



# BOLETIN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEON

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

Lunes, 6 de mayo de 1996

Núm. 102

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

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



Papel Reciclado

## Administración Municipal

### Ayuntamientos

VILLAREJO DE ORBIGO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

#### 1. MEMORIA DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

##### 1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS:

En la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Villarejo de Orbigo (León) se plantean unos objetivos ateniendo a la problemática específica del término municipal, recogida en el documento de Información Urbanística; dichos objetivos se relacionan a continuación y para su consecución se exponen los siguientes criterios adoptados.

##### A. CREAR UNA NORMATIVA URBANISTICA MUNICIPAL.

Normativa, que basándose en la realidad actual de los núcleos pertenecientes al término municipal, regule la actividad y la edificación urbana mediante:

- La aportación de cartografía actualizada del núcleo.
- La dotación al Ayuntamiento de un instrumento legal que permite controlar el desarrollo urbanístico del municipio.

##### B. CONSOLIDAR LOS NUCLEOS URBANOS.

En los distintos núcleos que componen el municipio se tienen en cuenta:

- Considerar como Suelo Urbano el consolidado actualmente de acuerdo con la Ley de Suelo (1976 y 1992) y sus determinaciones.

- Aplicar criterios y determinaciones expuesto por los N.S.P.M.A.P. de Julio de 1991.

- Mantener la morfología urbana existente y proponer una tipología edificatoria coherente con la actual, según áreas homogéneas en las que aparecen dichas características urbanas.

##### C. REORGANIZAR EL CRECIMIENTO URBANO.

Atendiendo a los criterios que a continuación se exponen:

- Proponer una trama urbana más homogénea y continua dando lugar a la aparición de nuevas vías y manzanas más adecuadas a la escala de los diferentes núcleos que:

Permitan la edificación de paquetes urbanos que carecen de grandes dimensiones de acceso rodado (Villarejo de Orbigo, Villoria de Orbigo).

Faciliten un desarrollo urbano mejor estudiado en su trama.

##### D. RESOLVER LAS NECESIDADES DE SUELO.

De acuerdo con el estudio de la información urbanística se observan necesidades de distinto tipo:

Suelo urbano para edificación residencial ordenado y homogéneo.

Suelo público para equipamiento y zonas verdes.

Suelo apto para urbanizar una instalación de suelo industrial.

Suelo apto para urbanizar de tipo residencial y viviendas de P.O.

Para solucionar dichas necesidades estas Normas actúan:

a) Mejorando la capacidad del s. urbano, con apertura de nuevas calles.

b) Obteniendo suelo público para equipamiento y zonas verdes.

c) Proponiendo y diversificando la localización de suelo apto para urbanizar de tipo industrial, en una zona próxima a las más importantes vías de comunicación de la comarca y suficientemente diferenciada de los núcleos.

d) Proponiendo la localización de suelo apto para urbanizar de tipo residencial en zonas lindantes en el núcleo y de fácil urbanización.

##### E. PROTEGER EN MEDIO NATURAL Y AGRICOLA.

Planteando la protección del Suelo No Urbanizable para preservar el medio natural y agrícola de intervenciones indiscriminadas.

Para ello se propone limitar el Suelo Urbano a los núcleos consolidados y no aumentarlo apoyándose en actuaciones especí-

ficas, siguiendo en este caso delimitaciones estrictas de las N.S.P.M.A.P.

Se considera, además necesario elaborar una normativa de protección para evitar la urbanización del suelo rústico, controlando y limitando las actuaciones de parcelación y edificación que da lugar a la aparición de nuevos núcleos de población, así como impedir el desarrollo incontrolado del sector industrial en todo el término municipal.

#### F. PROTECCION DEL PATRIMONIO DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO

Elaborando un precatálogo donde se recogen los elementos de interés artístico e indicar unas normas de protección de los mismos.

