando la imagen inicial.

A.-ÁMBITO

Se define un solo tipo de regulación de este tipo de áreas a lo largo de todo el término municipal.

Su delimitación es la que figura en los planos de Ordenación 1:1.000 de las Normas Subsidiarias.

B.-CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

Las únicas obras permitidas son aquellas necesarias para la adecuada conservación y en su caso restauración de las bodegas, que tiendan a evitar su deterioro.

Se autorizan los aumentos de volumen interior del espacio de bodegas.

C.-USOS PERMITIDOS.

Se admite, en el interior de las bodegas, cualquier uso que, respetando la configuración de las mismas, se atenga a lo dispuesto en las presentes Normas y a la legislación específica aplicable.

9.2.4. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces SNUPC.**A.-ÁMBITO.**

Se refieren a la protección de los cursos permanentes y masas de agua superficiales cuya función esté íntimamente ligada con la morfología y estructuración del medio físico.

Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los capítulos II y III del título II).

B.-USOS PERMITIDOS.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el art. 246 y siguientes del R.D.P.H.

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el art. 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

C.-AFECCIONES ESPECIALES.

La protección del dominio público hidráulico y de la calidad de las aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.) Se establecen además las siguientes condiciones:

- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m en la margen establecido en los arts. 6 y 7 del R.D.P.H.

- Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas con periodo de retorno inferior o igual a 100 años.

- Se prohíbe la tala de especies arbóreas en una banda paralela al curso fluvial de ancho igual a 50 m a contar desde la orilla.

- Se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan modificar el curso de los cauces, así como la extracción de áridos, gravas o arenas en todo el lecho mayor del río, incluyendo el cauce.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 92 de la Ley de Aguas:

A.-Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

B.-Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

C.-Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

9.2.5. Suelo No Urbanizable de Protección de Viales SNUPV.**A.-ÁMBITO.**

Se protegen especialmente los ámbitos que afectan a este concepto, de viales, caminos, sendas y veredas que recorren el término municipal.

B.-USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

Solo se permitirán aquellos que no impidan la circulación de vehículos o vehículos agrícolas, el paso de personas y el tránsito de animales, según los casos, siendo de obligado cumplimiento la legislación específica de carreteras o vías pecuarias en cada caso. Serán usos prohibidos los demás, y no establecidos en Ley.

C.-AFECCIONES ESPECIALES.

- En las carreteras, tanto de la red nacional (N-120) como de la red autonómica (C-623 y LE-441) y de la red provincial y local que discurren por el término municipal en ámbitos de Suelo No Urbanizable, serán de obligado cumplimiento las zonas de dominio público, servidumbre y afección que las legislaciones de carreteras nacional y autonómica definen.

- Zona de dominio público formada por una franja de terreno formada por los terrenos ocupados por la carretera, su explanación y dos bandas de 3 m a cada lado desde la arista de explanación.

- Zona de servidumbre formada por una franja de terreno de 8 m a cada lado de la arista de explanación.

- Zona de afección formada por una franja de terreno de 30 m a cada lado de la arista de explanación.

- Línea límite de edificación que se define a 18 m del borde o arista exterior de calzada, salvo en la N-120, que será 25 m.

En las ampliaciones del casco urbano del municipio, en terrenos que eran No Urbanizables y donde no está consolidada la edificación, se define una zona de protección que permitirá la ubicación posterior de aceras, aparcamientos y vías de servicio, estableciendo una línea límite de nueva edificación, en cada margen, que en el caso de la C-623 se encuentra a 18,00 m del borde de la calzada, en la LE-441 a 13,00 m del eje de la carretera, y en el nuevo viario sistema general de conexión con León de 21,00 m del eje.

- En las vías pecuarias será de obligado cumplimiento la legislación específica de la materia, debiéndose solicitar el deslinde oficial de todas ellas por la administración competente.

9.2.5. Suelo No Urbanizable de Protección del Ferrocarril SNUFC.**A.-ÁMBITO.**

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

- Zona de dominio público formada por una franja de terreno formada por los terrenos ocupados por la línea férrea, su explanación y dos bandas a cada lado de 8 metros de anchura medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de servidumbre formada por sendas franjas de terreno, de 12 metros de ancho a partir de la zona de dominio público.

- Zona de afección formada por sendas franjas de terreno de 30 metros de ancho a partir de la zona de servidumbre.

El conjunto de las zonas de servidumbre y afección en suelo no urbanizable quedan grafiadas en los planos de Clasificación del Suelo con el código S.N.U.F.C.

B.-USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

Sólo se permitirán los usos relacionados en los artículos 283, 284, 285, 286, y 287 del Reglamento de la Ley sobre Ordenación de los Transportes Terrestres aprobado por Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre. Las autorizaciones quedarán reguladas por el artículo 288 del citado Reglamento.

C.-AFECCIONES ESPECIALES.

Será de obligado cumplimiento la normativa específica de ferrocarriles y en concreto la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y Reglamento de 28 de septiembre de 1990.

TÍTULO III.- REGULACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**CAPÍTULO 10. RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.****ART. 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.****10.1.1. Clasificación del Suelo Apto para Urbanizar.**

Las Normas Subsidiarias clasifican de Suelo Apto para Urbanizar aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo urbano consolidado y a otras situaciones preexistentes, aconsejan sea objeto de urbanización en el plazo de vigencia de las Normas.

A su vez, las Normas pretenden, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto del núcleo y a la vez, dar satisfacción a las necesidades residenciales, industriales y de esparcimiento expresadas por el Ayuntamiento.

La delimitación de estos suelos viene representada en los planos de Clasificación del Suelo 1/5.000 y de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable 1/1.000.

10.1.2 Áreas de Reparto.

El Suelo Apto para Urbanizar se ha constituido en una única área de reparto, constituida por los sectores de suelo urbanizable a desarrollar, en las que se ha calculado el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos del área de reparto por cada metro cuadrado de suelo.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En el fichero correspondiente figura el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, los coeficientes de ponderación de cada uso y el uso característico.

10.1.3. División en sectores.

El Suelo Apto para Urbanizar se divide en once (11) sectores para su desarrollo, cuyos ámbitos se definen en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable a escala 1/1.000 y en las condiciones particulares de estas Normas, donde se establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector.

ART. 10.2. DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.**10.2.1. Concepto.**

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

- Reglamento de los usos previstos por el Plan Parcial.
- División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en las Normas Subsidiarias.
- División, en unidades de ejecución.
- Concreción del viario señalado como principal en las directrices correspondientes a cada Plan Parcial a cuyos criterios de trazado expresado por las Normas Subsidiarias los Planes Parciales quedan vinculados.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por las Normas Subsidiarias, debiendo, en todo caso, proporcionar unos resultados de tamaños de manzana acorde con el propósito por las Normas, y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.
- Alineaciones y rasantes.
- Espacios para aparcamiento.
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona, y en particular el Plan Parcial garantizará la resolución de los vertidos.
- Desarrollo, a nivel de ordenanza, de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre las condiciones de edificación y del tratamiento de los espacios libres y viarios y condiciones de la urbanización, con especial atención a los vertidos y la depuración en su caso.

- Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices de las Normas Subsidiarias en cuanto a prioridades de ejecución.

- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la gestión del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

10.2.2. Sistema de actuación.

El sistema de actuación será fijado por las Normas para cada Plan Parcial. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el Capítulo 3.3 de estas Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 10.4.

10.2.3. Planes Parciales.

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

10.2.4. Unidades de ejecución.

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en unidades de ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes.

10.2.5. Ejecución de infraestructuras.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en este suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

10.2.6. Obras y proyectos de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente proyecto de urbanización.

10.2.7. Derecho a edificar.

El derecho a edificar en Suelo Apto para Urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

A.-Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o del de compensación.

B.-Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

10.2.8. Edificaciones y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

C.-Que se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización

D.-Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

E.-Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del proyecto de urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

F.-Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de los edificadas, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida la fianza anterior.

10.2.9. Edificaciones del sistema local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales citados en la Norma 10.2.8, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

10.2.10. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el proyecto de compensación o reparcelación.

ART. 10.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, los propietarios de los terrenos están obligados a:

A.- Costear la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B.- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.

C.- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

C.1. Terrenos destinados a viales incluidos en el sector o unidades de ejecución.

C.2. Terrenos destinados a espacios libres de uso y dominio público.

C.3. Terrenos destinados a dotaciones públicas, equipamientos, instalaciones deportivas públicas y de recreo y otros servicios públicos necesarios.

C.4. El exceso sobre el 90 % de aprovechamiento fijo del área de reparto.

D.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

E.- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

CAPÍTULO 11. REGULACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

ART. 11.1. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO.

Las Normas Subsidiarias establecen una única área de reparto con un aprovechamiento tipo de 0,50 u.a. y cuyo uso característico es el residencial unifamiliar.

El área de reparto está constituida por 11 sectores de suelo urbanizable, 9 de los cuales tienen adscritos superficie a desarrollar de sistemas generales exteriores.

La superficie total de los sectores de suelo urbanizable constituyen 594.100 m². La superficie de sistemas generales exteriores adscritos a dichos sectores es de 109.600 m² de los cuales 30.450 m² corresponden al desarrollo de un parque urbano situado en el futuro centro neurálgico de San Andrés, y el resto, es decir 79.150 m², forman parte del nuevo desarrollo de trazado viario definido en las presentes Normas.

La delimitación concreta de las superficies de los sistemas generales adscritos a los sectores será competencia del Ayuntamiento,

que en el momento de desarrollo de cada sector fijará, en función de criterios de prioridad e interés municipal, el límite y la ubicación específica de la superficie de sistema general asignada para cada uno de ellos.

El cuadro adjunto define los aprovechamientos de los sectores y los sistemas generales exteriores adscritos, así como el número máximo de viviendas y la densidad por ha:

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (SOBRE TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO)

	Superficie neta sector m ²	aprovecham. sector u.a.	Edificabilidad Bruta sector u.a./m ²	superficie S.G. Adscritos m ²	aprovecham. tipo u.a./m ² cuc	Densidad Máxima viv./ha.	n° máx. viviendas
SAUA	45000	22500	0,50		0,50	33,3	150
SAUB	49800	30600	0,61	11400	0,50	45,2	225
SAUC	41600	22800	0,54	3600	0,50	40,8	170
SAUD	60600	30300	0,50		0,50	46,2	280
SAUE	45300	25700	0,56	6000	0,50	41,9	190
SAUF	89100	56000	0,63	22200	0,50	41,5	370
SAUG	37800	22700	0,60	7500	0,50	44,9	170
SAUH	65400	44500	0,68	23600	0,50	49,7	325
SAUI	42100	23700	0,56	5300	0,50	39,9	168
SAUJ	55800	37100	0,66	18400	0,50	48,4	270
SAUK	61600	37000	0,60	11600	0,50	43,0	265
TOTAL	594100	352900		109600	0,50	43,4	2583

Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto: 352900 / 703700 = 0,50 u.a.

Para el cálculo del aprovechamiento de cada sector se han considerado márgenes de edificabilidad y se han estimado valores de cálculo en función de las ordenaciones propuestas. Asimismo se fijan superficies mínimas de cesión de espacios libres y equipamientos que, en algunos casos, son superiores a las mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento. En función de estas estimaciones se han obtenido las superficies de cesión y las edificabilidades aproximadas por usos siguientes:

Espacios libres	76.000
Red viaria	108.700
Equipamiento	77.600
Edificabilidad viv. unifamiliar aprox. (m ² c)	237.300
Edificabilidad viv. colectiva aprox. (m ² c)	94.000
Edificabilidad otros usos aprox. (m ² c)	13.600

ART. 11.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES.

De las condiciones reflejadas en las fichas de los sectores:

SERÁN VINCULANTES:

-Los aprovechamientos totales.
-La superficie total de cesiones, que serán las propias del Plan Parcial en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento

-La superficie mínima de espacios libres.

-La superficie mínima de equipamientos.

-El trazado y características de la red viaria principal.

-El número máximo de viviendas.

SERÁN ORIENTATIVAS:

-El trazado del viario secundario.

-Las superficies lucrativas de cada uso y tipología.

-La localización concreta de los espacios libres

-La localización concreta de los equipamientos.

ART. 11.3. FICHAS DE SECTORES

Se definen a continuación en fichas individualizadas las condiciones de cada Sector.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.U. A.

NOMBRE DEL SECTOR:

LAS GLOBERAS

LOCALIZACIÓN PLANO 10

INSTRUMENTO DE
DESARROLLO

Plan Parcial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:SUP. TOTAL DEL ÁMBITO 45.000 m²

SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT.

SUP. NETA (sin S.G.s) 45.000 m²

SISTEMA DE ACTUACION Compensacion

USO CARACTERISTICO Resid.Unif

CESION DOTACIONES

7.000 m²

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

5.200 m²

APROVECHAMIENTO

22.500 u.a.

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS

150

AREA DE REPARTO

A.R.1

APROVECHAMIENTO TIPO

0,50 u.a.

Usos	Superf (m ²)	Margenes edif.lucrativa	Sup. edif.considerada	Coef. homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		15.500-22.500	22.500	1	22.500
RESIDENCIAL COLECTIVA					
TERCIARIO-OFCINAS				0,9	
DOTACIONAL PRIVADO		0-10.000	0	0,7	
VIARIO	3.500*				
VERDE	5.200*				
TOTAL SECTOR	45.000		22.500		22.500
S.G. EXTERIORES					
TOTAL	45.000		22.500		22.500

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial
Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena
Se fija una protecc(ion de 13m. desde el eje de la LE-441 para la nueva edificaci3n.

OBJETIVOS

Rematar el desarrollo urbano de San Andrés en la Ctra. A Ferral, apoyando la reconversi3n a residencial del núcleo industrial abandonado.

Dotaci3n de equipamiento.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.U. B.

NOMBRE DEL SECTOR:

LOS VIÑALES I

LOCALIZACIÓN P.11-14

INSTRUMENTO DE DESARROLLO Plan Parcial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	61.200 m ²
SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT.	11.400 m ²
SUP. NETA (sin S.G.s)	49.800 m ²

SISTEMA DE ACTUACION Compensacion

USO CARACTERISTICO Resid.Unif

CESION DOTACIONES

6.500 m²

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

6.700 m²

APROVECHAMIENTO

30.600 u.a.

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS

225

AREA DE REPARTO

A.R.1

APROVECHAMIENTO TIPO

0,50 u.a.

Usos	Superf (m ²)	Margenes edif.lucrativa	Sup.edif.considerada	Coef.homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		21.600-30.600	30.600	1	30.600
RESIDENCIAL COLECTIVA				1,1	
TERCIARIO		0-2.000	0	0,9	
DOTACIONAL PRIVADO		0-12.800	0	0,7	
VIARIO	8000*				
VERDE	6700*				
TOTAL SECTOR	49.800		30.600		30.600
S.G. EXTERIORES	11.400				
TOTAL	61.200		30.600		30.600

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena.

OBJETIVOS

Colmatar la bolsa de suelo vacante, y cierre de la trama viaria de ensanche.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.	S.A.U. C.
NOMBRE DEL SECTOR:	LOS VIÑALES II

LOCALIZACIÓN	PLANO 14	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
--------------	----------	---------------------------	--------------

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:		CESION DOTACIONES	
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	45.200 m2	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	6.400 m2
SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT.	3.600 m2	APROVECHAMIENTO	5.000 m2
SUP. NETA (sin S.G.s)	41.600 m2	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	22.800 u.a.
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion	AREA DE REPARTO	170
USO CARACTERISTICO	Resid.Unif	APROVECHAMIENTO TIPO	A.R.1
			0,50 u.a.

Usos	Superf (m2)	Margenes edif.lucrativa	Sup. edif.considerada	Coef. homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		11.200-17.700	14.900	1	14.900
RESIDENCIAL COLECTIVA		4.600-7.200	7.200	1,1	7.900
TERCIARIO-OFICINAS				0,9	
DOTACIONAL PRIVADO		0-10.000	0	0,7	
VIARIO	8.100*				
VERDE	5.000*				
TOTAL SECTOR	41.600		22.100		22.800
S.G. EXTERIORES	3.600				
TOTAL	45.200		22.100		22.800

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcia
Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

OBJETIVOS

Colmatar la bolsa de suelo vacante, y cierre de la trama viaria.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR. S.A.U. D

NOMBRE DEL SECTOR: LOS PICONES

LOCALIZACIÓN PLANO 15 INSTRUMENTO DE DESARROLLO Plan Parcial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:		CESION DOTACIONES	6.800 m2
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	60.600 m2	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	6.200 m2
SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT.		APROVECHAMIENTO	30.300 u.a.
SUP. NETA (sin S.G.s)	60.600 m2	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	280
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion	AREA DE REPARTO	A.R.1
USO CARACTERISTICO	Resid.Unif	APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 u.a.

Usos	Superf (m2)	Margenes edif.lucrativa	Sup. edif.considerada	Coef. homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		11.200-14.600	11.200	1	11.200
RESIDENCIAL COLECTIVA		9400-17400	15.100	1,1	16.600
TERCIARIO-OFICINAS		0-6.000	2.800	0,9	2.500
DOTACIONAL PRIVADO		0-11.000	0	0,7	
VIARIO	19.200*				
VERDE	6.200*				
TOTAL SECTOR	60.600		29.100		30.300
S.G. EXTERIORES					
TOTAL	60.600		29.100		30.300

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial
Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

OBJETIVOS:

Completar manzanas residenciales en conexión con la ordenación del área del nuevo Ayuntamiento.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.U. E

NOMBRE DEL SECTOR:

LA VEGA I

LOCALIZACIÓN PLANO 12

INSTRUMENTO DE
DESARROLLO Plan ParcialDETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	51.300 m ²	CESION DOTACIONES	5.300 m ²
SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT.	6000 m ²	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	7.300 m ²
SUP. NETA (sin S.G.s)	45.300 m ²	APROVECHAMIENTO	25.700 u.a.
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	190
USO CARACTERISTICO	Resid.Unif	AREA DE REPARTO	A.R.1
		APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 u.a.

Usos	Superf (m ²)	Margenes edif.lucrativa	Sup. edif.considerada	Coef. homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		18.000-25.700	25.700	1	25.700
RESIDENCIAL COLECTIVA				1.1	
TERCIARIO-OFCINAS				0.9	
DOTACIONAL PRIVADO		0-11.000	0	0.7	
VIARIO	10.000*				
VERDE	7.300*				
TOTAL SECTOR	45.300		25.700		25.700
S.G. EXTERIORES	6.000				
TOTAL	51.300		25.700		25.700

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial
Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

OBJETIVOS

Creación de una nueva zona residencial unifamiliar en la prolongación de las calles del Viento y del Gorrion y limitada por la via del FFCC y el Canal del carbo-sillo.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.U. F

NOMBRE DEL SECTOR:

LA VEGA II

LOCALIZACIÓN P. 12-15

INSTRUMENTO DE
DESARROLLO Plan ParcialDETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	111.300 m ²
SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT.	22.200 m ²
SUP. NETA (sin S.G.s)	89.100 m ²

SISTEMA DE ACTUACION

Compensacion

USO CARACTERISTICO

Resid. Unif

CESION DOTACIONES

10.900 m²

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

10.400 m²

APROVECHAMIENTO

56.000 u.a.