Los criterios para la elección de los mismos son:

- El carácter de elemento singular, ya sea por su calidad constructiva, tipológica, artística, etc.
- El valor de elemento arquitectónico tradicional respecto a su construcción, uso y características propias.

#### G. MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

##### 1. Abastecimiento de Agua.

Teniendo en cuenta las posibilidades de la red existente, racionalizar y rentabilizar la misma, proponiendo un desarrollo en forma de mallá que economice los servicios y entrando en los posible desarrollos lineales.

##### 2. Saneamiento.

Se prevé la posibilidad de mejorar el, hasta ahora casi inexistente, tratamiento de aguas residuales, evitando el vertido directo a los cauces que discurren por el término municipal, con instalación de sistemas depuradores acordes a las características de los núcleos.

##### 3. Viario.

Se prevé la mejora del sistema viario tanto urbano como interurbano, evitando los problemas de comunicación fundamentales que se han detectado. Se propone la mejora de pavimentación y dimensiones mínimas de viario para facilitar su uso.

##### 4. Otros.

Se plantea la instalación de Sistemas de Riego y protección de incendios en todos los núcleos del término municipal.

#### 1.2. PROPUESTA DE ORDENACION:

##### 1.2.1 INTRODUCCION.

Tomando como punto de partida los datos y características del municipio obtenidos en la fase de INFORMACION URBANISTICA, teniendo en cuenta el conocimiento "in situ" del terreno, la realidad existente y recogiendo la documentación aportada por el Ayuntamiento, el equipo redactor plantea como necesaria la redacción de unas NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES que controlen, organicen y desarrollen el crecimiento de los núcleos pertenecientes al término municipal de Villarejo de Orbigo (León).

Los de los bloques fundamentales que componen estas normas son:

- NORMATIVA.
- PLANOS DE ORDENACION.

##### 1.2.2. PROPUESTA DE CLASIFICACION DEL SUELO.

Esta propuesta se plantea tras un análisis profundo de la realidad existente dando lugar a una división en tres categorías del suelo:

- SUELO URBANO.
- SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- SUELO NO URBANIZABLE.

##### SUELO URBANO.

En la delimitación de Suelo Urbano se pretende definir las zonas urbanas, núcleos y sus características más importantes según su viario e infraestructuras existentes.

Los criterios seguidos para esta delimitación de Suelo Urbano son:

- Atenerse a las especificaciones de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.R.S.) de 1992 para la delimitación de este tipo de suelo, previendo la proyección, dimensión del desarrollo posible.

- Atenerse a las determinaciones expresadas en la Ley del Suelo y determinaciones de N.S.P.M.A.P. para la delimitación del suelo en N.S.M.

- Incluir en Suelo Urbano las grandes bolsas de suelo no urbanizado que se encuentran en el inferior del suelo urbano.

- Incluir en Suelo Urbano las áreas perimetrales del casco que, sin estar totalmente consolidadas, disponen de la estructura urbana suficiente para ser consideradas solar, ya que disponen de toda la infraestructura necesaria para ser consideradas urbanas.

- Abastecimiento de agua.

- Saneamiento.

- Acceso rodado.

- Suministro de energía eléctrica.

- Consolidación Edificatoria.

En este caso se toma como criterio de inclusión, la existencia de jurisprudencia favorable.

##### SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El Suelo Apto para Urbanizar se considera como un suelo de desarrollo del término que atiende a sus expectativas de crecimiento.

Los criterios de delimitación seguidos para este tipo de suelo son:

- Atenerse a las especificaciones de la Ley del Suelo de 1992 para la delimitación de este tipo de suelo, previendo la proyección, dimensión, y características del desarrollo posible.

- Vinculación directa con expectativa de implantación de actividades generadas por una comarca con posibilidades de crecimiento, La Ribera.

- Relación de proximidad con los núcleos más importantes de la Comarca y en León.

- Localización próxima a los grandes ejes de comunicación.

- Perspectiva favorable en la gestión de la obtención de este suelo.