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS

370

AREA DE REPARTO

A.R.1

APROVECHAMIENTO TIPO

0,50 u.a.

Usos	Superf (m ²)	Margenes edif.lucrativa	Sup.edif.considerada	Coef.homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		40.600-56.000	44.700	1	44.700
RESIDENCIAL COLECTIVA		0-10.300	8.800	1,1	9.700
TERCIARIO-OFICINAS		0-4.000	1.800	0,9	1.600
DOTACIONAL PRIVADO		0-22.000	0	0,7	
VIARIO	12.100*				
VERDE	10.400*				
TOTAL SECTOR	89.100		55.300		56.000
S.G. EXTERIORES	22.200				
TOTAL	111.300		55.300		56.000

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial
Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

OBJETIVOS

Creación de una zona residencial unifamiliar al norte del barrio de Pinilla y hasta el canal del Carbosillo en contacto con la nueva vía de acceso a León prevista.

Creación de dotaciones deportivas y espacios libres.

AMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.U. G

NOMBRE DEL SECTOR:

AZORÍN I

LOCALIZACIÓN P.15-18

INSTRUMENTO DE
DESARROLLO

Plan Parcial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. TOTAL DEL ÁMBITO 45.300 m²

SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT. 7.500 m²

SUP. NETA (sin S.G.s) 37.800 m²

SISTEMA DE ACTUACION Compensacion

USO CARACTERISTICO Resid.Unif

CESION DOTACIONES

5.600 m²

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

9.700 m²

APROVECHAMIENTO

22.700 u.a.

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS

170

AREA DE REPARTO

A.R.1

APROVECHAMIENTO TIPO

0,50 u.a.

Usos	Superf (m ²)	Margenes edif.lucrativa	Sup.edif.considerada	Coef. homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.				1	
RESIDENCIAL COLECTIVA		14.300-20.600	19.800	1,1	21.800
TERCIARIO-OFCINAS		0-3.000	1.000	0,9	900
DOTACIONAL PRIVADO		0-12.000	0	0,7	
VIARIO	5.300*				
VERDE	9.700*				
TOTAL SECTOR	37.800		20.800		22.700
S.G. EXTERIORES	7.500				
TOTAL	45.300		20.800		22.700

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial
Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

OBJETIVOS

Rematar del suelo residencial desde el API3 (antiguo A-2) hasta la calle Azorín.

Continuación de la trama viaria.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.	S.A.U. II
NOMBRE DEL SECTOR:	AZORÍN II

LOCALIZACIÓN	PLANO 18	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
--------------	----------	---------------------------	--------------

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:		CESION DOTACIONES	
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	89.000 m2		8.600 m2
SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT.	23.600 m2	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	7.000 m2
SUP. NETA (sin S.G.s)	65.400 m2	APROVECHAMIENTO	44.500 u.a.
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	325
USO CARACTERISTICO	Resid.Unif	AREA DE REPARTO	A.R.1
		APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 u.a.

Usos	Superf (m2)	Margenes edif.lucrativa	Sup.edif.considerada	Coef. homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		3.800-22.500	3.800	1	3.800
RESIDENCIAL COLECTIVA		7.700-36.200	32.100	1,1	35.300
TERCIARIO-OFICINAS		1.000-15.000	6.000	0,9	5.400
DOTACIONAL PRIVADO		0-7.000	0	0,7	
VIARIO	13400*				
VERDE	7000*				
TOTAL SECTOR	65.400		41.500		44.500
S.G. EXTERIORES	23.600				
TOTAL	89.000		41.500		44.500

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

OBJETIVOS

Remate del suelo residencial desde el API 3 (antiguo A-2) hasta la calle Azorín.
Continuación de la trama viaria.
Apertura de nuevo viario.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.U. I

NOMBRE DEL SECTOR:

CAMPO SAN ISIDRO

LOCALIZACIÓN P.20-23-24

INSTRUMENTO DE
DESARROLLO

Plan Parcial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. TOTAL DEL ÁMBITO 47.400 m²
 SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT. 5.300 m²
 SUP. NETA (sin S.G.s) 42.100 m²

SISTEMA DE ACTUACION Compensacion

USO CARACTERISTICO Resid.Unif

CESION DOTACIONES

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

APROVECHAMIENTO

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS

AREA DE REPARTO

APROVECHAMIENTO TIPO

5.500 m²

4.500 m²

23.700 u.a.

168

A.R.1

0,50 u.a.

Usos	Superf (m ²)	Margenes edif.lucrativa	Sup. edif.considerada	Coef. homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		16.700-23.700	23.700	1	23.700
RESIDENCIAL COLECTIVA				1,1	
TERCIARIO-OFCINAS				0,9	
DOTACIONAL PRIVADO		0-10.000	0	0,7	
VIARIO	8.400*				
VERDE	4.500*				
TOTAL SECTOR	42.100		23.700		23.700
S.G. EXTERIORES	5.300				
TOTAL	47.400		23.700		23.700

OBSERVACIONES:

* Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

OBJETIVOS

Implantación de área residencial unifamiliar.

Dotación de viario principal de conexión.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.U. J

NOMBRE DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN P.20-24

INSTRUMENTO DE DESARROLLO Plan Parcial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. TOTAL DEL ÁMBITO 74.200 m²
 SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT. 18.400 m²
 SUP. NETA (sin S.G.s) 55.800 m²

SISTEMA DE ACTUACION Compensacion

USO CARACTERISTICO Resid.Unif

CESION DOTACIONES

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

APROVECHAMIENTO

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS

AREA DE REPARTO

APROVECHAMIENTO TIPO

8.000 m²

7.500 m²

37.100 u.a.

270

A.R.1

0,50 u.a.

Usos	Superf (m ²)	Margenes edif.lucrativa	Sup. edif.considerada	Coef. homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		14.800-27.200	23.200	1	23.200
RESIDENCIAL COLECTIVA		6.600-12.600	11.000	1,1	12.100
TERCIARIO-OFICINAS		0-3000	2.000	0,9	1.800
DOTACIONAL PRIVADO		0-12.000	0	0,7	
VIARIO	9.700*				
VERDE	7.500*				
TOTAL SECTOR	55.800		36.200		37.100
S.G. EXTERIORES	18.400				
TOTAL	74.200		36.200		37.100

OBSERVACIONES:

*Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial
 Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

Se protegerán las bodegas existentes dentro del ámbito del sector a desarrollar

OBJETIVOS

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.U. K

NOMBRE DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN P.24-25

INSTRUMENTO DE DESARROLLO Plan Parcial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	73.200 m2
SUP. S.G.s ADSCRITOS EXT.	11.600 m2
SUP. NETA (sin S.G.s)	61.600 m2
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion
USO CARACTERISTICO	Resid.Unif

CESION DOTACIONES

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	7.000 m2
APROVECHAMIENTO	6.500 m2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	37.000 u.a.
AREA DE REPARTO	265
APROVECHAMIENTO TIPO	A.R.1
	0,50 u.a.

Usos	Superf (m2)	Margenes edif.lucrativa	Sup.edif.considerada	Coef.homogen.	Aprovecham.
RESIDENCIAL UNIFAM.		26.500-37.000	37.000	1	37.000
RESIDENCIAL COLECTIVA				1.1	
TERCIARIO-OFICINAS				0.9	
DOTACIONAL PRIVADO		0-15.000	0	0.7	
VIARIO	11.000*				
VERDE	6.500*				
TOTAL SECTOR	61.600		37.000		37.000
S.G. EXTERIORES	11.600				
TOTAL	73.200		37.000		37.000

OBSERVACIONES:

*Superficies de viario y zonas verdes interiores estimadas. A concretar por el Plan Parcial
Superficie edificable y aprovechamiento con redondeo a la centena

OBJETIVOS

TÍTULO IV.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO**CAPÍTULO 12. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****ART. 12.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.****12.1.1. Clasificación del Suelo Urbano.**

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 8 de la Ley sobre Régimen del Suelo, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en los planos de Clasificación 1/5.000 y de Ordenación y Gestión 1/1.000.

12.1.2. Áreas en Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano se divide en tres grandes áreas:

A.-ÁREAS PLENAMENTE ORDENADAS

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo de planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- * No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- * No haya aumento de edificabilidad.
- * No haya merma de espacios libres o dotacionales.
- * No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.

* No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

B.-UNIDADES DE EJECUCIÓN.

* Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento y/o Gestión y, en todo caso, de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubieran sido asignadas.

* El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución o las que se derivan de la ordenanza a que dicha ficha remita.

C.-ÁREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO ESPECIAL.

* Incluyen los suelos ordenados por las Normas Subsidiarias, pero que deben ser sujetos a planeamiento especial de Reforma Interior en orden a una mayor especificación.

* El ámbito se incluye en los planos de ordenación y gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

* El objeto y contenido del planeamiento especial a desarrollar será el expresado en los artículos 3.2.3, 13.1. y 13.2. de estas Normas.

12.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Viario.
- Aparcamiento.
- Dotaciones y Servicios Públicos.

2. Las distintas Áreas de Suelo Urbano se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidas en los capítulos 4 y 5 de estas Normas, las determinaciones de las fichas correspondientes de Unidades de Ejecución, y las directrices para los ámbitos remitidos a planeamiento especial.

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- 1.-Núcleo Rural.
- 2.-Residencial Unifamiliar.
- 3.-Residencial Colectiva.
- 4.-Conservación Tipológica.
- 5.-Industria.

6.-Sistemas Generales y Equipamientos.

7.-Espacios Libres

8.-RENFE.

ART. 12.2. CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO.

Las cesiones gratuitas en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano serán:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

ART. 12.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

12.3.1. Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución definidas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación fijado, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa la suspensión del otorgamiento de licencias de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aun cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

12.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

CAPÍTULO 13. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA**ART. 13.1. ORDENANZA 1 DE NÚCLEO RURAL.****13.1.1. Definición y ámbito.**

Comprende esta ordenanza el ámbito correspondiente a aquellas áreas de marcado carácter rural, Ferral del Bernesga y Villabalter, caracterizado por edificaciones entre medianeras con patios de parcela sobre alineación exterior irregular.

Se pretende la protección de la trama e invariantes tipológicas, así como el control del proceso de reforma y sustitución de la edificación, mejorando las condiciones higiénicas y obteniendo unas secciones de calle adecuadas y proporción de alturas de forma que pueda conservarse la propia relación arquitectura-espacio urbano.

13.1.2. Áreas de regulación diferencial.

Se establecen dos grados

Grado 1.1 Casco Rural.

La tipología será de vivienda multifamiliar o unifamiliar adosada.

Grado 1.2 Ensanche.

La tipología será de vivienda unifamiliar.

13.1.3. Condiciones de la parcela.

A efectos de agregaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones.

Grado 1.1 Casco Rural.

Superficie mínima de parcela 100 m².

Frente mínimo de parcela 4,50 m.

Las parcelas con frente y superficie inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto

alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas no adquieran la condición de solar.

No se admitirán proyectos parciales, todos serán unitarios, es decir tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

Grado 1.2 Ensanche.

Que se plantea en vivienda unifamiliar aislada o agrupada con parcela mínima de 300 m², que en agrupaciones de más de 5 unidades permite establecer parcelas de 150 m², destinando los otros 150 a espacio libre común privado.

El frente mínimo será de 7 m en el primer caso, pudiéndose reducir a 5 m en la solución segunda, destinando 150 m²/parcela a espacio libre verde privado común con tolerancia deportiva.

13.1.4. Posición de la edificación.

Grado 1.1 Casco Rural.

La edificación se alineará a vial en todo el frente de parcela, siendo en los edificios de nueva planta las definidas en el Plano de Ordenación correspondiente.

Preferentemente se adosarán las nuevas edificaciones a las existentes y a los linderos; pueden aceptarse retranqueos laterales de un mínimo de 2 m.

El retranqueo mínimo obligatorio al fondo de la parcela será de 3 m cuando se abran huecos a él.

En actuaciones que ocupen al menos 25 m de longitud continua, o la longitud total de frente de manzana, podrá retranquearse la edificación un mínimo de 2 m y un máximo de 4 m, ocupando este espacio de retranqueo por jardinería de uso privado, y autorizándose un cerramiento en el borde de alineación de altura máxima de 1 m, en obra de fábrica, pudiendo prolongarse la altura con elementos vegetales. En todos los casos, el retranqueo conllevará la obligación de tratamiento de las medianerías de las colindancias que quedaran vistas, con terminación de calidad análoga a la de fachada.

El espacio libre de parcela, cuando exista, se situará en la parte posterior y en él debe poder inscribirse un círculo de diámetro 3 m.

El fondo máximo edificable a efectos de cómputo de edificabilidad será de 12 m pudiendo llegar en bajos comerciales hasta 20 m.

La actuación unitaria en que superen los 1.000 m² (individualmente o por agrupación) requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Grado 1.2 Ensanche.

La edificación se dispondrá retranqueada a alineación un mínimo de 3 m.

La ocupación máxima será del 30%.

Podrá adosarse a uno de sus linderos laterales para construcción pareada, o en un lateral y el trasero en el caso de agrupación de tres o cuatro, o a los laterales en el caso de construcción adosada, que será en número máximo de 6, o mínimo de 2, cuando se trate de un proyecto unitario y vayan a construirse simultáneamente las edificaciones.

La separación a los linderos laterales y posteriores será igual a la mitad de la altura, cuando abran luces de espacios vivideros, y con un mínimo de tres (3) metros en cualquier caso.

El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado. Se autoriza un cerramiento en el borde de la alineación de 1 m de altura de obra de fábrica, que podrá prolongarse con elementos vegetales.

13.1.5. Edificabilidad.

Grado 1.1 Casco Rural.

En él la edificabilidad será el resultado de la ocupación, fondo y alturas que se establecen en estas Normas.

Grado 1.2 Ensanche.

La edificabilidad será de 0,6 m²/m² en parcelas de al menos 300 m², y en el caso de destinar hasta 150 m²/parcela a espacios libres de uso común, el número de viviendas no será superior al cociente de la superficie de la parcela original por 300 m².

13.1.6. Condiciones de Volumen.

1.6.1. ALTURA.

Grado 1.1 Casco Rural.

El número máximo de plantas será de tres (baja más dos) en calles cuya anchura sea mayor de 9 m y de dos plantas (baja más una) en las de anchura igual o inferior a 9 m.

La altura libre de piso en planta baja tendrá un mínimo de 2,50 m y un máximo de 3,20 m. En las plantas de piso tendrá un mínimo de 2,40 y un máximo de 2,70 m.

Grado 1.2 Ensanche.

La altura máxima será de 7 m, no pudiendo sobrepasarse las dos plantas. La altura libre de piso será superior a 2,50 m.

1.6.2. SÓTANOS.

Grado 1.1 Casco Rural.

Se autoriza la construcción de planta sótano con uso distinto al de la vivienda, considerándose como tal aquella cuyo techo no sobrepase la altura de 50 cm sobre la rasante del terreno. Su altura será como mínimo de 2,00 m y máximo de 3,00 m. La superficie del sótano puede ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 20 m desde la alineación.

La rampa de acceso tendrá una pendiente máxima de 19% en tramos rectos.

Grado 1.2 Ensanche.

Se autoriza la construcción de planta sótano, en la superficie ocupada bajo la edificación, permitiéndose además un 10% de la superficie de cada parcela para garajes o dependencias complementarias no vivideras.

1.6.3. PATIOS.

Se permiten patios cerrados, que tendrán las dimensiones fijadas en el Art. 5.7.11 de estas Normas. Se prohíben patios abiertos a la vía pública.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas con dimensiones menores podrán mantenerse.

1.6.4. CUBIERTAS.

Deberán ser inclinadas en Grado 1º Casco Antiguo y podrán ser planas o inclinadas en Grado 2º Ensanche.

Cuando la composición del edificio lo requiera, se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta computando edificabilidad, por encima de altura libre de 1,50 m. Con la limitación de que el punto más alto de la cumbre no superará la distancia de 4 m desde la cara superior del último forjado.

En cualquier caso el conjunto de la planta aprovechable bajo cubierta no superará el 25% del aprovechamiento total del edificio.

Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta tipo velux o similar, o abuhardillados en el caso de faldón continuo y de pendiente igual o inferior a 30°, con las mismas condiciones que las establecidas en la Ordenanza 2 de Vivienda Unifamiliar, cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 5.7.4.

1.6.5. VUELOS.

Grado 1.1 Casco Rural.

No se permiten cuerpos volados cerrados sobre el espacio público, pero sí sobre el propio solar, con un máximo de 1 m.

Se autorizan vuelos en forma de terraza, balcón o mirador con un saliente máximo de 40 cm, y siempre que no ocupen más del 50% de la longitud de la fachada, no computando a efectos de edificabilidad.

En zonas de retranqueo no se permiten los vuelos.

Grado 1.2 Ensanche.

Se admiten cuerpos volados cerrados o abiertos salvo en la zona de retranqueo, que computarán a efectos de edificabilidad según lo establecido en el Art. 5.7.10 que regula las condiciones de edificación de los cuerpos volados.

13.1.7. Condiciones estéticas.

7.1. COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

Grado 1.1 Casco Rural.

Se ajustarán en su modulación a las tipologías tradicionales de la zona.

Se prohíben los materiales brillantes en fachadas, debiéndose realizar con piedra, ladrillo visto, o revestidos con revoco.

Las cubiertas serán de teja cerámica o de hormigón coloreado con el color de la cerámica, quedando prohibidas las de fibrocemento en su color.

Todas las fachadas tendrán un tratamiento equivalente en calidad al de la principal, incluso las medianeras que quedaran vistas propias o de la edificación colindante, como consecuencia de los diferentes retranqueos, aunque tengan carácter temporal.

La planta baja, sea cual sea su uso futuro, deberá terminarse de ejecutar y cerrar por completo, de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

Grado 1.2 Ensanche.

Tendrán las mismas que rigen para la ordenanza 2 de residencial unifamiliar.

13.1.8. Condiciones de uso.

El uso principal será el residencial en cualquiera de sus clases y categorías.

Los usos complementarios pueden ser:

- Terciario comercial en su categoría 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª y 3ª, es decir, aquellos compatibles con vivienda.
- Dotaciones y servicios públicos.
- Artesanía en todas sus categorías.
- Industria en categoría 1ª, de talleres domésticos.
- Aparcamientos y garaje destinado a los usos permitidos, en su categoría 1ª, 2ª, 3ª y 6ª de talleres del automóvil.

Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

13.1.9. Condiciones particulares para promociones

En el grado 2, en aquellas parcelas o conjunto de parcelas colindantes cuya superficie total sea al menos de 2.000 m², se podrán redactar Estudios de Detalle con el fin de permitir una disposición flexible de la edificación sin aumento de edificabilidad, beneficiando la posibilidad de disponer espacios comunes de recreo o esparcimiento.

El cálculo de edificabilidad y número de viviendas se realizará aplicando las condiciones de ordenanza definidas y cada vivienda se edificará en una parcela individual de al menos 150 m² de superficie, con frente mínimo de 5 m.

ART. 13.2. ORDENANZA 2 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

13.2.1. Definición y ámbito.

Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código 2.

La tipología corresponde a la edificación unifamiliar aislada, agrupada o adosada.

El uso principal es el residencial.

Se permiten todo tipo de obras reguladas en el Artículo 5.2 de las presentes Normas.

13.2.2. Áreas de regulación diferencial.

Se establecen tres grados en función del tamaño mínimo de la parcela.

- Grado 2.1 Vivienda aislada

Mil metros cuadrados 1.000 m².

- Grado 2.2 Vivienda aislada o agrupada

Quinientos metros cuadrados 500 m².

- Grado 2.3 Vivienda adosada

Ciento veinte metros cuadrados 120 m².

Todas las condiciones particulares de la parcela, posición de la edificación, volumen y usos de los tres grados quedan definidos en la siguiente ficha.

ORDENANZA 2. Vivienda Unifamiliar

	GRADOS		
	2.1	2.2	2.3
TIPOLOGÍA	Aislada	Aislada + Agrupada	Adosada
SUP. MÍNIMA PARCELA (M2)	1.000	500 (A)	120
OCUPACIÓN %	20	30	60

	GRADOS		
	2.1	2.2	2.3
EDIFICABILIDAD m2/m2	0,4	0,6	1,2
ALTURA	2+C 7 m	2+C 7 m	2+C 7 m
FRENTE MÍNIMO (M)	20	10	5
RETRANQUEO ALINEACIÓN	5	4	3 (B)
RETRANQUEO LINDEROS	4	3 (C)	-
PATIOS mín.	3	3	3
APARCAMIENTO	Uno por vivienda o cada 100 m² de uso compatible.		
OBSERVACIONES	(A) En actuación conjunta de al menos cuatro parcelas, y mediante E.D., se podrá reducir la parcela individual a 250 m², agrupando los otros 250 m² en espacio libre privado, el frente mínimo será de 7,50 m. (B) Se prescindirá del retranqueo a alineación en un frente completo de manzana cuando el fondo de parcela sea inferior a 16 m. (C) También puede prescindirse de retranqueos a linderos en tipología agrupada previo acuerdo entre propietarios y edificación conjunta.		

USOS:	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar
	COMPATIBLES	- Terciario compatible con vivienda - Equipamiento dotacional
	PROHIBIDOS	Los no especificados
	NOTAS	El equipamiento no superará los 500 m² construidos

13.2.3. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela correspondiente a su grado y la dimensión mínima de frente.

En grados 1º y 2º las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables se exceptúan de las condiciones del apartado anterior, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

13.2.4. Posición de la edificación.

Grado 2.1 Vivienda Aislada

La edificación se dispondrá con un retranqueo a la alineación de 5 m y a los linderos laterales y trasero de un mínimo de 4 m.

La ocupación en planta no superará el 20% de la superficie de la parcela.

Grado 2.2 Vivienda Aislada o Agrupada

La edificación se dispondrá con retranqueo mínimo a alineación de 4 m.

La separación a los linderos laterales y posteriores será igual o superior a la mitad de la altura cuando den espacios vidaderos y con un mínimo de 3 m en cualquier caso.

La edificación podrá adosarse en uno o dos de sus linderos cuando se trate de un proyecto unitario y vayan a construirse simultáneamente las edificaciones, que resultarían pareadas o en agrupación de tres o cuatro, dejando patios en su unión en el centro.

La ocupación en planta no será superior al 30% de la superficie de la parcela.

Grado 2.3 Vivienda Adosada

La edificación se dispondrá adosada en sus dos linderos laterales. El retranqueo a vial será como mínimo de tres metros, salvo cuando en un frente de manzana el fondo de parcelas sea inferior a 16 m, en cuyo caso se permite la alineación a fachada.

En soluciones de esquina deberán cumplirse los retranqueos en todos los frentes a vía pública, pudiendo adosarse las edificaciones en el resto de linderos laterales, no en el fondo si lo hubiera.

La separación a linderos laterales y posteriores será igual o superior a la mitad de la altura con un mínimo de tres metros.

La edificación que remate una hilera de adosados y no dé frente en esquina a dos viales, podrá adosarse al linder lateral cuando no abra lucés a esa fachada, o establecer una separación de 3 m mínimo con la parcela o edificación colindante. Para abrir lucés a esa fachada los retranqueos serán los ya fijados.

El número máximo de edificaciones adosadas en línea, en proyecto unitario, será de 10; favoreciendo la no existencia de planos continuos de fachada de más de 60 m de longitud.

La ocupación máxima no superará el 60% de la superficie de la parcela.

En todos los grados el espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado. Podrá contar con edificaciones auxiliares que deberán cumplir los retranqueos, y su superficie edificada entrará en el cómputo de edificabilidad de la parcela.

Cuando en una hilera completa medie proyecto unitario, se permitirá adosarse la edificación a la alineación oficial en un porcentaje no superior al 50% de la dimensión del linder frontal, cumpliendo el resto de las condiciones de retranqueo, y con altura máxima de 1 planta, donde podrá ubicarse la dotación obligada de aparcamiento, sin computar edificabilidad.

13.2.5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes según los grados:

- Grado 2.1 *Vivienda Aislada*
0,4 m²/m²
- Grado 2.2 *Vivienda Aislada o Agrupada*
0,6 m²/m²
- Grado 2.3 *Vivienda Adosada*
1,2 m²/m²

13.2.6. Condiciones de volumen.

2.6.1. ALTURA

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Art. 5.7.

La altura máxima permitida será en todos los grados de siete metros (7m), correspondientes a dos plantas con posibilidad de uso bajo cubierta.

2.6.2. SÓTANO

Se permite la construcción de una planta sótano para aparcamiento o dependencias complementarias, con la misma limitación que la establecida en la ocupación máxima, su altura mínima será 2,20 m.

2.6.3. PATIOS

Se permiten patios de vivienda, en todos los grados, con una dimensión tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro tres metros como mínimo.

2.6.4. CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, permitiéndose el uso bajo cubierta en inclinada.

Grado 1°

La única limitación está en el caso de cubierta inclinada, en que el punto más alto de la cumbrera no superará la distancia de 4 m desde la cara superior del último forjado.

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta con las mismas condiciones que en los grados 2° y 3°.

Grados 2° y 3°

Cuando la composición del edificio lo requiera, se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta computando edificabilidad, por encima de altura libre de 1,50 m. Con la limitación de que el punto más alto de la cumbrera no superará la distancia de 4 m desde la cara superior del último forjado, y la pendiente no será superior al 60%.

No computará como edificabilidad el espacio que en bajo cubierta se destine a trastero con un máximo de 10 m². de superficie.

Se permite la construcción de ventanas abuhardilladas en los faldones de cubierta continuos y de pendiente igual o inferior al 60%, en proporción máxima de 1 m² cada 8 m² de superficie útil de habitaciones vivideras. Dichas ventanas distarán al menos 1 m del borde del alero, de cualquier otra ventana similar o del límite de propiedad del faldón en caso de colindancia.

2.6.5. VUELOS

Grado 1°

Se permiten todo tipo de vuelos que computarán edificabilidad de acuerdo con lo establecido en el Art. 5.7 en su punto 5.7.10.

Grados 2° y 3°

Se autoriza un vuelo máximo en el 50% de la longitud de fachada, con una profundidad máxima de 1 m sobre el plano de fachada, y nunca sobre el espacio de retranqueo obligatorio.

13.2.7. Condiciones estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre, permitiéndose la formación de porches y soportales en planta baja.

Los cerramientos de parcela a espacio público se compondrán de elemento macizo de obra de fábrica de un metro de altura máxima y el resto permeable visualmente formado por perfiles metálicos o celosías.

En los casos en que la edificación se adose a un linder medianero no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero. Las medianeras deberán tratarse en las zonas en que quede al descubierto con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas, aunque tengan carácter temporal.

13.2.8. Condiciones de uso.

El uso principal será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Los usos complementarios serán:

- Residencia en su categoría de residencia comunitaria y hotelero, en edificio exclusivo.
- Terciario comercial en su categoría 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª y 3ª, es decir, aquellos compatibles con vivienda.
- Dotaciones y servicios públicos.
- Artesanía en su categoría 1ª.
- Garaje-Aparcamiento en categoría 1ª al servicio de los usos permitidos y con una plaza como mínimo por vivienda.

13.2.9. Condiciones particulares para promociones.

En grado 2° cuando se actúe sobre conjunto de parcelas de al menos 2.000 m², o se trate la ejecución simultánea de más de tres edificios, podrán, a partir de la aprobación de un Estudio de Detalle, disminuir la parcela mínima que será de al menos 250 m², destinando el resto a usos privados de carácter comunitario (libre verde, deportivo, juegos) y viales de acceso.

En este caso el número de viviendas edificables será el resultado por defecto de dividir la superficie de la parcela o conjunto de parcelas por 500.

No podrá aumentarse la edificabilidad máxima, ni superar las condiciones de posición de la edificación, ni de volumen del conjunto de las parcelas.

13.2.10. Condiciones especiales de "La Atalaya Leonesa".

Son de aplicación las condiciones de la ordenanza 2-1 salvo en lo siguiente:

- PARCELA MÍNIMA.- La existente en la urbanización.
- OCUPACIÓN MÁXIMA.- 20 %.
- RETRANQUEOS.- En función de la superficie de parcela serán: Hasta 1.750 m², a frente de calle 8 m, y a linderos 5 m. Entre 1.750 y 2.500 m², a frente de calle 9 m y a linderos 6 m. Superior a 2.500 m², a frente de calle 10 m y a linderos 7 m.
- CUBIERTAS.- Planas o inclinadas. En este último caso se permite una pendiente hasta el 100 %, con una altura máxima de cumbrera de 4 m sobre la cara superior del último forjado.

13.2.11. Condiciones particulares de tolerancia industrial.

Se ha modificado la ordenanza de algunos terrenos industriales calificados en las Normas anteriores como Industria Mixta (IM) e Industria General (IG) en zonas residenciales, por ordenanza residencial unifamiliar que aparece grafiado en los planos de Ordenación y Gestión con *, y las condiciones particulares se recogen en la ordenanza 5 de Industria, en el apartado 13.5.10.

ART. 13.3. ORDENANZA 3 RESIDENCIAL COLECTIVA.**13.3.1. Definición y ámbito.**

Pertenece a esta zona las áreas grafiadas en los Planos correspondientes de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código 3, y se refiere a las áreas consolidadas de edificación residencial y ensanche e inmersos en zonas de casco urbano con destino a aumentar su densidad, en Trobajo, Pinilla, La Sal, San Andrés, y C/ Azorín y Ctra. de Astorga.

El objetivo final de esta ordenanza es uniformar criterios tipológicos, y obtener unas secciones de calle adecuadas a las proporciones de alturas resultantes.

La tipología corresponde a la edificación en manzana cerrada y bloque abierto.

El uso principal es el residencial.

Se permiten todo tipo de obras reguladas en el Artículo 5.2 de las presentes Normas.

13.3.2. Áreas de regulación diferencial.

Se establecen dos grados en función de la tipología:

- *Grado 3.1 Bloque abierto.*

- *Grado 3.2 Manzana cerrada.*

3.2.a Casco Antiguo

3.2.b Edificación cerrada en Trobajo, La Sal y Pinilla

3.2.c Edificación cerrada en C/ Azorín y Ctra. Astorga

13.3.3. Condiciones de la parcela.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- *Grado 3.1 Bloque abierto.*

Superficie mínima de la parcela 500 m².

Frente mínimo. El necesario para cumplir los retranqueos y demás condiciones de la edificación.

La forma de la parcela permitirá inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida por el frente mínimo.

Grado 3.2 Manzana cerrada.

Superficie mínima de la parcela 120 m².

Las parcelas con superficie y frente inferiores a los mínimos establecidos, en ambos grados, no tendrán condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes, susceptibles de ser agrupadas a ésta, no adquieran condición de solar.

13.3.4. Posición de la edificación.

Grado 3.1 Bloque abierto.

La edificación se separará de la alineación a vial, de la edificación colindante y a los linderos de parcela como mínimo lo siguiente:

A vial: 3 metros.

A la edificación colindante: Una distancia igual a su altura. Esta distancia podrá reducirse a la mitad, con un mínimo de 4 metros cuando una de las fachadas sea ciega, o a ella abran huecos correspondientes a piezas no habitables.

A linderos: Una distancia igual a la mitad de su altura con un mínimo de 4 metros.

La ocupación máxima será del 50 %.

El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie, con un mínimo de 80 cm de tierra vegetal.

Grado 3.2 Manzana cerrada.

La edificación se dispondrá sobre la alineación y adosada a sus linderos y edificaciones colindantes.

3.2.a. Casco Antiguo

En el caso de establecer retranqueos a linderos estos tendrán una dimensión igual o mayor a 3 metros.

El fondo máximo edificable será de 12 m en las plantas altas, pudiendo prolongarse la planta baja por detrás de la línea interior, cuando su uso fuese distinto al de vivienda, hasta 20 metros de fondo.

El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie, con un mínimo de 80 cm de tierra vegetal.

3.2.b y 3.2.c.

En el caso de establecer retranqueos a linderos estos tendrán una dimensión igual o mayor a 4 metros.

El fondo máximo edificable será de 12 m en las plantas primera y siguientes. Las plantas bajas destinadas a uso distinto de viviendas podrán cubrirse en su totalidad.

El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie, con un mínimo de 80 cm de tierra vegetal.

13.3.5. Edificabilidad.

Grado 3.1 Bloque abierto.

La edificabilidad vendrá determinada por la aplicación del coeficiente 1,00 m²/m² a la superficie de la parcela edificable.

Grado 3.2 Manzana cerrada.

La edificabilidad vendrá determinada por la aplicación del fondo edificable y la altura máxima en cada parcela.

13.3.6. Condiciones de volumen.**3.6.1 ALTURA**

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Art. 5.7 de estas Normas.

La altura máxima permitida será, según los grados:

Grado 3.1 Bloque abierto.

4 plantas (B + 3), 13 metros.

Grado 3.2 Manzana cerrada.

La altura máxima vendrá regulada según los tres niveles a, b y c, y el ancho de la calle.

Ancho de calle	Grado a	Grado b	Grado c
c < 7 m	B + 1	B + 1 (7 m)	B + 1 (7 m)
7 m < c < 9 m	B + 1 (7 m)	B + 2 (10 m)	B + 2 (10 m)
9 m < c < 12 m	B + 2 (10 m)	B + 2 (10 m)	B + 3 (13 m)
12 m < c < 16 m	B + 2 (10 m)	B + 3 (13 m)	B + 3 (13 m)
16 m < c < 20 m	B + 2 (10 m)	B + 3 (13 m)	B + 4 (16 m)
20 m < c	B + 3 (13 m)	B + 4 (16 m)	B + 5 (19 m)

En cada tramo de alineación comprendido entre dos calles se mantendrá la altura máxima correspondiente a la zona más estrecha de la calle, es decir en el punto más desfavorable.

Cuando la altura de la edificación, en función del ancho de calle, varíe entre dos calles solo en uno de sus márgenes, porque en el contrario la alineación sea continua, la altura de este otro margen podrá modificarse de igual modo, desde el punto coincidente en su alineación con la perpendicular desde el punto final de la manzana contigua de menos altura.

3.6.2. SÓTANO

Se permite la construcción de una planta sótano para aparcamiento o dependencias anejas a la edificación, en los grados "a" y "b", y de dos plantas en nivel "c".

Se ha de cumplir el estándar mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, y por cada 100 m² de uso compatible (comercial u oficinas), pudiendo eximirse de este último cuando el número total de plazas resultante por aplicación de estas condiciones sea igual o inferior a 10.

En superficie no superará la de ocupación máxima que se fija en cada grado.

3.6.3. PATIOS

Se permiten patios cerrados, que tendrán las dimensiones fijadas en el Art. 5.7.15 de estas Normas.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas con dimensiones menores pueden mantenerse.

Se permiten patios abiertos siempre que su profundidad sea menor que vez y media el ancho de su embocadura, que deberá ser al menos de 6 metros.

3.6.4. CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, siendo la inclinación máxima de los faldones en el segundo caso de 30° y uniforme en todo el faldón.

Se permiten testeros a dos aguas producidos por el final de dos faldones.

Se autoriza el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta en el caso de cubierta inclinada, que podrán ser habitables destinándose a ampliación de la vivienda inferior, y que cumplirán todas las condiciones establecidas en el Art. 5.7 en su punto 5.7.4.

En el caso de que el aprovechamiento bajo cubierta se destine a trasteros, estos serán independientes de las viviendas, con acceso desde la escalera común, cumpliendo las condiciones establecidas por la normativa de protección contra incendios, y no computarán edificabilidad.

3.6.5. VUELOS

Se admitirá la construcción de cuerpos salientes que cumplan los siguientes requisitos:

- La profundidad del vuelo máximo autorizado será igual a la menor de las siguientes cifras:

a- 1/12 de la anchura de la calle.

b- $[\text{Ancho de calle (m)} - 8,00 \text{ (m)}] / 5 = \text{profundidad de vuelo (m)}$.

- En todo caso el vuelo será como máximo 1,50 m.

- Para el cómputo de las anchuras de las calles a estos efectos será irrelevante que la alineación opuesta corresponda a espacio libre público.

- No se admitirán voladizos a una altura inferior a 3,25 metros de la rasante de la calle.

13.3.7. Condiciones estéticas.

Se permite la formación de porches o sopórtales en planta baja, siempre que ocupe todo el frente de una calle.

La composición de las fachadas y los huecos será libre.

Todas las fachadas tendrán un tratamiento equivalente en calidad al de la principal, incluso las medianeras que quedaran vistas propias o de la edificación colindante, como consecuencia de los diferentes retranqueos, o aunque tengan carácter temporal.

La planta baja, sea cual sea su uso futuro, deberá terminarse de ejecutar y cerrar por completo, de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

13.3.8. Condiciones de uso.

El uso principal será el residencial en su categoría de vivienda multifamiliar. Los usos complementarios serán:

- Vivienda unifamiliar en toda la edificación, o en plantas altas con bajo destinado a uso compatible.

- Residencias comunitarias y hotelero, en todas sus categorías.

- Garaje-Aparcamiento en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 6ª (talleres).

- Terciario comercial en sus categorías 3ª y 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª. En los casos de edificio exclusivo, sólo en aquellas parcelas con fachada a viario principal en los grados de ordenanza 3-1, y 3- 2b y 3-2c.

- Dotaciones y servicios públicos.

- Industrial en categoría 1ª.

- Artesanía en todas sus categorías.

13.3.9. Volumetría especial.

Se aplica esta ordenanza a los casos en que conviene fijar expresamente una determinada volumetría, y que son las siguientes:

1.-Ocultación de medianerías existentes.

2.-Ordenaciones preestablecidas, con obligatoriedad de cesiones gratuitas en suelo urbano.

El fondo edificable y el número de plantas son los señalados en los Planos de Ordenación y Gestión a escala 1/1.000. Salvo en lo que respecta a estos dos extremos, el resto de las condiciones de edi-

ficación serán las de aplicación con carácter general y específico según la zona.

13.3.10. Condiciones particulares de tolerancia industrial.

Se ha modificado la ordenanza de algunos terrenos industriales calificados en las Normas anteriores como Industria Mixta (IM) e Industria General (IG) en zonas residenciales, por ordenanza residencial unifamiliar que aparece grafiado en los planos de Ordenación y Gestión con *, y las condiciones particulares se recogen en la ordenanza 5 de Industria, en el apartado 13.5.10.