##### SUELO NO URBANIZABLE.

Este tipo de suelo lo compone el resto del término municipal no incluido ni como Suelo Urbano ni como Suelo Apto para Urbanizar.

El criterio fundamental seguido para este tipo de suelo es:

- La protección del medio natural y agrícola (no urbano) evitando las intervenciones indiscriminadas de todo tipo.

- La protección de las márgenes y riberas del río Orbigo.

##### 1.2.3 ORDENACION DEL SUELO URBANO.

Partiendo de la delimitación del Suelo Urbano se ha procedido a un análisis de las características más importantes que definen la estructura urbana:

- Morfología Urbana.

- Tipología edificatoria.

- Usos.

De este análisis en Suelo Urbano se desprende la necesidad de consolidar áreas urbanas diferenciadas, manteniendo viales e infraestructuras existentes y, por otro lado, se plantea la apertura y mejora de viales que completen y configuren una estructura urbana más homogénea y ordenada, a la vez que permiten la obtención de suelo para edificación, equipamiento y zonas verdes de manera que los núcleos mejoren su calidad de vida.

En este proceso se determinan las siguientes áreas homogéneas:

- RESIDENCIAL INTENSIVO: - ORDENANZA I
- ORDENANZA II
- ORDENANZA III

- RESIDENCIAL EXTENSIVO.
- RESIDENCIAL DE BORDE.
- INDUSTRIAL.
- DOTACION Y EQUIPAMIENTO.
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

#### Residencial Intensivo

Las áreas de suelo residencial intensivo, están construidas por las manzanas más antiguas y más consolidadas de los núcleos, con una configuración que se caracteriza por:

- MANZANAS CERRADAS.
- PARCELACION PEQUEÑA.
- OCUPACION INTENSIVA DE LA PARCELAS.
- LA TIPOLOGIA PREDOMINANTE ES:
  - Vivienda unif. entre medianeras (ORDENANZA I)
  - Vivienda plurifamiliar (ORDENANZA II y III)
  - Aunque existe edificación dedicada a otros usos.

#### Residencial Extensivo

Las áreas de suelo residencial extensivo se caracterizan por:

- Manzanas de mayor tamaño.
- Parcelación de mayor dimensión, aunque en algunos casos también aparecen parcelas pequeñas.
- Ocupación no intensiva de la parcela.
- La tipología edificatoria predominante es de vivienda unifamiliar aislada, alternada con edificación adosada.

#### Residencial de borde

Son áreas consideradas urbanas, que sin estar consolidadas, disponen de toda la infraestructura necesaria para que las parcelas puedan ser consideradas solar.

Se caracterizan, en general, por :

- Manzanas de gran tamaño.
- Parcelas de gran tamaño.
- Escasa ocupación del suelo de la parcela.
- Tipología de vivienda unifamiliar aislada.

#### Industrial

El área industrial, la componen las zonas perimetrales al casco, donde se observa un uso predominantemente industrial. Se caracteriza por:

- Parcelación de gran tamaño.
- Tipología de nave industrial.

#### Dotación y Equipamiento.

Áreas compuestas por espacios y edificaciones destinadas a actividades colectivas, con usos de :

- Deportivo.
- Cultural.
- Administrativo.
- Asistencial.
- Religioso.
- Educacional.
- Comercial, etc.

#### Espacios libres y Zonas verdes.

Áreas que comprenden el conjunto de espacios no edificados de uso público, destinados a esparcimiento, recreo y expansión (parques, jardines, etc ) de la población.

### 1.2.4. ORDENACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Partiendo del estudio de las características del municipio, y de sus expectativas de crecimiento, se determinan las distintas áreas aptas para la Urbanización con el uso de:

- INDUSTRIAL.
- RESIDENCIAL.

El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante Planes Parciales, que afectarán a la totalidad de los Sectores de suelo considerados desarrollados de acuerdo con las especificaciones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

### 1.2.5. ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el suelo no urbanizable se pretende conseguir la protección del medio natural y agrícola, estableciendo 3 categorías distintas de protección.