ART. 13.4. ORDENANZA 4 DE CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA.

13.4.1. Definición y ámbito.

La ordenanza se refiere a aquellas ordenaciones existentes, desarrolladas en los últimos decenios, que forman conjuntos urbanos que han de conservar por su interés las características fundamentales del diseño urbano, conservando así el entorno creado, mejorando sus condiciones de uso y habitabilidad sin incidir negativamente en el medio urbano y en la trama base que se considera adecuado conservar.

Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en los Planos correspondientes de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código 4.

La tipología corresponde a edificación en viv. unifamiliar y bloques abiertos.

Se permiten las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración.

Se permiten obras de ampliación en el grado 4.1 para el aprovechamiento bajo cubierta de acuerdo con las condiciones fijadas en el art. 13.4.4., o en ambos grados cuando sean destinadas a conseguir la dotación necesaria de garaje-aparcamiento en el sótano.

Se permiten obras de demolición tendentes a recuperar las características originales de la edificación mediante la eliminación de añadidos o ampliaciones, o en los casos de construcciones declaradas en estado ruinoso.

Se permiten obras de nueva planta cuando el edificio se destine al mismo uso que el desaparecido y no supere los parámetros edificatorios de ocupación máxima, edificabilidad y altura.

Se permiten nuevas edificaciones de nueva planta en sótano, destinadas a garaje-aparcamiento, con la misma ocupación de las plantas altas.

Las obras de ampliación, demolición y nueva planta quedan reguladas en los puntos 13.4.4. y 13.4.5.

13.4.2. Áreas de regulación diferencial.

Se establecen dos grados en función de la tipología:

- Grado 4.1 Vivienda Unifamiliar.

- Grado 4.2 Residencial Colectiva.

13.4.3. Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de parcela será la que actualmente existe en cada uno de los casos incluidos en esta ordenanza.

Se mantiene la parcelación existente, no pudiéndose realizar segregaciones ni nuevas parcelaciones.

13.4.4. Posición de la edificación y volumen.

- Grado 4.1 Vivienda Unifamiliar.

La ocupación en planta queda regulada con las siguientes características:

- Retranqueo a fachada: el existente.

- Retranqueo a lindero libre: 3 metros.

- Fondo máximo edificable: 12 metros.

La altura máxima será de 7 metros, que corresponde a 2 plantas de altura (B+1), con cubiertas inclinadas de pendiente no superior al 60%, faldones planos y con altura máxima de cumbrera de 3,50 metros sobre la cara superior del último forjado, permitiéndose así el aprovechamiento bajo cubierta, con las condiciones fijadas en estas Normas.

El cerramiento de parcela será en línea de fachada y el correspondiente a la línea de retranqueo podrá ser macizo hasta 1 m y ligero con elementos vegetales o de cerrajería hasta 2,50 m.

- Grado 4.2 Residencial Colectiva.

La tipología edificatoria es de bloque abierto aislado, debiendo mantenerse una separación mínima entre bloques igual a 8 metros, con un mínimo de 4 metros cuando una de las fachadas sea ciega o a ella abran huecos de piezas no habitables.

Se mantienen el resto de parámetros existentes.

13.4.5. Edificabilidad.

- Grado 4.1 Vivienda Unifamiliar.

Será la resultante de aplicación de las condiciones de posición de la edificación y volumen.

En el caso de nuevas edificaciones o aumentos de volumen sobre el existente, mayores del 30% de lo construido, la concesión de la correspondiente licencia estará condicionada al derribo de las construcciones auxiliares ajenas al edificio primitivo.

- Grado 4.2 Residencial Colectiva.

Se reconoce la edificabilidad existente en cada parcela, no permitiéndose la ampliación de la edificación existente sobre rasante y sólo la nueva edificación en casos de construcciones declaradas en estado ruinoso, siempre que el nuevo edificio se destine al mismo uso que el desaparecido y no supere los parámetros edificatorios en cuanto a altura, ocupación máxima y edificabilidad. Para la nueva construcción se redactarán Estudios de Detalle por manzanas completas.

Se admite la edificación de nueva planta destinada a usos dotacionales de titularidad pública con un coeficiente de edificabilidad máxima de 1 m²/m², con una altura no superior a tres plantas.

13.4.6. Condiciones de Uso.

El uso principal será el residencial en todas sus categorías. Usos complementarios serán:

- Terciario comercial en su categoría 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª y 3ª, es decir, aquellos compatibles con vivienda.
- Garaje-Aparcamiento al servicio de los usos permitidos.
- Artesanía en todas sus categorías.
- Dotaciones y servicios públicos.

ART. 13.5. ORDENANZA 5 INDUSTRIA.

13.5.1. Definición y ámbito.

Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en los Planos correspondientes de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código 5.

El uso principal es el Industrial en todas sus categorías, de la industria pesada, media y ligera, así como el uso de almacenaje. La tipología corresponde a edificios industriales aislados y adosados.

El objetivo es permitir el desarrollo industrial evitando su nucleación y su final localización en medio de un entorno urbano residencial donde acaba colapsándose y resultando molesta. Se trata, en fin, de armonizar los crecimientos industrial y residencial sin que entren en conflicto.

Se permiten todo tipo de obras reguladas en el Art. 5.2 de las Normas.

13.5.2. Condiciones de la parcela.

El tamaño mínimo de la parcela será de 500 m².

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima fijada ni la mínima dimensión de lindero frontal, que será de 12 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o mayor a la dimensión del lindero frontal.

Mediante la redacción de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Reparcelación si fuera necesario, podrá ordenarse la parcelación con calles privadas manteniendo la edificabilidad de la finca matriz.

13.5.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente 1,1 m²/m² sobre la superficie de la parcela edificable.

13.5.4. Condiciones de posición de la edificación.

La edificación se retranqueará de la fachada a vial 3 m salvo retranqueos regulados por la reglamentación de otros organismos.

La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales.

13.5.5. Condiciones de volumen.

La altura mínima libre del uso industrial será de 4,20 metros, y de 3,00 metros para los usos administrativos y de servicios.

La altura máxima será de dos plantas, con una altura máxima de cornisa de 8 m, permitiéndose elementos singulares por encima de la altura máxima cuando el proceso industrial así lo requiera.

13.5.6. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

3.-Los cerramientos de parcela a espacios públicos se compondrán de un elemento macizo de 2,00 m de altura máxima y el resto permeable visualmente hasta 2,50 m de altura total

4.-Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de un árbol por cada 150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

13.5.7. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos industriales en todas sus categorías, especialmente las categorías 2ª y 3ª.

Serán USOS EXCLUSIVOS:

-Residencial hotelero en su categoría 2ª en edificio independiente y en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima	4.000 m ²
- Ocupación máxima	60%
- Edificabilidad máxima	2 m ² /m ²
- Altura máxima	5 plantas y 15 m
- Separación edificios y linderos	5 m

-Terciario comercial en sus categorías 2ª y 3ª y terciario oficinas en sus categorías 1ª y 4ª cumpliendo las condiciones de parcela, volumen, posición, edificabilidad y estéticas de la ordenanza de industria.

-Terciario de Reunión y Espectáculos en todas las categorías, en edificio independiente y en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima	1.000 m ²
- Ocupación máxima	30%
- Edificabilidad máxima	0,5 m ² /m ²
- Altura máxima	2 plantas y 15 m
- Separación edificios y linderos	5 m

-Sanitario-asistencial en establecimientos dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas, con menos de 20 camas; clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización, con superficie máxima de 2.000 m²; residencias asistenciales, hogares de ancianos, clínicas veterinarias y establecimientos similares en edificio independiente y en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima	1.000 m ²
- Ocupación máxima	60%
- Edificabilidad máxima	2 m ² /m ²
- Altura máxima	4 plantas y 12 m
- Separación edificios y linderos	5 m

-Deportivo hasta 500 espectadores y en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima	no se fija
- Ocupación máxima	30%
- Edificabilidad máxima	0,5 m ² /m ²
- Altura máxima	la necesaria para cada caso
- Separación edificios y linderos	5 m

Serán USOS COMPLEMENTARIOS y se limitarán al 30% de la edificabilidad sobre la parcela:

- Residencial. Con la limitación de una vivienda por parcela para labores de vigilancia de la propia industria incorporada al propio edificio industrial, salvo en categoría 3ª que podrá estar aislada.

- Terciario. En sus clases de comercial y oficinas ligadas al proceso de producción propio, sin que la superficie dedicada a ellos supere el 25% de la superficie edificada total

- Artesanía en todas sus categorías.

- Garaje-Aparcamiento al servicio de los usos permitidos. El estándar de una plaza por cada 100 m² construidos deberá resolverse en las parcelas de superficie superior a 2.500 m² dentro de la parcela, y en el resto al menos el 30% del mencionado estándar.

- Dotaciones y servicios públicos.

13.5.8. Edificaciones existentes disconformes con la ordenanza.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para la zona no se encontrarán en situación de fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros sobre los que se intervenga y que le afecten.

13.5.9. Condiciones particulares.

En aquellos terrenos donde se ubican industrias que se encuentran en zonas con vocación residencial, y de acuerdo con la ordenanza vigente en las NNSS anteriores a esta Modificación (Industria mixta o Industria General), se ha modificado su calificación pasando a ser Ordenanza de Residencial unifamiliar (2), o multifamiliar (3) con la indicación * en la representación gráfica en los Planos de Ordenación correspondientes.

No se encuentran fuera de ordenación, con la condición de que cuando desaparezcan los actuales usos la calificación de los terrenos pueda pasar a ser la que se determina en esta modificación.

Se permite el cambio en la titularidad de la empresa, pero no se autoriza el cambio de actividad, salvo en el caso de actividades compatibles con el uso residencial, debiendo permanecer la industria con esa clase de uso. En otro caso no podrá instalarse otra nueva industria, debiendo procederse a la demolición de lo existente y edificando conforme a la nueva ordenanza de aplicación.

Se permiten asimismo las ampliaciones que fueran necesarias por razón de la actividad o de adaptación a nuevas normativas de aplicación, siempre que no se superen en un 20% la superficie o el volumen existente, debiendo en el caso de superar dicho margen proceder a su reubicación en el Polígono Industrial, debiendo procederse igualmente a la demolición de lo existente y edificando conforme a la nueva ordenanza de aplicación.

ART. 13.6. ORDENANZA 6. EQUIPAMIENTO.

13.6.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código Equipamiento.

2. El uso principal es el dotacional y servicios públicos.

3. Se permiten todo tipo de obras reguladas en el artículo 5.2. de las presentes Normas.

4. La tipología edificatoria estará en función del uso concreto y las áreas colindantes.

13.6.2. Condiciones de parcela.

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

13.6.3. Edificabilidad.

Se permite para los usos deportivos un coeficiente de edificabilidad de 0,3 m²/m² para uso de vestuarios y servicios generales, o campos de juego y piscinas cubiertas; y 3 m²/m² para los restantes usos con carácter general.

13.6.4. Condiciones de la posición de la edificación.

Las condiciones de la posición serán las correspondientes al área donde esté enclavado el equipamiento. No obstante, con carácter general se establecen un retranqueo y separación a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación.

13.6.5. Condiciones de volumen.

1. ALTURA.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7. en función del área donde esté enclavado el equipamiento, según el ancho de viales a que la parcela dé frente.

Excepcionalmente, se permitirá sobrepasarla si la función específica a que fuera destinado se requiriera por normativa especial del organismo promotor.

- Para vestuarios y servicios generales en equipamiento deportivo la altura máxima será de 1 planta o 4 metros.

- Con carácter general, donde no hubiera ordenanza específica la altura máxima permitida será de tres plantas y 10,50 metros.

- La altura mínima libre de piso será 2,50 m sin fijarse altura máxima.

2. PATIOS.

Se permiten patios en los que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea como mínimo igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de cinco metros.

13.6.6. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán las mismas que las del área donde esté enclavado el equipamiento.

13.6.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el Dotacional y Servicios Públicos en toda sus clases según lo especificado en planos y en la Normativa de usos.

2. Los usos complementarios serán:

- Residencial. Únicamente vinculado a la vigilancia del propio equipamiento.

- Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos. El estándar de 1 plaza de automóvil por cada 100 m² construidos deberá resolverse dentro de la propia parcela.

13.6.8. Adaptación de los equipamientos existentes.

1. Los equipamientos existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con algunos de los parámetros que se establecen para la zona en que se incluyen, no se encontrarán fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obras que en ellas se acometa conllevará la adaptación de la zona de ordenanza correspondiente de aquellos parámetros sobre las que se intervenga y que le afecten.

ART. 13.7. ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

13.7.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código Espacios Libres y Zonas Verdes.

2. El uso principal es el de espacios libres.

13.7.2. Condiciones de parcela.

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

13.7.3. Edificabilidad.

La edificabilidad lucrativa de la parcela al estar destinada al uso público es nula. No obstante, se permite para las edificaciones auxiliares, kioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, etc., una edificabilidad de 0,02 m²/m².

En las zonas calificadas como viales y zonas verdes, se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificios o instalaciones permanentes. Solamente podrá autorizarse la colocación de elementos de mobiliario urbano o quioscos de bebidas, periódicos, etc., siempre que estén construidos con elementos de fácil desmontaje (madera, perfiles de acero, aluminio, cristal, etc.).

Excepcionalmente en zonas verdes con tolerancia deportiva podrán construirse instalaciones descubiertas (campos de juego y piscinas) para la práctica deportiva que alcancen hasta un 50% de la superficie de la misma, y edificio para vestuarios y servicios generales de 1 planta o 4 metros de altura.

13.7.4. Condiciones estéticas.

El ajardinamiento y arbolado se realizarán de acuerdo con el artículo 6.4. de las presentes Normas.

13.7.5. Condiciones de uso.

1. El uso principal es el de espacios libres en todas sus clases.

2. Se permiten usos compatibles como kioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, a través de las correspondientes concesiones, todo ello al servicio del espacio libre.

ART. 13.8. ORDENANZA 8 ESPECIAL RENFE.

13.8.1. Régimen legal específico.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

13.8.2. Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

- La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

- La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

13.8.3. Condiciones generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el art 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

13.8.4. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

13.8.5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio de funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residenciales comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m² t./m² s., con una ocupación máxima en planta del 50%.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

13.8.6. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m² t./m² s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

13.8.7. Aparcamiento.

1. Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

13.8.8. Condiciones de desarrollo.

1. Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

13.8.9. Licencias de obras.

1. Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga, así como cualquier otra que no afecte al Plan general, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artº. 179 de la L.O.T.T.

13.8.10. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: Explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación

ZONA DE SERVIDUMBRE: Desde la zona de dominio público hasta 20 m de la arista exterior de la explanación.

ZONA DE AFECCIÓN: Desde la zona de servidumbre hasta 50 m de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m para la zona de dominio público, 8 m para la zona de servidumbre y 25 m para la zona de afección

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas y, a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

ZONA DE SERVIDUMBRE: En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

ZONA DE AFECCIÓN: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

13.8.11. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

ART. 13.9. ZONA MILITAR.

13.9.1. Definición.

La zona militar ocupa prácticamente 1/3 de la totalidad del territorio municipal al NO, y se reúne la zona en un fondo de saco que no es atravesado por viales ni servicios públicos.

Tratándose de una zona de carácter especial por sus características y con un rango de necesidades supramunicipales, aun no quedando fuera del ámbito de estudio de estas Normas Subsidiarias su ordenación y calificación se establecen desde este instrumento de Planeamiento mediante el siguiente:

13.9.2. Artículo Único.

El régimen de aprovechamiento y uso de la zona incluida en área militar de los terrenos ocupados por el actual CIR. num. 12 estará amparado bajo las normas y disposiciones que dicte el Ministerio de Defensa mientras persistan las condiciones de régimen militar.

Si éstas desaparecieran el terreno quedaría clasificado como No Urbanizable.

CAPÍTULO 14 REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

ART. 14.1. DISPOSICIONES GENERALES

Se definen 35 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que deberán desarrollar las directrices fijadas en las Fichas de las Unidades de Ejecución.

En tanto no esté definitivamente aprobada la figura de planeamiento y/o gestión que para cada una se determina, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelas urbanas: movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificaciones de la estructura o aspectos exteriores de las edificaciones existentes, modificación del uso de los mismos o demolición.

No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone de la Ley sobre Régimen del Suelo para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, a los de demolición de edificación en situación de ruina o que suponga riesgo para personas animales o bienes.

ART. 14.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Las condiciones de urbanización serán las que determina cada ficha en lo que complementa a las ordenanzas de viario y espacios libres y a las condiciones para las obras de urbanización de estas Normas Urbanísticas.

Las alineaciones serán las definidas en la ficha correspondiente y en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo con las condiciones señaladas en el artículo 14.3.

Las rasantes se adaptarán a las existentes en los bordes del suelo urbano circundante y al terreno natural en su interior.

El proyecto de urbanización o los de obras ordinarias podrán, asimismo, ajustar alineaciones y rasantes con las mismas limitaciones que lo establecido por el Estudio de Detalle.

ART. 14.3. CONDICIONES PARTICULARES ESTUDIOS DE DETALLE A REDACTAR EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

De las condiciones reflejadas en las fichas:

SERÁN VINCULANTES:

- La superficie total de cesiones.
- La superficie mínima de espacios libres.
- La superficie mínima de equipamientos.
- El trazado y características de la red viaria principal.

SERÁN ORIENTATIVAS:

- La localización concreta de los espacios libres.
- La localización concreta de los equipamientos.
- La superficie de, en su caso, los otros usos lucrativos.

ART. 14.4. FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El resumen de datos de las 35 Unidades, cuyas fichas se adjuntan a continuación son:

RESUMEN DATOS U.E.

Superficie total (m ²)	851.500
Espacios Libres (m ²)	97.300
Red Viaria (m ²)	163.700
Equipamiento (m ²)	28.300
Edificabilidad residencial aprox. (m ²)	519.800
Edificabilidad otros usos aprox. (m ²)	5.300
Edificabilidad total (m ²)	525.100
Nº máximo viviendas (m ²)	3.460
Coef. edificabilidad media (m ² /m ²)	0,610
Densidad media (viv./ha)	40,634

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	UE-1
LOCALIZACIÓN:	SAN ANDRÉS (PLANO 10, 11)
SUPERFICIE TOTAL	22.500 m ²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS

Consolidación de bolsa de suelo residencial

Remate del trazado viario junto al canal

Consecución de espacios libres

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 13.500 m²

EDIFICABILIDAD OTROS USOS

EDIFICABILIDAD TOTAL 13.500 m²

COEFICIENTE 0,60 m²/m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 110

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 5.500 m²

ESPACIOS LIBRES 4.300 m²

EQUIPAMIENTO

APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	UE-2
LOCALIZACIÓN:	SAN ANDRÉS (PLANO 4, 7)
SUPERFICIE TOTAL	31.900 m ²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS

*Remate de viario e infraestructuras
Desarrollo residencial de baja densidad*

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 18.500 m²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS
EDIFICABILIDAD TOTAL 18.500 m²
COEFICIENTE 0,58 m²/m²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 95

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 5.900 m²
ESPACIOS LIBRES
EQUIPAMIENTO
APROVECHAMIENTO 10%
OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-3

LOCALIZACIÓN: SAN ANDRÉS (PLANO 4, 7)

SUPERFICIE TOTAL 10.800 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS**APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 6.800 m²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS
EDIFICABILIDAD TOTAL 6.800 m²
COEFICIENTE 0,60 m²/m²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 43

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 1.900 m²
ESPACIOS LIBRES 1.200 m²
EQUIPAMIENTO 900 m²
APROVECHAMIENTO 10%
OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-4

LOCALIZACIÓN: SAN ANDRÉS (PLANO 7)

SUPERFICIE TOTAL 53.100 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS

Completar la trama viaria junto al equipamiento escolar y deportivo

Desarrollo de un área residencial de baja densidad

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 30.700 m²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS
EDIFICABILIDAD TOTAL 30.700 m²
COEFICIENTE 0,58 m²/m²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 160

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 13.000 m²
ESPACIOS LIBRES
EQUIPAMIENTO
APROVECHAMIENTO 10%
OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-5

LOCALIZACIÓN: SAN ANDRÉS (PLANO 8)

SUPERFICIE TOTAL 37.800 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS

Completar margen de la calle Veguina

Creación de zona verde y equipamiento

Desarrollo de zona residencial

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 22.700 m²

EDIFICABILIDAD OTROS USOS

EDIFICABILIDAD TOTAL 22.700 m²
COEFICIENTE 0,60 m²/m²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 120

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 4.200 m²
ESPACIOS LIBRES 3.800 m²
EQUIPAMIENTO 2.700 m²
APROVECHAMIENTO 10%
OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-6

LOCALIZACIÓN: SAN ANDRÉS (PLANO 11)

SUPERFICIE TOTAL 13.600 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS

Consolidación de manzana de ensanche

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 8.300 m²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS
EDIFICABILIDAD TOTAL 8.300 m²
COEFICIENTE 0,61 m²/m²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 65

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 1.800 m²
ESPACIOS LIBRES 2.500 m²
EQUIPAMIENTO 1.100 m²
APROVECHAMIENTO 10%
OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-7

LOCALIZACIÓN: SAN ANDRÉS (PLANO 10)

SUPERFICIE TOTAL 16.100 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS

Apertura de nuevo vial

Completar el casco urbano

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 9.900 m²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS
EDIFICABILIDAD TOTAL 9.900 m²
COEFICIENTE 0,61 m²/m²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 72

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 1.200 m²
ESPACIOS LIBRES 4.000 m²
EQUIPAMIENTO 1.000 m²
APROVECHAMIENTO 10%
OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-8

LOCALIZACIÓN: SAN ANDRÉS (PLANO 11)

SUPERFICIE TOTAL 17.200 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS

Completar viario

Creación zonas verdes

Desarrollo área residencial unifamiliar

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 10.500 m²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS
EDIFICABILIDAD TOTAL 10.500 m²
COEFICIENTE 0,61 m²/m²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 86

RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	3.900 m ²
ESPACIOS LIBRES	2.400 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	UE-9
LOCALIZACIÓN:	SAN ANDRÉS (PLANO 11)
SUPERFICIE TOTAL	9.600 m²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS	
<i>Completar viario</i>	
<i>Creación dotaciones</i>	
APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.900 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	5.900 m ²
COEFICIENTE	0,61 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	45
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	3.200 m ²
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	UE-10
LOCALIZACIÓN:	SAN ANDRÉS (PLANO 11, 14)
SUPERFICIE TOTAL	36.500 m²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS	
<i>Regularizar alineaciones de la c/ San Martín</i>	
<i>Creación de nuevo viario y zonas verdes</i>	
APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	23.200 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	23.200 m ²
COEFICIENTE	0,63 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	146
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	5.000 m ²
ESPACIOS LIBRES	4.900 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	UE-11
LOCALIZACIÓN:	SAN ANDRÉS (PLANO 14)
SUPERFICIE TOTAL	36.300 m²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS	
<i>Completar trazado c/ San Martín</i>	
<i>Consolidar área residencial unifamiliar</i>	
APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	22.900 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	22.900 m ²
COEFICIENTE	0,63 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	145
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	3.500 m ²
ESPACIOS LIBRES	2.500 m ²
EQUIPAMIENTO	4.000 m ²

APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	UE-12
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 14, 17)
SUPERFICIE TOTAL	32.300 m²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS	
<i>Completar trazado viario</i>	
<i>Consolidar área residencial unifamiliar</i>	
APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.100 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	20.100 m ²
COEFICIENTE	0,62 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	125
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	6.500 m ²
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTO	2.200 m ²
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	UE-13
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 14, 17)
SUPERFICIE TOTAL	18.600 m²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS	
<i>Completar trama viaria</i>	
<i>Consolidar área residencial unifamiliar</i>	
<i>Creación de dotaciones</i>	
APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11.700 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	11.700 m ²
COEFICIENTE	0,63 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	83
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	2.700 m ²
ESPACIOS LIBRES	2.200 m ²
EQUIPAMIENTO	2.000 m ²
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO	UE-14
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 17)
SUPERFICIE TOTAL	22.500 m²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS	
<i>Completar trama viaria</i>	
<i>Consolidar área residencial unifamiliar</i>	
<i>Creación de dotaciones</i>	
APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.200 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	14.200 m ²
COEFICIENTE	0,68 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	95
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	4.300 m ²
ESPACIOS LIBRES	1.900 m ²
EQUIPAMIENTO	1.700 m ²
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-15
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 17)	
SUPERFICIE TOTAL	33.900 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
GESTIÓN		
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.	

OBJETIVOS

Completar implantación sistema general viario

Consolidar remate área residencial

Creación de espacios libres y equipamiento

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 20.100 m²

EDIFICABILIDAD OTROS USOS 2.000 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL 22.100 m²

COEFICIENTE 0,65 m²/m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 169

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 10.900 m²

ESPACIOS LIBRES 5.500 m²

EQUIPAMIENTO 800 m²

APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-16
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 17)	
SUPERFICIE TOTAL	9.900 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
GESTIÓN		
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.	

OBJETIVOS

Completar trazado viario

Consolidar manzanas residenciales

Creación de zona verde

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 6.200 m²

EDIFICABILIDAD OTROS USOS

EDIFICABILIDAD TOTAL 6.200 m²

COEFICIENTE 0,62 m²/m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 49

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 1.400 m²

ESPACIOS LIBRES 1.900 m²

EQUIPAMIENTO

APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-17
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 20)	
SUPERFICIE TOTAL	14.100 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
GESTIÓN		
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.	

OBJETIVOS

Completar trazado viario

Consolidar manzanas residenciales

Creación de equipamiento

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 8.400 m²

EDIFICABILIDAD OTROS USOS 800 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL 9.200 m²

COEFICIENTE 0,65 m²/m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 70

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 4.200 m²

ESPACIOS LIBRES

EQUIPAMIENTO 3.200 m²

APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-18
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 20, 24)	
SUPERFICIE TOTAL	22.600 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
GESTIÓN		
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.	

OBJETIVOS

Completar trazado viario

Consolidar manzanas residenciales

Creación de equipamiento y zona verde

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 14.300 m²

EDIFICABILIDAD OTROS USOS

EDIFICABILIDAD TOTAL 14.300 m²

COEFICIENTE 0,63 m²/m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 113

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 8.600 m²

ESPACIOS LIBRES 3.200 m²

EQUIPAMIENTO 1.400 m²

APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-19
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 24)	
SUPERFICIE TOTAL	9.600 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
GESTIÓN		
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.	

OBJETIVOS

Continuación residencial unifamiliar

Creación zona verde

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 6.200 m²

EDIFICABILIDAD OTROS USOS

EDIFICABILIDAD TOTAL 6.200 m²

COEFICIENTE 0,65 m²/m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 43

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 2.500 m²

ESPACIOS LIBRES 1.700 m²

EQUIPAMIENTO

APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-20
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 18, 21)	
SUPERFICIE TOTAL	19.400 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
GESTIÓN		
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.	

OBJETIVOS

Completar trazado viario

Consolidar manzanas residenciales

Creación de equipamiento y zona verde

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 12.200 m²

EDIFICABILIDAD OTROS USOS 1.500 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL 13.700 m²

COEFICIENTE 0,60 m²/m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 85

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO 4.600 m²

ESPACIOS LIBRES 2.600 m²

EQUIPAMIENTO 1.400 m²

APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-21
LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 21, 25)	
SUPERFICIE TOTAL	8.400 m ²	

USO CARACTERÍSTICO	<i>RESIDENCIAL</i>
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	<i>PRIVADA</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<i>COMPENSACIÓN</i>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<i>ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.</i>

OBJETIVOS

*Completar trazado viario
Consolidar manzanas residenciales junto a la iglesia
Creación de zona verde*

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.200 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	5.200 m ²
COEFICIENTE	0,62 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	42

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO	2.900 m ²
ESPACIOS LIBRES	900 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%

OBSERVACIONES**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-22**

LOCALIZACIÓN:	TROBAJO (PLANO 18, 21)
SUPERFICIE TOTAL	25.100 m ²
USO CARACTERÍSTICO	<i>RESIDENCIAL</i>
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	<i>PRIVADA</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<i>COMPENSACIÓN</i>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<i>ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.</i>

OBJETIVOS

*Completar trazado viario
Consolidar manzanas residenciales
Creación de zona verde*

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	15.500 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	15.500 m ²
COEFICIENTE	0,61 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	112

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO	5.700 m ²
ESPACIOS LIBRES	1900 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%

OBSERVACIONES**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-23**

LOCALIZACIÓN:	LA SAL (PLANO 21)
SUPERFICIE TOTAL	19.600 m ²
USO CARACTERÍSTICO	<i>RESIDENCIAL</i>
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	<i>PRIVADA</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<i>COMPENSACIÓN</i>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<i>ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.</i>

OBJETIVOS

Definir aprovechamiento residencial en desarrollo de Convenio Urbanístico para la ejecución de los pasos subterráneos

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11.700 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	11.700 m ²
COEFICIENTE	0,59
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	78

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO	1.000 m ²
ESPACIOS LIBRES	7.800 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%

OBSERVACIONES**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-24**

LOCALIZACIÓN:	LA SAL (PLANO 21, 25)
SUPERFICIE TOTAL	30.400 m ²
USO CARACTERÍSTICO	<i>RESIDENCIAL</i>

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN	<i>PRIVADA</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<i>COMPENSACIÓN</i>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<i>ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.</i>

OBJETIVOS

Definir aprovechamiento residencial en desarrollo de Convenio Urbanístico para la ejecución

de los pasos subterráneos

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	18.300 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	18.300 m ²
COEFICIENTE	0,60 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	123

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO	1.600 m ²
ESPACIOS LIBRES	8.400 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%

OBSERVACIONES

Unidades de ejecución según convenio urbanístico

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-25

LOCALIZACIÓN:	LA SAL (PLANO 22, 26)
SUPERFICIE TOTAL	12.100 m ²
USO CARACTERÍSTICO	<i>RESIDENCIAL</i>
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	<i>PRIVADA</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<i>COMPENSACIÓN</i>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<i>ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.</i>

OBJETIVOS

*Completar trazado viario
Consolidar manzanas residenciales
Creación de equipamiento y zona verde*

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.700 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	7.700 m ²
COEFICIENTE	0,63 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	52

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO	2.500 m ²
ESPACIOS LIBRES	2.6+C600 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%

OBSERVACIONES**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-26**

LOCALIZACIÓN:	CABOALLES (PLANO 6)
SUPERFICIE TOTAL	33.400 m ²
USO CARACTERÍSTICO	<i>RESIDENCIAL</i>
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	<i>PRIVADA</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<i>COMPENSACIÓN</i>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<i>ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.</i>

OBJETIVOS

*Consolidación zona residencial carretera de Caboalles
Creación de viario de conexión*

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	19.400 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	19.400 m ²
COEFICIENTE	0,58 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	100

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO	3.800 m ²
ESPACIOS LIBRES	4.300 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%

OBSERVACIONES**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-27**

LOCALIZACIÓN:	AZORÍN (PLANO 18, 19)
SUPERFICIE TOTAL	24.700 m ²
USO CARACTERÍSTICO	<i>RESIDENCIAL</i>
GESTIÓN	
INICIATIVA DE GESTIÓN	<i>PRIVADA</i>

SISTEMA DE ACTUACIÓN *COMPENSACIÓN*
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.*

OBJETIVOS

Apertura c/ Heriberto Ampudia
Consolidar manzanas residenciales
Creación de zona verde y equipamiento

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 16.100 m²
 EDIFICABILIDAD OTROS USOS 1.000 m²
 EDIFICABILIDAD TOTAL 17.100 m²
 COEFICIENTE 0,69 m²/m²
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 150
RESERVAS Y CESIONES
 VIARIO 7000 m²
 ESPACIOS LIBRES 2.500 m²
 EQUIPAMIENTO 1.500 m²
 APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-28

LOCALIZACIÓN: CABOALLES (PLANO 15)
SUPERFICIE TOTAL 29.600 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
GESTIÓN
 INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
 SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.*

OBJETIVOS

Conexión del trazado del viario con la nueva vía de penetración de León
Consolidación de manzanas residenciales
Creación de zona verde junto al Centro Cultural

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 19.200 m²
 EDIFICABILIDAD OTROS USOS
 EDIFICABILIDAD TOTAL 19.200 m²
 COEFICIENTE 0,65 m²/m²
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 140
RESERVAS Y CESIONES
 VIARIO 7.300 m²
 ESPACIOS LIBRES 4.500 m²
 EQUIPAMIENTO
 APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-29

LOCALIZACIÓN: CABOALLES (PLANO 12)
SUPERFICIE TOTAL 37.800 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
GESTIÓN
 INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
 SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.*

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial carretera de Caboalles
Creación de espacios libres

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 22.700 m²
 EDIFICABILIDAD OTROS USOS
 EDIFICABILIDAD TOTAL 22.700 m²
 COEFICIENTE 0,60 m²/m²
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 165
RESERVAS Y CESIONES
 VIARIO 5.400 m²
 ESPACIOS LIBRES 12.200 m²
 EQUIPAMIENTO
 APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-30

LOCALIZACIÓN: CABOALLES (PLANO 12)
SUPERFICIE TOTAL 13.100 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
GESTIÓN
 INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
 SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.*

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial carretera de Caboalles
Creación de espacios libres

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 8.300 m²
 EDIFICABILIDAD OTROS USOS
 EDIFICABILIDAD TOTAL 8.300 m²
 COEFICIENTE 0,63 m²/m²
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 59
RESERVAS Y CESIONES
 VIARIO 2.900 m²
 ESPACIOS LIBRES 1.900 m²
 EQUIPAMIENTO
 APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-31

LOCALIZACIÓN: CABOALLES (PLANO 9, 12)
SUPERFICIE TOTAL 25.100 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
GESTIÓN
 INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
 SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.*

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial carretera de Caboalles
Ampliación viario

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 15.100 m²
 EDIFICABILIDAD OTROS USOS
 EDIFICABILIDAD TOTAL 15.100 m²
 COEFICIENTE 0,60 m²/m²
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 94
RESERVAS Y CESIONES
 VIARIO 3.700 m²
 ESPACIOS LIBRES 2.100 m²
 EQUIPAMIENTO
 APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-32

LOCALIZACIÓN: CABOALLES (PLANO 9)
SUPERFICIE TOTAL 12.700 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
GESTIÓN
 INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
 SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.*

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial carretera de Caboalles
Creación zona verde

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 7.600 m²
 EDIFICABILIDAD OTROS USOS
 EDIFICABILIDAD TOTAL 7.600 m²
 COEFICIENTE 0,60 m²/m²
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 45
RESERVAS Y CESIONES
 VIARIO 1.100 m²
 ESPACIOS LIBRES 1.700 m²
 EQUIPAMIENTO
 APROVECHAMIENTO 10%

OBSERVACIONES

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO UE-33

LOCALIZACIÓN: CABOALLES (PLANO 9)
SUPERFICIE TOTAL 42.500 m²
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
GESTIÓN
 INICIATIVA DE GESTIÓN PRIVADA
 SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.*

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial carretera de Caboalles
Creación de equipamiento

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	25.500 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.500 m ²
COEFICIENTE	0,60 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	148
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	7.700 m ²
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTO	2.300 m ²
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-34
LOCALIZACIÓN:	CABOALLES (PLANO 6, 9)	
SUPERFICIE TOTAL	25.100 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
GESTIÓN		
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.	

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial carretera de Caboalles

Creación de equipamiento

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	15.100 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	15.100 m ²
COEFICIENTE	0,60 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	87
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	6.100 m ²
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTO	2.100 m ²
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO		UE-35
LOCALIZACIÓN:	CABOALLES (PLANO 6)	
SUPERFICIE TOTAL	43.600 m ²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
GESTIÓN		
INICIATIVA DE GESTIÓN	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.	

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial carretera de Caboalles

Creación de viario de conexión

APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	26.100 m ²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	
EDIFICABILIDAD TOTAL	26.100 m ²
COEFICIENTE	0,60 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	146
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	10.200 m ²
ESPACIOS LIBRES	1.900 m ²
EQUIPAMIENTO	
APROVECHAMIENTO	10%
OBSERVACIONES	

CAPÍTULO 15. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO ESPECIAL

ART. 15.1. DISPOSICIONES GENERALES.

15.1.1. Ámbito.

Las presentes Normas Subsidiarias recogen la delimitación del Plan Especial del entorno del Edificio Faro, con una superficie aproximada de 29.000 m².

El edificio Faro es una construcción de 14 plantas más sótano de garaje que cuenta estrictamente con el espacio de su parcela. La enorme densidad de población que genera se ve agravada por la falta de espacios de desahogo en el entorno y además se sitúa en el borde de una vía que es al tiempo vía urbana y carretera nacional. A esta difícil situación viene a unirse la proximidad de 3 grandes edificios con 13 y 11 plantas que presentan en sus fachadas posteriores unas me-

dianerías que afean extraordinariamente el espacio urbano. El edificio Faro alberga a más de 100 familias y es como el resto de relativa reciente construcción.

Para completar el entorno entre todos estos edificios y a nivel de Planta Baja se sitúan una serie de edificios industriales, alguno ya abandonado. La supermanzana se cierra con edificios que dan frente a la calle trasera, encerrando un espacio interior de gran superficie sin fachadas.

15.1.2. Objetivos

Estudiado cuidadosamente el espacio se llega a la conclusión de la necesidad de redactar un PERI, que cubra los siguientes objetivos:

- 1.-Ordenar el espacio globalmente.
- 2.-Eliminar los efectos desastrosos de medianerías de gran altura.
- 3.-Liberar espacio público integrándolo en zonas accesibles del casco.
- 4.-Desviar hacia zonas más adecuadas las instalaciones industriales que actualmente se encuentran en zonas inadecuadas y molestas.

5.-Hacer viables que los anteriores puntos puedan ser cumplimentados sin detrimentos económicos que lo hagan imposible.

Por lo tanto se diseña el PERI creando una faja edificatoria perimetral que actúe de cierre a lo existente y deje liberada la zona central.