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección.
- Agrícola.
- Energía Eléctrica.
- Vías Férreas.
- Viales.
- Cauces.
- Suelo no Urbanizable de Entorno.
- Suelo no Urbanizable común.

La determinación de suelo no urbanizable de especial protección agrícola, pretende salvaguardar, de una edificación indiscriminada, aquellas zonas en las que se ha invertido preferentemente para mejorar su capacidad de producción agrícola, mediante la inclusión de un sistema artificial de regadío y una nueva reforestación acorde con el uso agrícola que posee.

La delimitación de S.N.U.E.P cauces, vías férreas, viales y energía eléctrica, sigue los parámetros fijados por los N.S. Provinciales definiendo unos vados de protección.

La delimitación de Suelo No Urbanizable de Entorno atiende a la realidad observada de diversas áreas de borde o vinculadas a viales que poseen algún grado de infraestructura, y que sin estar suficientemente consolidadas, constituyen una forma habitual de crecimiento de los núcleos de esta zona y sigue las determinaciones expresadas en el artículo 4.4.2. de las N.S.P.M.A.P. de 1991.

El resto del suelo no urbanizable del término municipal es el que se considera como Suelo No Urbanizable sin Especial Protección y ahora los tenemos de cultivo y las pequeñas masas disponen de arbolado siguiendo las determinaciones del artículo citado en el párrafo anterior.

### 1.2.6. NORMATIVA URBANISTICA.

La Normativa propuesta en las frecuentes Normas subsidiarias se estructura en:

- Normativa Urbanística.
- Procedimiento.
- General.
- Específica para cada categoría de Suelo.
- Normativa de Procedimiento.

Está conformada por el conjunto de Normas que regirán el proceso de Gestión a seguir en todos las actuaciones urbanísticas que ese desarrollan en el territorio municipal.

#### Normativa Urbanística General.

Está conformada por el conjunto de Normas Urbanísticas que afectan a la totalidad del territorio, independientemente de la clasificación de suelo .

#### Normativa Urbanística Específica.

Está conformada por el conjunto de Normas Urbanísticas que afectan específicamente a cada una de las clasificaciones de suelo y se dividen en los siguientes apartados.

- Normativa Urbanística en Suelo Urbano.
- Normativa Urbanística en Suelo Apto para Urbanizar.
- Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable.

Planteando una reglamentación individualizada para cada uno de las categorías en que estos suelos se subdividen, estableciendo las condiciones de uso y edificación que han de aplicarse.

### 1.2.7. PROTECCION HISTORICO ARTISTICA.

De acuerdo con los objetivos específicos en estas Normas Subsidiarias Municipales se establece un procedimiento para la protección de aquellos elementos que destacan por su valor arquitectónico (histórico artístico), de composición, paisajístico.

Para ello se establece:

- Un Precatálogo.
- Una Normativa de Protección.

## CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

TIPO DE SUELO	Núcleo	Superficie Has
SUELO URBANO:		245,4 Has
	VILLAREJO DE ORBIGO	23,9 Has
	VEGUPELLINA DE ORBIGO	131,3 Has
	VILLORIA DE ORBIGO	60,8 Has
	ESTEBANEZ DE LA CALZADA	29,4 Has
SUELO APTO PARA URBANIZAR		17,2 Has
	INDUSTRIAL	11,8 Has
	RESIDENCIAL	5,4 Has
SUELO NO URBANIZABLE		3.399,4 Has
TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL		3.662,0 Has

## 2. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

## 2.1. LICENCIAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

## 2.1.1 AMBITO. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Están sujetos al requisito previo de licencia los actos relacionados en el artículo 242 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LGSOU) y en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2187/1978) y en general cualquier actividad sobre el suelo o subsuelo.