En los Planos de Ordenación a 1/1.000 se refleja con carácter indicativo una solución de líneas de contorno que permita posteriormente una solución más pormenorizada, aunque deba respetar los objetivos fijados y las determinaciones específicas que se recogen a continuación.

ART. 15.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL.

15.2.1. Usos.

Se admiten los siguientes usos:

- Residencial en todas sus categorías.
- Terciario comercial, oficinas y reunión-espectáculos.
- Equipamiento en todas sus clases.
- Artesanía en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento.

Cada uno de los usos enumerados se atenderá a su regulación específica.

15.2.2. Cesiones.

Se cederá gratuitamente el espacio destinado a viales, zonas verdes y zonas de equipamiento vario. No serán objeto de cesión aquellas zonas en las que se proyecte el aprovechamiento privado bajo rasante para garajes.

15.2.3. Ocupación.

A.- **APROVECHAMIENTO PRIVADO.**

La ocupación máxima será de 6.725 m² s/ rasante y de 10.425 m² bajo rasante.

La diferencia de 3.700 m² a favor de la ocupación bajo rasante se destinará precisamente a satisfacer la reserva obligatoria de plazas de garaje correspondiente a los edificios situados en el límite Este del PERI, destinados a ocultar las medianerías existentes.

B.- **EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER PÚBLICO.**

La ocupación máxima será de 2.350 m².

15.2.4. Alturas.

Las alturas máximas para cada bloque serán las que figuran en los planos de ordenación a escala 1:1.000 en cada caso, indicadas con números romanos.

La zona de equipamiento vario tendrá altura máxima de 3 plantas, con 10,00 m.

15.2.5. Edificabilidad.

A.- **APROVECHAMIENTO PRIVADO EN VIVIENDAS.**

Edificabilidad máxima de aprovechamiento privado: 49.358 m².
Número máximo de viviendas: 335.

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

A.P.I. 2

DENOMINACION:

ANTIGUA U.A. - 5

LOCALIZACIÓN

PLANOS 11 Y 14

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

14.236 m²

SUP. EDIFICABLE

11.940 m²

CESIÓN ESP. LIBRES

4.000 m²

Nº MÁX. VIVIENDAS

71

CESIÓN VIARIO

DENSIDAD

50 viv/Ha.

CESIÓN DOTACIONES

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES:

POSIBILIDAD DE DESTINAR 2000 m² DE EDIFICABILIDAD A USO COMERCIAL.

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

A.P.I. 3
ANTIGUO A. - 2

LOCALIZACIÓN

PLANO 18

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL Y EQUIP.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

116.564 m²

SUP. EDIFICABLE

134.048 m²

CESIÓN ESP. LIBRES

15.028 m²

Nº MÁX. VIVIENDAS

486

CESIÓN VIARIO

28.995 m²

DENSIDAD

CESIÓN DOTACIONES

11.938 m²

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES:

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

A.P.I. 4
ANTIGUO A - 1

LOCALIZACIÓN

PLANO 18

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL Y EQUIP.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

35.820 m²

SUP. EDIFICABLE

41.193 m²

CESIÓN ESP. LIBRES

4.127 m²

Nº MÁX. VIVIENDAS

179

CESIÓN VIARIO

12.823 m²

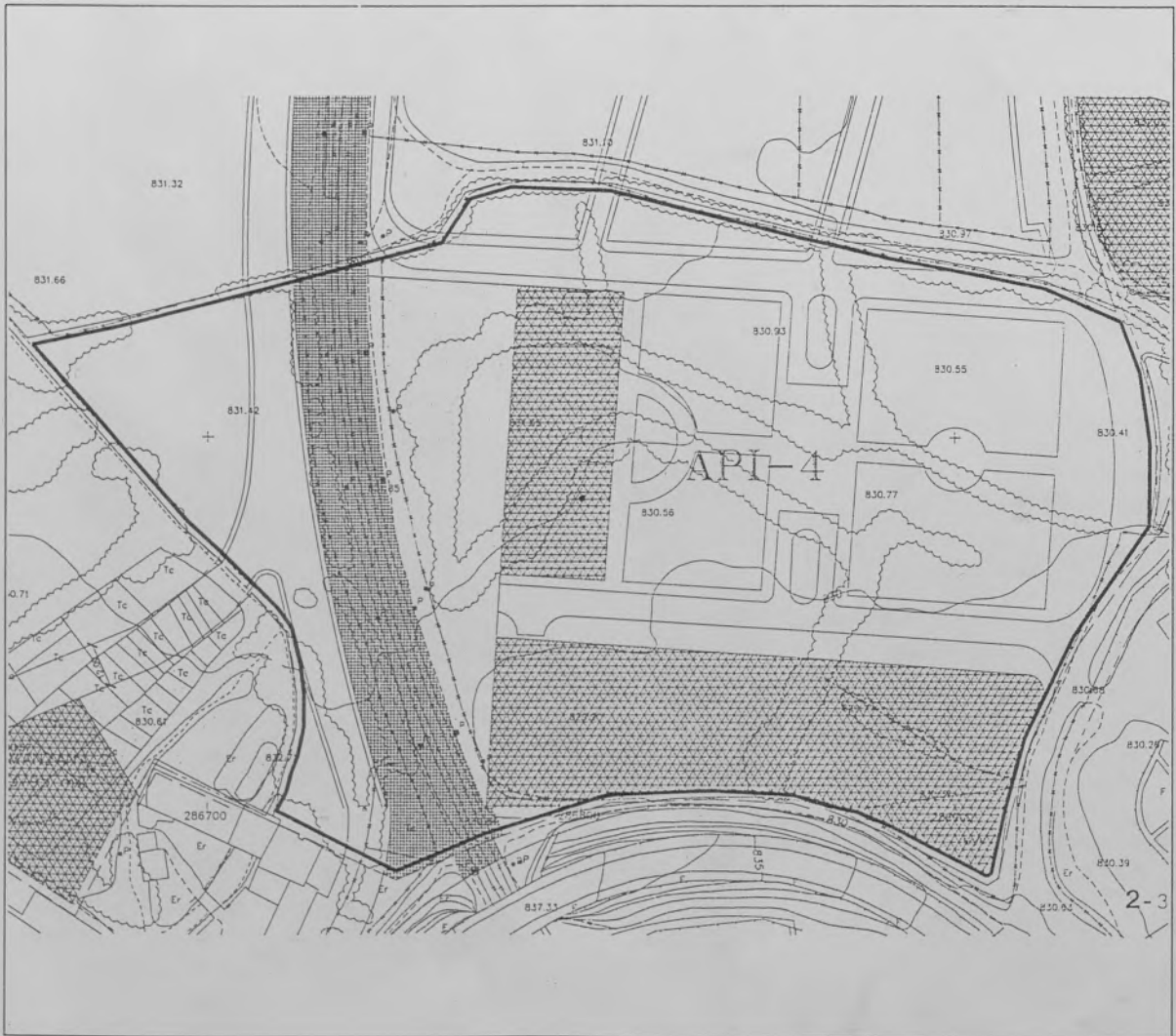
DENSIDAD

50 viv/Ha.

CESIÓN DOTACIONES

2.173 m²

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES:

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

A.P.I. 5
ANTIGUO A - 7

LOCALIZACIÓN

PLANO 21

USO CARACTERÍSTICO

VIV. UNIFAMILIAR

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

58.733 m²

SUP. EDIFICABLE

67.543 m²

CESIÓN ESP. LIBRES

5.882 m²

Nº MÁX. VIVIENDAS

294

CESIÓN VIARIO

14.920 m²

DENSIDAD

50 viv/Ha.

CESIÓN DOTACIONES

9.025 m²

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES:

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

A.P.I. 6
ANTIGUA U.A. - 12

LOCALIZACIÓN

PLANO 21

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

12.092 m²

SUP. EDIFICABLE

31.640 m²

CESIÓN ESP. LIBRES

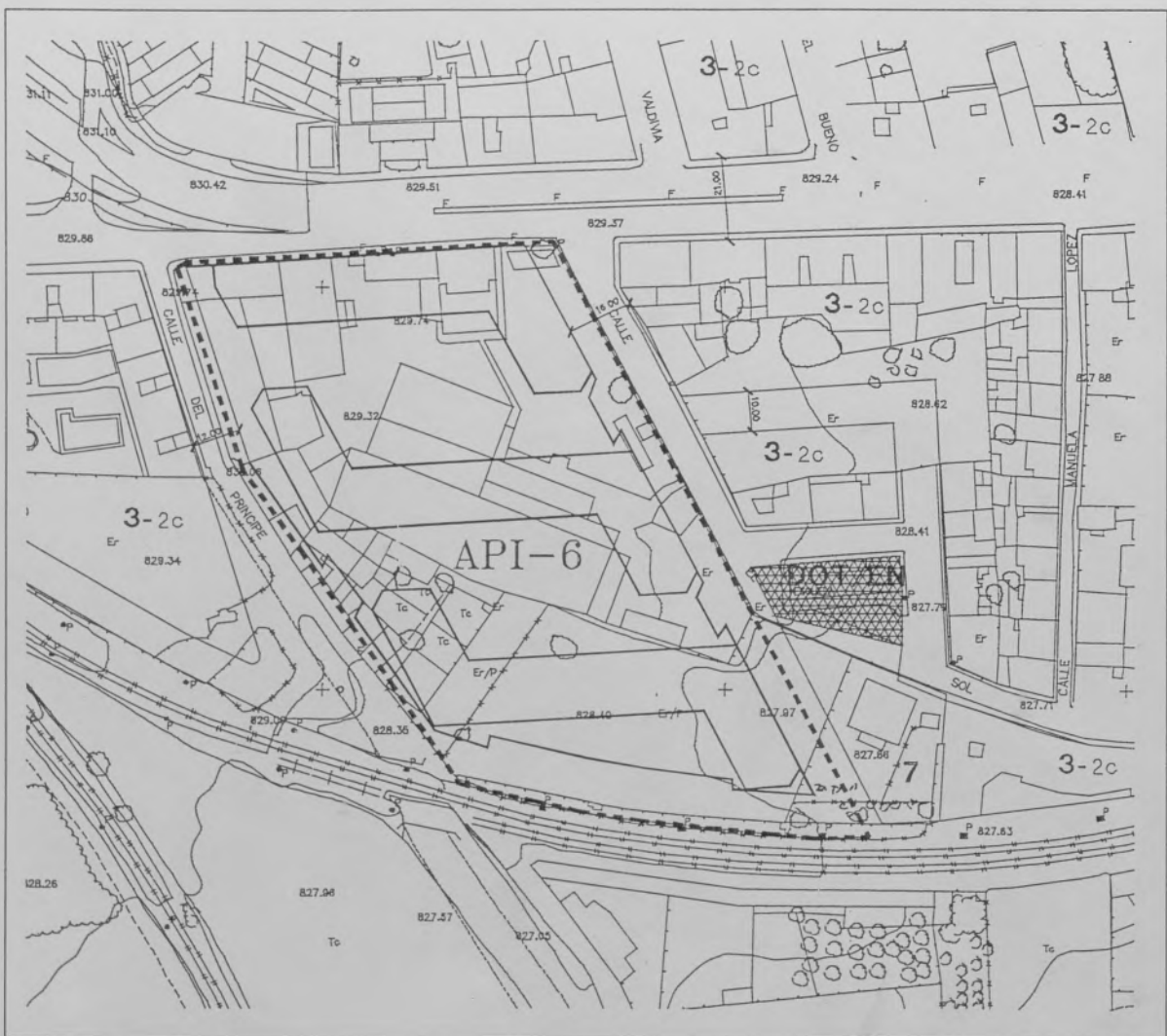
Nº MÁX. VIVIENDAS

CESIÓN VIARIO

DENSIDAD

CESIÓN DOTACIONES

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES: ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

A.P.I. 7
ANTIGUO S - 1

LOCALIZACIÓN

PLANOS 21 Y 22

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

41.581 m²

SUP. EDIFICABLE

47.818 m²

CESIÓN ESP. LIBRES

4.165 m²

Nº MÁX. VIVIENDAS

166

CESIÓN VIARIO

12.162 m²

DENSIDAD

40 viv/Ha.

CESIÓN DOTACIONES

2.360 m²

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES:

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

A.P.I. 9 a
ANTIGUA U.A. - 13

DENOMINACION:

LOCALIZACIÓN

PLANO 22

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

17.776 m²

SUP. EDIFICABLE

CESIÓN ESP. LIBRES

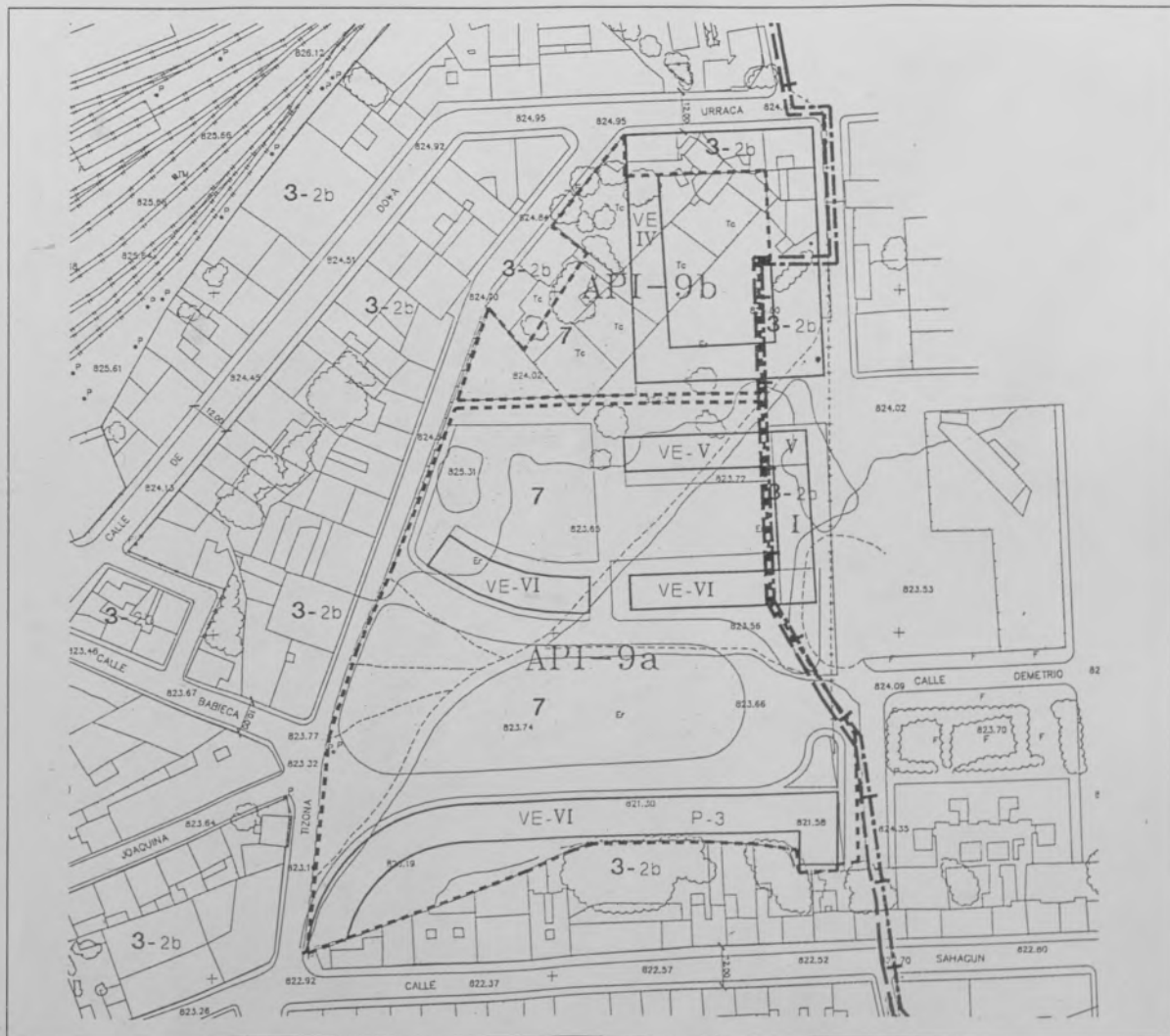
Nº MÁX. VIVIENDAS

CESIÓN VIARIO

DENSIDAD

CESIÓN DOTACIONES

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES: - DESARROLLO POR PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y DE URBANIZACIÓN.

- SE ADJUNTA FICHA DE LA UNIDAD.

A.P.I. 9 b
ANTIGUA U.A. - 11

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

LOCALIZACIÓN

PLANO 22

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

4.070 m²

SUP. EDIFICABLE

CESIÓN ESP. LIBRES

Nº MÁX. VIVIENDAS

CESIÓN VIARIO

DENSIDAD

CESIÓN DOTACIONES

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



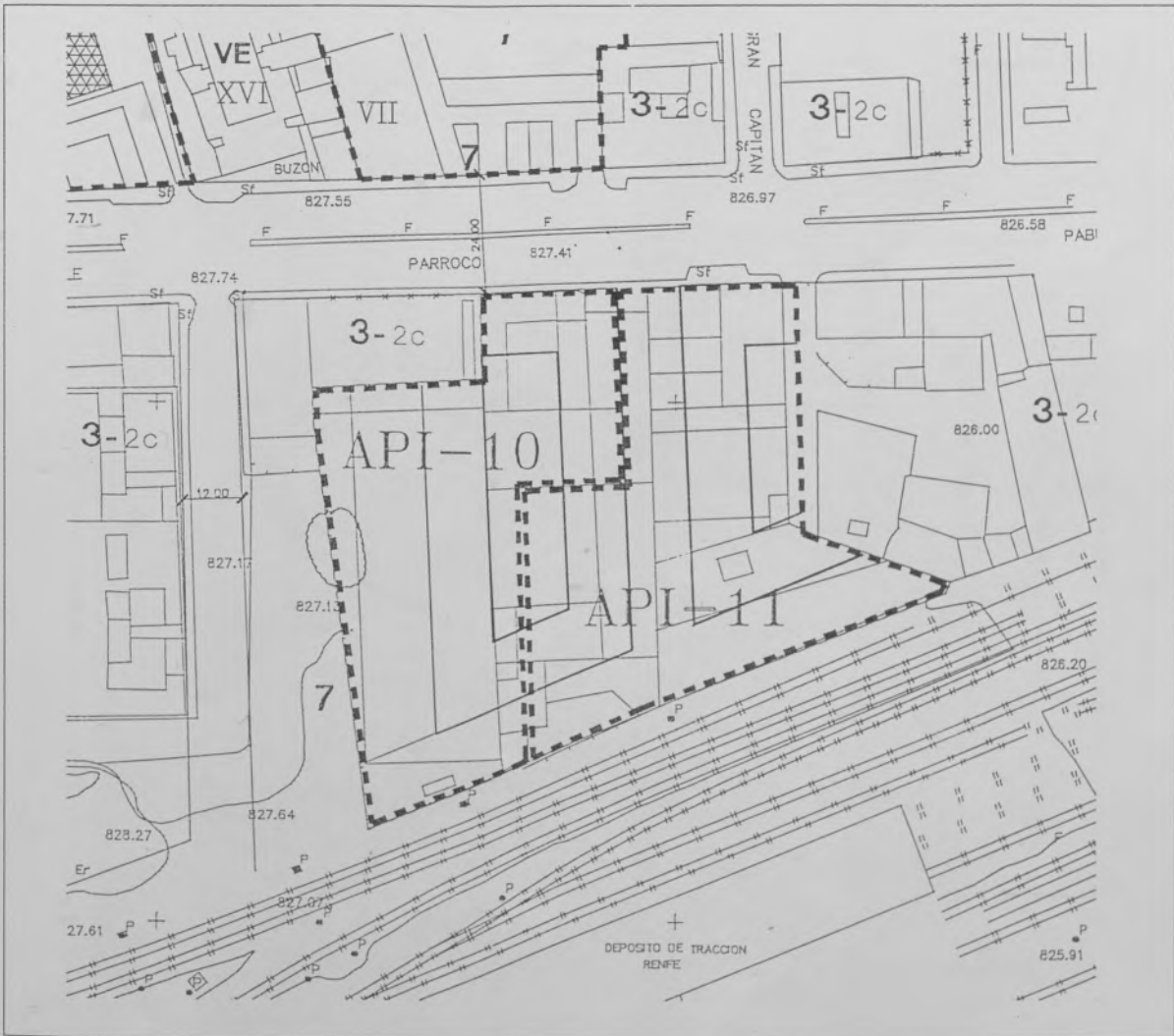
OBSERVACIONES: - DESARROLLO POR PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y DE URBANIZACIÓN.