## 2.1.2. ORGANO COMPETENTE

Será competente para el otorgamiento de licencias el Alcalde del Ayuntamiento de Villarejo de Orbigo, sin perjuicio de las delegaciones que proceden, conforme a lo previsto en el artículo 21.1.11 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985.

## 2.1.3. PROCEDIMIENTO.

De conformidad con lo previsto en el artículo 242 de la LGSOU y el artículo 4º del Reglamento de Disciplina Urbanística, el procedimiento de otorgación de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

## 2.1.4. CLASES DE LICENCIAS.

## 2.1.4.1. Licencia de Parcelación.

\* DEFINICION: Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes, cuando se lleven a cabo en núcleos con suelo calificado como urbano o no urbanizables por estas Normas Subsidiarias.

En Suelo Urbano podrán realizarse parcelaciones urbanísticas atendiendo a las especificaciones propias de cada tipo de suelo; siendo necesario la elaboración de un Proyecto de Urbanización si se plantea la apertura de nuevos viales.

En Suelo Apto para Urbanizar no podrán realizarse parcelaciones hasta que no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que habrán de ajustarse a lo dispuesto en la legislación agraria vigente sobre parcela mínima de cultivo.

\* DOCUMENTACION: La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de adecuación a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias.
- Plano de estado actual.
- Plano de parcelación.

## 2.1.4.2. Licencia de Urbanización

\* DEFINICION (artículo 67 Reglamento Planteamiento): Los proyectos de urbanización son proyectos de obras destinadas a llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de las Normas Subsidiarias y en suelo urbanizable la realización material de las propias de los planes parciales.

También podrán redactarse proyectos de urbanización por la ejecución de planes especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

\* DOCUMENTACION: La solicitud de licencia de obras de urbanización deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra.
- Planos de información y solución con el conjunto urbanístico.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de Condiciones técnico y económico-administ. de obra y servicios.
- Mediciones y presupuesto.

No será necesario el Pliego de Condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

## 2.1.4.3. Licencias de Obra de Edificación.

Para la concesión de licencia de obra de edificación tanto en edificios existentes como de nueva planta, deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en las presentes Normas Subsidiarias conforme al art 243 de la LGSOU.

Asimismo, en los supuestos que sea aplicable se exigirá el cumplimiento de alguno de los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación o conformidad de la parcela con las condiciones fijadas por estas normas.
- La parcela ha de cumplir las condición de solar, salvo las excepciones previstas en estas Normas para suelo urbano, en conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- La dirección de la obra deberá ser asumida por los técnicos competentes necesarios en función de la naturaleza de la obra.

\* DOCUMENTACION: La solicitud de licencia de obra de edificación deberá contener los siguientes documentos, por triplicado:

- Instancia de solicitud de licencia;
- Memoria de cumplimiento de las condiciones dadas por las presentes Normas, incluidas, en su caso, las referidas en el apartado anterior.
- Proyecto técnico de las obras redactado por técnico competente con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas.
- Certificación acreditativa de señalamiento de línea.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial.

## 2.1.4.4. Licencias de obra de reforma o ampliación.

Para la obtención de estas licencias se observarán las mismas normas que para las licencias de nueva planta, acompañando la solicitud de los siguientes documentos, por triplicado:

- Plano de situación acotado con distancia a las esquinas próximas.
- Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando claramente el uso presente y futuro.
- Planos de estado actual que definan la construcción existente.
- Proyecto Técnico del estado reformado con el detalle y características que requiera la ejecución de la obra proyectada.
- Certificación acreditativa de señalamiento de línea, en caso de ser necesario.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial.

## 2.1.4.5. Licencias de obra de reforma parcial. Licencia de obra menor.

\* DEFINICION: Son de obras de reforma parcial aquellas que tienen por objeto pequeñas variaciones de distribución, movimiento de tabiques, las de revoco, pintura o chapeado de paramentos exteriores o interiores, las de pintura y decoración de habitaciones en general, siempre y cuando no varíen la estructura ni el uso. Este tipo de obra no necesitará proyecto técnico ni dirección facultativa, salvo que así lo determinen las disposiciones vigentes.



\* DOCUMENTACION: La solicitud de licencia de obra menor deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Croquis y Memoria descriptiva de la obra a realizar, incluyendo presupuesto de ejecución de las obras solicitadas.
- Dirección facultativa visada, en caso de ser necesaria.

#### 2.1.4.6. Licencias de derribo.

Solamente se concederán licencias de derribo en los supuestos siguientes:

- El edificio haya sido declarado en ruina inminente previamente.
- Con licencia previa de nueva construcción correspondiente.

\* DOCUMENTACION: La solicitud de licencia de derribo deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria, esquemas y fotografías que justifiquen el derribo, realizado por técnico competente, incluidas las referidas en el apartado anterior.

#### 2.1.4.7. Licencia de uso.

Toda solicitud de licencia de obra de edificación deberá especificar el uso al que irán dirigidas las obras, que habrá de ajustarse a lo permitido en las Ordenanzas, entendiéndose concedida dicha licencia al ser concedida la licencia de obras correspondiente.

En el supuesto de que el cambio de uso no lleve aparejada nueva obra, deberá solicitarse licencia de uso.

\* DOCUMENTACION:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria que justifique que el nuevo uso está permitido por las Ordenanzas.

#### 2.1.4.8. Licencia de ocupación.

Están sometidos a este tipo de licencia los edificios, e instalaciones en general, que vayan a ser ocupados por primera vez y los que experimenten un cambio de uso.

\* DOCUMENTACION: Para la concesión de esta licencia habrán de presentarse:

- Certificación final de obra: Si para la ejecución de la obra se ha precisado Dirección Técnica.
- Cédula de habitabilidad si procede.
- Autorizaciones o licencias administrativas, por razón de la actividad, protección, etc.

#### 2.1.4.9. Licencia de apertura de industria.

Su objeto es verificar si los locales reúnen las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, etc. y las que se derivan de la Ordenanza. Es necesaria con independencia de la licencia de ocupación, está sujeta a licencia la apertura de establecimientos mercantiles o industriales.

La construcción de inmuebles destinados fundamentalmente a usos industriales o mercantiles para ser autorizada deberá llevar admitida la licencia de apertura.

\* DOCUMENTACION:

- Instancia solicitud de licencia.
- Licencia de fin de obra especificando uso, si procede y
- Certificado de seguridad y solidez especificándose uso si no procede el supuesto anterior.
- Certificado de Sanidad.

### 2.1.5. TRAMITACION DE LICENCIA.

Estarán sujetos a licencia los actos dispuestos en la Sección artículo 242 de la LGSOU, así como las actuaciones especificadas en estas Normas.

#### 2.1.5.1. Obtención de licencias.

Toda obra que se realice deberá tener la correspondiente licencia municipal, la cual será otorgada cuando las obras para las que se solicite se ajusten a lo establecido en la normativa urbanística.

#### 2.1.5.2. Proyecto.

Siempre que obliguen a ello las disposiciones vigentes, la obra será proyectada y dirigida por facultativos competentes y legalmente autorizados, lo que se hará constar en el Oficio dirigido al Sr. Alcalde, y el proyecto ha de estar aprobado por el Colegio Oficial correspondiente.

En caso de obra menor (apartado 2.1.4.5.), no será necesaria dirección facultativa, salvo que las disposiciones vigentes indiquen lo contrario.

#### 2.1.5.3. Pago de derechos.

La licencia lleva consigo el pago de unos derechos consignados en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario acepta y adquiere el compromiso de este pago, desde el momento en que presente al Sr. Alcalde la solicitud para obtener licencia.

#### 2.1.5.4. Solicitud.

La solicitud deberá dirigirse al Sr. Alcalde en el papel impreso correspondiente (lo facilitarán en Secretaría del Ayuntamiento).