- SE ADJUNTA FICHA DE LA UNIDAD.

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION: **A.P.I. 10**
LABORATORIOS SYVA

LOCALIZACIÓN	PLANO 22		
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL COLECT.		
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:			
SUP. DEL ÁMBITO	3.598 m ²	SUP. EDIFICABLE	
CESIÓN ESP. LIBRES		Nº MÁX. VIVIENDAS	
CESIÓN VIARIO		DENSIDAD	
CESIÓN DOTACIONES		ÍNDICE EDIFICABILIDAD	



OBSERVACIONES: -MODIFICACIÓN PUNTUAL QUE ESTABLECE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PEQUEÑA ZONA INDUSTRIAL Y APERTURA DE NUEVO VIARIO.
- SE ADJUNTAN FICHAS DE LAS UNIDADES.

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

A.P.I. 11
LABORATORIOS VERILAIT

LOCALIZACIÓN

PLANO 22

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL COLECT.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

4.345 m²

SUP. EDIFICABLE

CESIÓN ESP. LIBRES

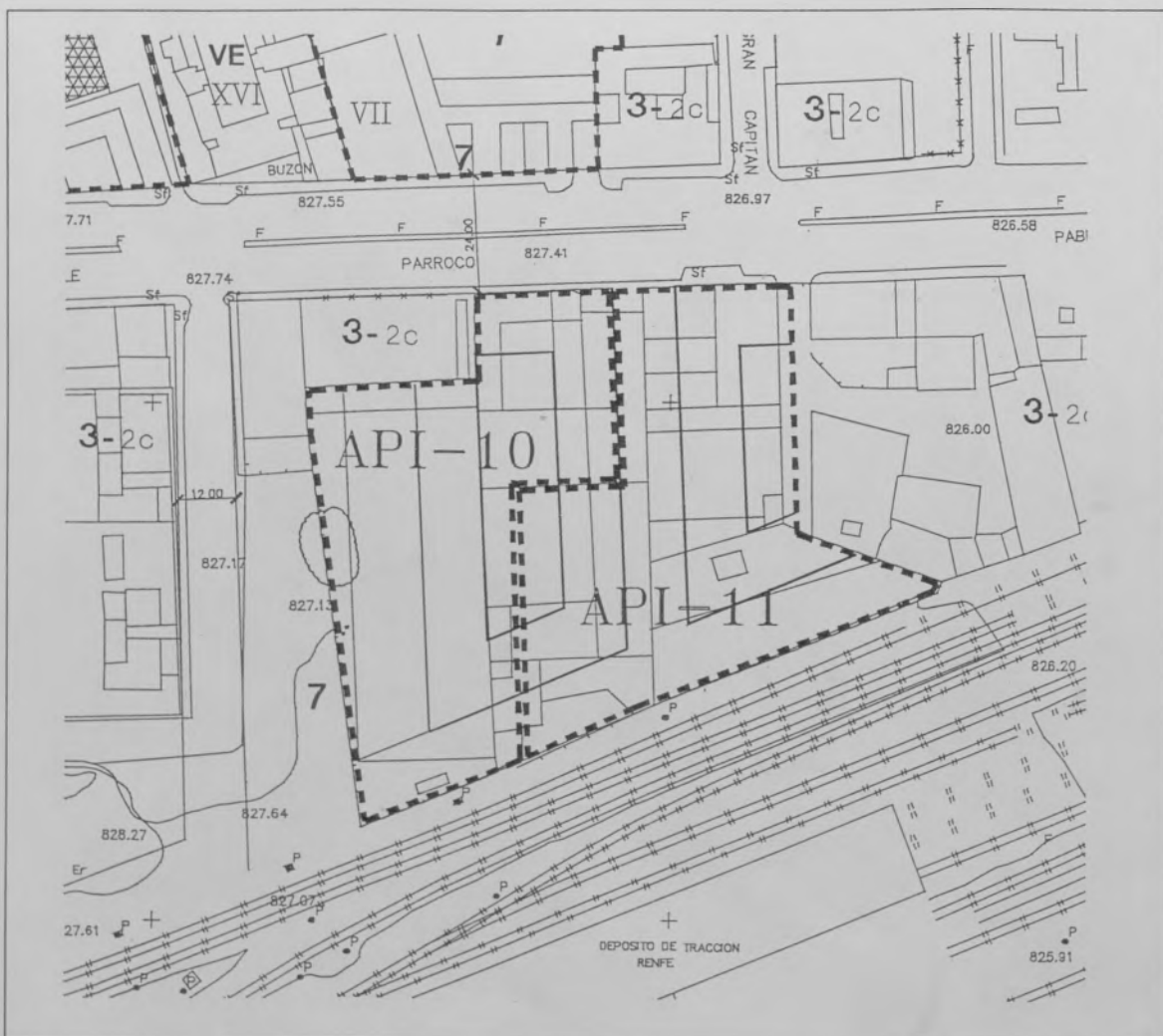
Nº MÁX. VIVIENDAS

CESIÓN VIARIO

DENSIDAD

CESIÓN DOTACIONES

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES: -MODIFICACIÓN PUNTUAL QUE ESTABLECE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PEQUEÑA ZONA INDUSTRIAL Y APERTURA DE NUEVO VIARIO.

- SE ADJUNTAN FICHAS DE LAS UNIDADES.

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

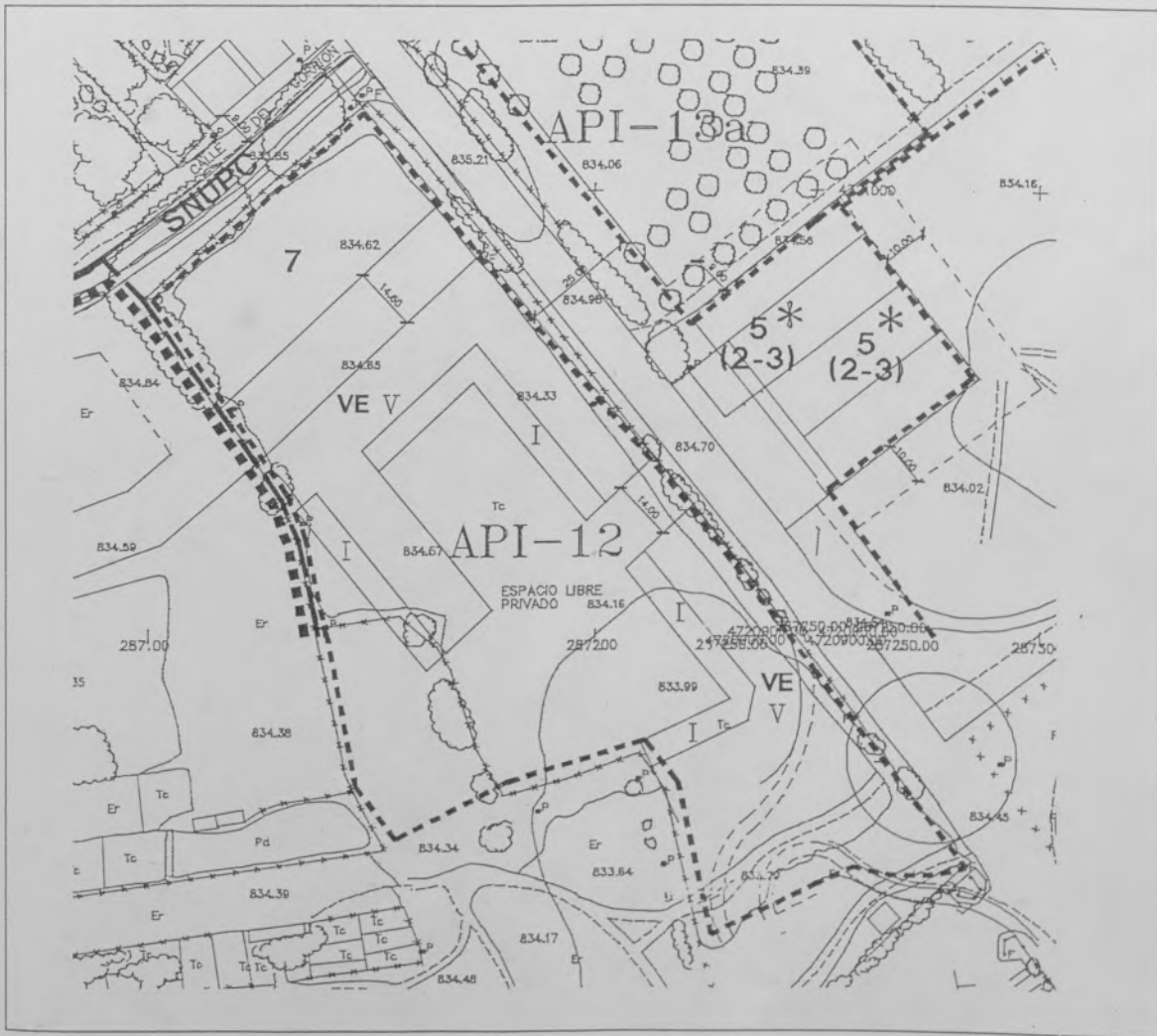
A.P.I. 12
 ANTIGUA U.A. - 20. SAN JUAN
 DE DIOS

LOCALIZACIÓN PLANOS 12, 15 Y 16

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO	15.142 m ²	SUP. EDIFICABLE	*
CESIÓN ESP. LIBRES	2.100 m ²	Nº MÁX. VIVIENDAS	116
CESIÓN VIARIO		DENSIDAD	
CESIÓN DOTACIONES		ÍNDICE EDIFICABILIDAD	



OBSERVACIONES: * LA SUPERFICIE EDIFICABLE SERÁ:
 VIVIENDAS 13,920 m². PLANTA BAJA COMERCIAL FONDO 20 m
 - ALTURA PB+ 4 CON FONDO DE 14 m. EN PLANTAS ALTAS.
 - SE ADJUNTA FICHA DE LA UNIDAD.

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION:

A.P.I. 13 b
ANTIGUA U.A. - 16-2

LOCALIZACIÓN

PLANO 13

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

8.471 m²

SUP. EDIFICABLE

5.910m²+1.600m²

CESIÓN ESP. LIBRES

800 m²

Nº MÁX. VIVIENDAS

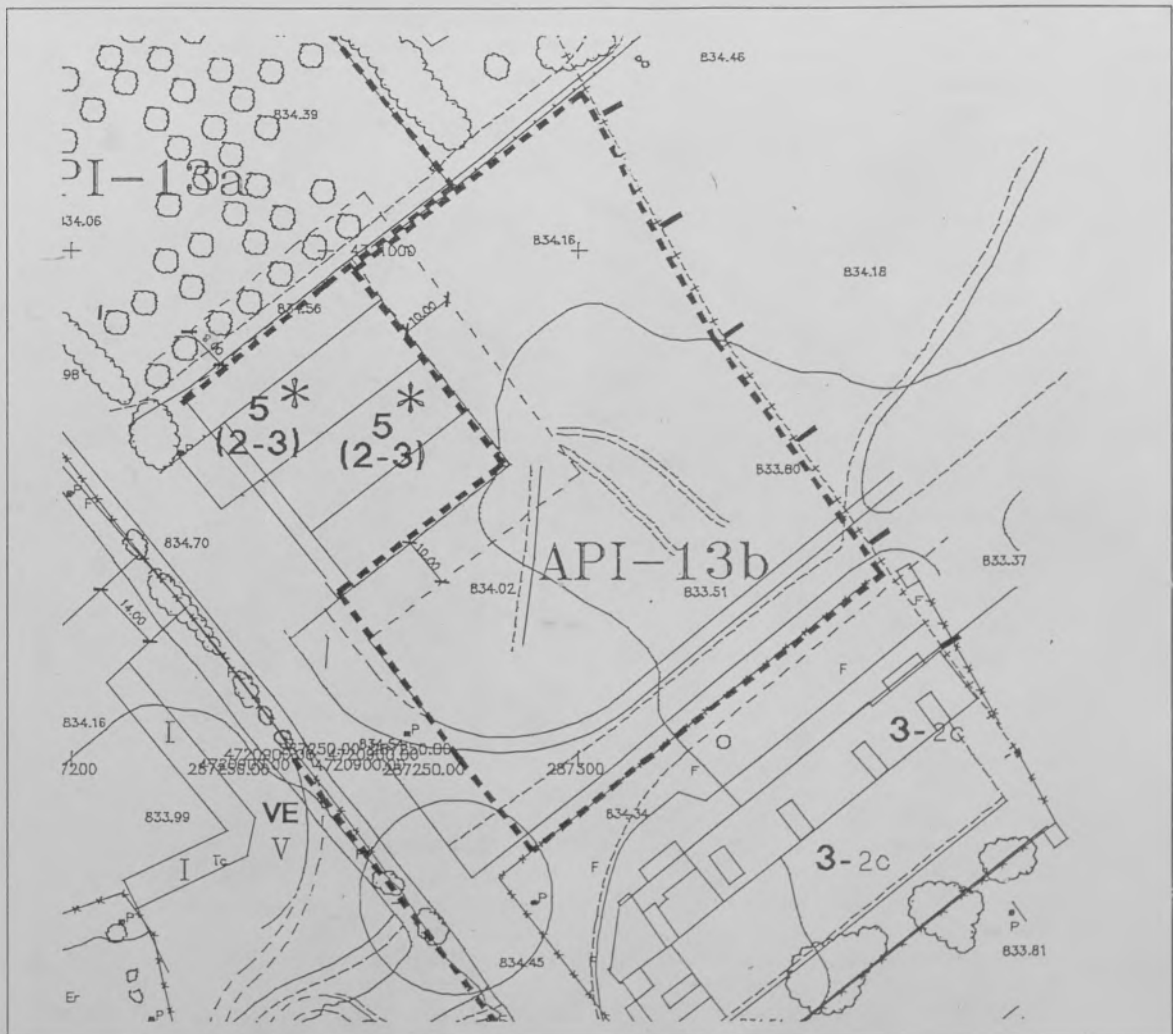
42

CESIÓN VIARIO

DENSIDAD

CESIÓN DOTACIONES

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



OBSERVACIONES: - MODIFICACIÓN PUNTUAL QUE DIVIDIÓ LA U.A. - 16 EN U.A. - 16-1 Y U.A. - 16-2.
 - LA EDIFICABILIDAD PUEDE INCREMENTARSE CON GARAJES VINCULADOS A VIVIENDA, A RAZÓN DE 25 m²/viv.
 - SE ADJUNTA FICHA DE LA UNIDAD.

DISPOSICIÓN FINAL.

Para todo lo previsto en estas Normas Urbanísticas se aplicará la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística dictados para su desarrollo y disposiciones complementarias.

Estas Normas Urbanísticas del Documento de la Modificación y Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Andrés del Rabanedo constan de 236 páginas numeradas en dos volúmenes, 35 fichas de Unidades de Ejecución con sus correspondientes planos, 11 fichas de Sectores de Suelo Apto para Urbanizar con sus planos y 16 fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado.

San Andrés del Rabanedo, 2 de noviembre de 1999.-CAVEDA, GRANERO, ROMOJARO. ARQUITECTOS.

San Andrés del Rabanedo, 10 de febrero de 2000.-El Alcalde, Miguel Martínez Fernández.
1170 2.070.750 ptas.

CASTRILLO DE CABRERA

Aprobado por este Ayuntamiento el Padrón del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica para el año 2000, queda expuesto al público en la Secretaría Municipal por espacio de quince días a fin de que pueda ser examinado y presentar reclamaciones por los interesados.

Castrillo de Cabrera, 18 de febrero de 2000.-El Alcalde, Antonio Blanco Álvarez.
1592 250 ptas.

ONZONILLA

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 16 de febrero de 2000, se aprobó inicialmente el Presupuesto General para 2000 y sus bases de ejecución.

Lo que se hace público, para que en el plazo de quince días los interesados lo examinen y presenten reclamaciones al Pleno, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Onzonilla, 22 de febrero de 2000.-El Alcalde, Victorino González González.
1593 344 ptas.

JOARILLA DE LAS MATAS

Para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 101 y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se hace saber a todos los vecinos de este municipio que, dentro del plazo allí establecido, se procederá por el Pleno de esta Corporación Municipal a proponer a la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León el nombramiento de un vecino de este municipio para ocupar el cargo de Juez de Paz sustituto del mismo.

Los interesados en este nombramiento deberán presentar en la Secretaría de este Ayuntamiento la correspondiente solicitud, en el plazo de treinta días naturales, computado a partir del siguiente al de inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Los interesados podrán informarse en este Ayuntamiento de las condiciones precisas para poder ostentar dicho cargo, así como de las causas de incapacidad e incompatibilidad que impiden su desempeño.

Joarilla de las Matas, 18 de febrero de 2000.-El Alcalde, Santiago García Mencía.
1594 594 ptas.

TRUCHAS

Aprobado por este Ayuntamiento el Padrón del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica para el año 2000, queda expuesto al

público en la Secretaría Municipal por espacio de quince días, a fin de que pueda ser examinado y presentar reclamaciones por los interesados.

Truchas, 18 de febrero de 2000.-El Alcalde, Juan José Lorenzo Pozos.
1596 250 ptas.

SAHAGÚN

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 17 de febrero de 2000, acordó por mayoría absoluta la aprobación definitiva del expediente de imposición y ordenación de contribuciones especiales por razón de la obra de "Renovación de las redes del sistema de alumbrado de Sahagún", desestimando la alegación presentada por don Juan Conde Guzón, en los términos siguientes:

1.-Desestimar las alegaciones presentadas al expediente, en base a los siguientes fundamentos:

a) El proyecto implica, no solamente una mejora del servicio, sino una auténtica ampliación del mismo, tanto cuantitativa como cualitativamente, que genere un beneficio o aumento del valor de los bienes, y por tanto la concurrencia del hecho imponible de las contribuciones especiales, dado que se prevé la sustitución de todas las líneas de distribución y la instalación nueva de alumbrado con cuadro de mandos independientes, según figura en la descripción de la instalación contemplada en el proyecto de obra, mejorando la iluminación, que data de hace 35 años.

b) Por lo que se refiere a la vulneración del artículo 34 de la Ley de Haciendas Locales, que dispone que el acuerdo relativo a la realización de obra o al establecimiento o ampliación de un servicio que deba costearse mediante contribuciones especiales no podrá ejecutarse hasta que se haya aprobado la ordenación concreta de estas. En el expediente consta que el acta de replanteo previo de fecha 13 de marzo, suscrita únicamente por el Ingeniero redactor del proyecto, sin firma de la Alcaldía y por tanto sin acuerdo del órgano municipal correspondiente, es un documento técnico, que no implica el comienzo de ejecución de las obras y que acompaña al proyecto y resulta previo a la tramitación del expediente de contratación por la Diputación Provincial.

2.-Aprobar definitivamente el expediente de imposición y ordenación de contribuciones especiales en los términos acordados en la sesión del Pleno de 28 de octubre de 1999, derivadas de la obra de Renovación de redes de alumbrado en Sahagún, sin variación alguna en relación a lo provisionalmente aprobado, y que se transcribe a continuación:

1.-Aprobar la imposición de contribuciones especiales derivadas de la obra de renovación de "Redes de alumbrado en Sahagún", cuyo proyecto fue aprobado por el Pleno de fecha 23 de marzo de 1999.

2.-Ordenar las contribuciones especiales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.3 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales, de acuerdo con los siguientes extremos:

a) El coste total previsto de las obras asciende a 15.298.000 pesetas, a lo que se añade el importe de los honorarios por redacción del proyecto, por importe de 881.880 pesetas, siendo el coste soportado por este Ayuntamiento, una vez deducidas las aportaciones de la Diputación a la obra, de 8.530.880 pesetas.

b) La cantidad a repartir entre los beneficiarios, que constituye la base imponible de las contribuciones especiales, será el 60 por 100 del coste soportado por el Ayuntamiento, es decir 5.118.528 pesetas.

c) Se aplican como módulos de reparto los metros lineales de fachada de los inmuebles beneficiados.

d) En todo lo no previsto en este acuerdo se aplicará lo establecido en la Ordenanza General de las Contribuciones Especiales vigente, a la que se efectúa la expresa remisión.

3.-Aprobar la relación de contribuyentes y las cuotas individuales resultantes de aplicar a la base imponible los módulos establecidos.

De conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales, contra el acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Las cuotas a satisfacer serán notificadas individualmente a cada sujeto pasivo, si este o su domicilio fueran conocidos, y en su defecto por edictos, y los interesados podrán formular recurso de reposición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4) de la Ley de Haciendas Locales.

Sahagún, 18 de febrero de 2000.-El Alcalde, Marino Rodríguez Pérez.

1599

2.188 ptas.

* * *

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 17 de febrero de 2000, acordó por mayoría absoluta la aprobación definitiva del expediente de imposición y ordenación de contribuciones especiales, por razón de la obra de "Renovación de Abastecimiento, 2.ª fase, proyecto modificado número 1, en Sahagún", desestimando la alegación presentada por don Juan Conde Guzón, en los términos siguientes:

1.-Desestimar las alegaciones presentadas al expediente, en base a los siguientes fundamentos:

a) El proyecto contempla una sustitución y mejora sustancial de la red de abastecimiento por tratarse de una reforma y ampliación integral del servicio, concurriendo el hecho imponible, es decir, un beneficio y aumento del valor de los bienes afectados, produciéndose una verdadera ampliación del mismo, tanto cualitativa como cuantitativamente, según se desprende de la memoria de las obras realizadas que se contemplan en el proyecto.

b) Por lo que se refiere a la vulneración del artículo 34 de la Ley de Haciendas Locales, que dispone que el acuerdo relativo a la realización de obra o al establecimiento o ampliación de un servicio que deba costearse mediante contribuciones especiales no podrá ejecutarse hasta que se haya aprobado la ordenación concreta de éstas. En el expediente consta que el acta de comprobación del replanteo, de fecha 24 de septiembre de 1998, se suscribe para el proyecto inicial, no existiendo constancia en la documentación obrante en el Ayuntamiento de acta de replanteo del modificado (la contratación la lleva a cabo la Junta de Castilla y León), entendiéndose que se trata de una variación del coste de obra que implica el aumento de las cuotas de las contribuciones especiales; si bien el expediente contempla la imposición y ordenación para la aplicación de las cuotas derivadas de la ampliación de obra.

c) Por lo que se refiere al reparto de las contribuciones especiales, en el expediente se desglosa el coste de obra y los inmuebles y contribuyentes afectados como consecuencia del proyecto modificado en lo que afecta a la ampliación de obra en Avda. Conde Ansúrez, calle José María del Corral y Portillo de San Lorenzo, dado que figuran nuevos contribuyentes, e igualmente se realiza el reparto del coste de obra previsto en el proyecto modificado para todos los contribuyentes, incluidos los que son objeto de ampliación, en función de las unidades que les afectan de forma global, tanto a los nuevos como a los que se contemplaban en el proyecto inicial, aplicándose los mismos criterios de imposición y ordenación de contribuciones especiales que para el primer proyecto no modificado.

2.-Aprobar definitivamente el expediente de imposición y ordenación de contribuciones especiales en los términos acordados en la sesión del Pleno de 28 de octubre de 1999, derivadas de la obra de Renovación Red de Abastecimiento, proyecto modificado número 1, sin variación alguna en relación a lo provisionalmente aprobado, y que se transcribe a continuación:

1.-Aprobar definitivamente la imposición de contribuciones especiales, derivadas de la obra de Renovación de abastecimiento 2.ª fase, proyecto modificado número 1, cuyo proyecto fue aprobado por el Pleno de fecha 25 de agosto de 1999, justificada en la obtención por los sujetos pasivos de un beneficio o aumento de valor de sus bienes, como consecuencia de las obras.

2.-Ordenar definitivamente las contribuciones especiales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.3 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales, de acuerdo con los siguientes extremos:

a) El coste total previsto de las obras, de acuerdo con el proyecto técnico aprobado, asciende a 42.154.572 pesetas, siendo el coste soportado por este Ayuntamiento, una vez deducidas las aportaciones de la Junta de Castilla y León a la obra, de 8.430.914 pesetas.

b) La cantidad a repartir entre los beneficiarios, que constituye la base imponible de las contribuciones especiales, será el 90 por 100 del coste soportado por el Ayuntamiento, cuyo importe asciende a 7.587.823 pesetas, distribuyendo el coste de obra por calles afectadas, según se refieran los trabajos a ejecución de obra en tramos no previstos en el expediente del proyecto primitivo, o a todas las calles afectadas.

Calles o tramos nuevos de la Avda. Conde Ansúrez, José María del Corral y Portillo de San Lorenzo, afectados por las obras de ampliación, según Anexo B de la relación de contribuyentes:

Coste de obra: 5.410.605 pesetas.

Aportación Ayuntamiento: 1.082.121 pesetas.

CCEE: 973.909 pesetas.

Todas las calles afectadas por el proyecto, según Anexo A de la relación de contribuyentes:

Coste de obra: 36.743.967 pesetas.

Aportación Ayuntamiento: 7.348.793 pesetas.

CCEE: 6.613.914 pesetas.

c) Se aplican como módulos de reparto, al 50 por 100, los metros lineales de fachada de los inmuebles beneficiados y la superficie de los mismos.

d) En todo lo no previsto en este acuerdo se aplicará lo establecido en la Ordenanza General de las contribuciones especiales vigente, a la que se efectúa la expresa remisión.

3.-Aprobar la relación de contribuyentes y las cuotas individuales resultantes de aplicar a la base imponible los módulos establecidos.

De conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales, contra el acuerdo podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Las cuotas a satisfacer serán notificadas individualmente a cada sujeto pasivo, si este o su domicilio fueran conocidos y, en su defecto, por edictos, y los interesados podrán formular recurso de reposición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4) de la Ley de Haciendas Locales.

Sahagún, 18 de febrero de 2000.-El Alcalde (ilegible).

1600

3.094 ptas.

PRIARANZA DEL BIERZO

A tenor de lo establecido en el artículo 150.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, se hace público el Presupuesto definitivo de este Ayuntamiento para el ejercicio de 2000, resumido por capítulos:

PRESUPUESTO DE INGRESOS

	<u>Pesetas</u>
<i>A) Operaciones corrientes</i>	
Capítulo 1.º-Impuestos directos	11.006.101
Capítulo 3.º-Tasas y otros ingresos	16.471.600
Capítulo 4.º-Transferencias corrientes	15.761.820
Capítulo 5.º-Ingresos patrimoniales	390.000
<i>B) Operaciones de capital</i>	
Capítulo 7.º-Transferencias de capital	20.372.000
Capítulo 9.º-Pasivos financieros	4.000.000
Total en ingresos	68.001.521

GASTOS

	<u>Pesetas</u>
<i>A) Operaciones corrientes</i>	
Capítulo 1.º-Remuneración de personal	11.072.245
Capítulo 2.º-Gastos en bienes y servicios	10.686.755
Capítulo 3.º-Gastos financieros	350.000
Capítulo 4.º-Transferencias corrientes	1.450.000
<i>B) Operaciones de capital</i>	
Capítulo 6.º-Inversiones reales	35.950.000
Capítulo 7.º-Transferencias de capital	2.200.000
Capítulo 9.º-Pasivos financieros	6.292.521
Total en gastos	68.001.521

Plantilla de personal:
 Funcionario:
 Denominación del puesto:
 -Secretario-Interventor. Grupo B). Nivel 26.
 Laboral:
 Denominación del puesto:
 -Ordenanza (1).
 -Limpiadora (1).

Recursos: Contra esta aprobación definitiva puede ser interpuesto, según los artículos 151 y 152 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, recurso contencioso administrativo, en la forma y plazos que dicha jurisdicción establece.

Priaranza del Bierzo, 8 de febrero de 2000.-El Alcalde (ilegible).

1602 1.313 ptas.

TORRE DEL BIERZO

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 25.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, de Castilla y León, (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 70, de 15 de abril), se somete a información pública el expediente de solicitud de autorización de uso en suelo rústico que se detalla:

Solicitud de doña Rosa Isabel Silván Silván, para construir una vivienda unifamiliar en finca ubicada en el polígono 33, parcela 1318, en Santa Marina de Torre.

Se abre un periodo de 15 días, a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que todo aquel que pudiera resultar afectado pueda presentar las alegaciones que considere oportunas en las oficinas municipales, donde permanecerá expuesto el expediente para su examen.

Torre del Bierzo, 23 de febrero de 2000.-El Alcalde, Melchor Moreno de la Torre.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 25.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, de Castilla y León, (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 70, de 15 de abril), se somete a información pública el expediente de solicitud de autorización de uso en suelo rústico que se detalla:

Solicitud de don Juan Carlos Olano Fernández, en representación de doña Judith Kaelin Ochsner, para la construcción de una casa solariega berciana y anexos, destinada a vivienda unifamiliar, en Albares de la Ribera, en calle Hnos. Balín y calle La Corredera.

Se abre un periodo de 15 días, a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que todo aquel que pudiera resultar afectado pueda presentar las alegaciones que considere oportunas en las oficinas municipales, donde permanecerá expuesto el expediente para su examen.

Torre del Bierzo, 23 de febrero de 2000.-El Alcalde, Melchor Moreno de la Torre.

1603 4.125 ptas.

Recibidos los trabajos de realización del inventario de bienes municipal, y solicitada por la contratista adjudicataria doña M.ª Esther

Gutiérrez Fernández la devolución de la fianza que tiene constituida, se hace público a fin de que las personas que consideren tener algún derecho exigible al adjudicatario por razón del contrato garantizado puedan presentar sus reclamaciones en la Secretaría del Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se publique este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Torre del Bierzo, 22 de febrero de 2000.-El Alcalde, Melchor Moreno de la Torre.

1604 1.625 ptas.

VALENCIA DE DON JUAN

El Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, en León, solicita del Ayuntamiento de Valencia de Don Juan se le ceda el uso gratuito de locales municipales sitos en la calle Alonso Castrillo, para la instalación de la Sección Agraria Comarcal de este Servicio Territorial, con una superficie total de 416,60 metros y que en la actualidad se encuentra sin uso.

Lo que se hace público por plazo de quince días para que pueda ser examinado el procedimiento y puedan formularse las observaciones o reclamaciones que se estimen pertinentes.

Valencia de Don Juan, 21 de febrero de 2000.-El Alcalde, Juan Martínez Majo.

1605 406 ptas.

VILLAMARTÍN DE DON SANCHO

De conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, 150.3 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, y 127 del Texto refundido de Régimen Local, de 18 de abril de 1986, y habida cuenta que la Corporación, en sesión celebrada el día 8 de octubre de 1999, adoptó acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto General de esta entidad para 2000, que ha resultado definitivo al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública realizado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 276, de fecha 2 de diciembre de 1999, se hace constar lo siguiente:

INGRESOS	
	<u>Pesetas</u>
Capítulo 1	1.205.000
Capítulo 2	550.000
Capítulo 3	4.013.000
Capítulo 4	4.500.000
Capítulo 5	1.700.000
Capítulo 7	8.700.000
Total	20.668.000
GASTOS	
	<u>Pesetas</u>
Capítulo 1	1.967.716
Capítulo 2	6.395.000
Capítulo 3	65.000
Capítulo 4	150.000
Capítulo 6	11.690.284
Capítulo 9	400.000
Total	20.668.000

Plantilla de personal:
 Plazas de funcionario con habilitación de carácter nacional:
 -Secretario-Interventor: 1.

Según lo dispuesto en el artículo 152.1 de la citada Ley 39/88, se podrá interponer directamente contra el referenciado Presupuesto recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Villamartín de Don Sancho, 21 de febrero de 2000.-El Alcalde (ilegible).

1607 1.219 ptas.

FOLGOSO DE LA RIBERA

Por doña Manuela Inmaculada Ortega Carrasco, en representación de Optisa, Servicio de Ingeniería, S.A., se ha solicitado licencia municipal para un proyecto de instalación de estación base de telefonía celular de la red GSM 1800. Situada en el camino de El Corral, de la localidad de Folgoso de la Ribera.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; se somete a información pública el expediente a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad puedan examinarlo y formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes.

El plazo de exposición pública del expediente es de quince días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, y durante el mismo estará a disposición del público en la Secretaría del Ayuntamiento.

Folgoso de la Ribera, 18 de febrero de 2000.—El Alcalde (ilegible).
1609 2.250 ptas.

SANTA CRISTINA DE VALMADRIGAL

Por acuerdo de Pleno de fecha 28 de septiembre de 1999, se aprueba el pliego de condiciones administrativas que ha de regir la subasta pública para la realización de la obra de consultorio médico de Matallana de Valmadrigo, sin que se hayan presentado reclamaciones, por lo que se procede a anunciar la subasta por el procedimiento abierto, con las siguientes estipulaciones:

1. Objeto del contrato: La ejecución del proyecto de la obra "Construcción de un consultorio médico en Matallana de Valmadrigo".

2. Tipo de licitación: Se fija en seis millones quinientas mil pesetas (6.500.000 pesetas). Dentro de este quedan incluidos los gastos de dirección de las obras, gastos e impuestos y el impuesto sobre el valor añadido (IVA).

3. Procedimiento y forma de adjudicación: Subasta.

4. Plazo de ejecución del contrato: Cuatro meses a partir de la fecha de la adjudicación definitiva.

5. Garantías a prestar por los contratistas: Para tomar parte en la licitación habrá de constituirse una garantía provisional de 130.000 pesetas, equivalente al 2% del presupuesto que sirve de base en la licitación. La garantía definitiva se fija en el 4% del importe de la adjudicación.

6. Presentación de proposiciones: Se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento durante los 26 días naturales siguientes a la publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, de 9.00 a 14.00 horas.

Las proposiciones deberán estar comprendidas en 2 sobres cerrados firmados por el licitador:

Sobre A: "Proposición económica", contendrá únicamente la proposición económica ajustada al siguiente modelo:

MODELO DE PROPOSICIÓN

D., con residencia en, provincia de, con DNI n.º, enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación de las obras de "Construcción de un consultorio médico en Matallana de Valmadrigo", se comprometo en su propio nombre (o en representación de la empresa, con NIF, a la cual representa), a tomar a su cargo la ejecución de las mismas, por un importe de pesetas, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones, aceptando incondicionalmente las cláusulas del pliego de cláusulas administrativas particulares y declarando que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

En, a de de 2000.

Firma y sello del oferente.

Quien resulte adjudicatario deberá presentar, como requisito previo a la formalización del contrato, los siguiente documentos:

- Documento acreditativo de estar dado de alta en el IAE que le habilite para contratar en este municipio.

- Resguardo acreditativo de haber constituido la fianza definitiva.

Sobre B: "Documentación administrativa": Contendrá los siguientes documentos:

- Documento acreditativo de la personalidad: DNI y NIF, fotocopia compulsada de ambos documentos. Si el licitador fuera una sociedad, copia compulsada de la escritura de constitución de la misma, así como documentos que acrediten la representación cuando así se actúe.

- Declaración jurada de no hallarse comprendido en alguna de las prohibiciones establecidas en la Ley 13/95, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, para contratar con la Administración pública.

- Documentos que acrediten la solvencia económica, financiera y técnica.

- Resguardo acreditativo de la garantía provisional.

- Certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y de la Seguridad Social de estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la seguridad social.

7. Apertura de las plizas: El acto será público y se notificará a los proponentes la fecha y hora de apertura de los sobres.

Santa Cristina, 28 de enero de 2000.—El Alcalde, Juan Carlos Gavilanes Cueto.

1671

9.125 ptas.

BRAZUELO

Formulada y rendida la Cuenta General del Presupuesto de este Ayuntamiento, correspondiente al ejercicio de 1999, integrada por los conceptos establecidos en el artículo 190 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesta al público en la Secretaría del Ayuntamiento, junto con sus justificantes y el informe de la Comisión Especial de Cuentas, por plazo de 15 días a partir del siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Durante dicho plazo y 8 días más podrán formularse ante este Ayuntamiento y por escrito los reparos u observaciones oportunas, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 193.9 de la referida ley.

Brazuelo, 23 de febrero de 2000.—El Alcalde, José Antonio Fernández Gómez.

1673

500 ptas.

CEA

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria el día 14 de febrero de 2000, el padrón de impuesto sobre vehículos de tracción mecánica del año 2000, así como el padrón de recogida de basuras para el año 2000, quedan de manifiesto al público por plazo de 15 días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para su examen y presentación, en su caso, de reclamaciones.

Cea, 22 de febrero de 2000.—El Alcalde, Paulino Maraña Vallejo.

1674

313 ptas.

CACABELOS

Por don Jesús Vidal Asenjo, en representación de Cymot, S.A., se solicita devolución de fianza que en su día depositó para la ejecución de las obras de "Pavimentación acceso a La Edrada".

Dicho expediente permanecerá expuesto al público por espacio de 20 días, para que, cuantas personas lo deseen, puedan examinarlo y presentar las reclamaciones que crean convenientes.

Cacabelos, 24 de febrero de 2000.—El Alcalde, José Luis Prada Méndez.

1675

1.250 ptas.