Esta solicitud ha de ir firmada por el propietario o personas que le representen, indicando su domicilio y además por el facultativo de la obra.

El propietario estará obligado a comunicar al Director Técnico de la obra las condiciones en que se otorga la licencia y el comienzo de la obra.

#### 2.1.5.5. Plazos.

El plazo de iniciación de las obras será de 6 meses, transcurridos los cuales será necesario renovar la licencia.

El plazo de interrupción de las obras, sin pérdida de derechos, será de seis meses; siendo obligatorio la notificación y justificación al Ayuntamiento.

Las licencias de obras de las que no se haga uso durante 6 meses consecutivos, a partir de la fecha de la concesión, podrán ser objeto de declaración de caducidad, si no existiere causa justificada por parte del interesado.

El plazo de finalización de las obras será como máximo de 2 años para suelo urbano y para el suelo apto para urbanizar. Este plazo podrá ampliarse siempre que el propietario justifique razonablemente los motivos y causas del retraso y se acepte la demora, mediante acuerdo corporativo municipal.

#### 2.1.5.6. Incumplimientos.

En caso de incumplimiento de los mencionados plazos será necesario solicitar nuevamente la licencia y abonar las tasas correspondientes, manteniéndose intacto el derecho al aprovechamiento urbanístico que le confieren el presente documento.

El propietario se ajustará a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la licencia, entre las que se considera ajustar la obra exactamente a las líneas oficiales señaladas.

En caso de incumplimiento de las condiciones de licencia, o cuando las obras se ejecuten sin licencia, el Alcalde o persona que tenga atribuida competencia, dispondrá la suspensión inmediata de las obras.

El acuerdo de suspensión se notificará al Alcalde en el plazo de 3 días, si dicho acuerdo no hubiera sido adoptado por él.

En el plazo de 2 meses desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar licencia o ajustar la obra a las condiciones señaladas por la misma.

Si transcurridos 2 meses el interesado no lo hubiera hecho, el Ayuntamiento acordará la demolición (si procede) de la obra a costa del interesado.

La edificación realizada sin licencia se atenderá a los determinaciones expresadas en el artículo 38 de la LGSOU.

#### 2.1.5.7. Variaciones de proyecto.

En caso de que en una obra el propietario desee variar el proyecto aprobado, lo hará constar compareciendo ante la Alcaldía, debiendo presentarse en el plazo de 15 días el proyecto reformado para una nueva licencia, de no hacerlo así, o si el proyecto no

cumpliera las ordenanzas, se suspenderán los trabajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

Si la modificación es obra menor, no será necesaria la comparecencia del interesado ni el proyecto reformado, bastará con indicar, de forma que quede perfectamente especificada la modificación en la Certificación de Fin de Obra.

#### 2.1.5.8. Obras oficiales.

Los organismos dependientes del Estado, o de la Provincia y cualquier otro que tenga carácter oficial, están igualmente sometidos a licencia, salvo lo dispuesto en el art. 244 de la LGSOU.

#### 2.1.6. OBRAS DE NUEVA PLANTA. LINEA OFICIAL.

##### 2.1.6.1. Definición.

Toda ejecución de obra de nueva planta llevará aparejada consigo la solicitud de línea oficial, acompañando en plano de situación con cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas, expresando el uso a que se dedicará dicha obra. Este requisito han de cumplirlo también las obras oficiales.

En ningún caso se considerará concedida la licencia de construcción sin que anteriormente se hayan señalado las líneas oficiales.

##### 2.1.6.2. Replanteo de líneas.

Dentro de los 15 días siguiente a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales se fijará el día y hora en que habrá de tener efecto el replanteo, notificándolo con 48 horas de antelación al propietario o persona que lo represente y técnico, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señale alineación oficial el día y hora señalado.

De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

#### 2.1.7. PROYECTO SELLADO DE OBRA.

El Ayuntamiento entregará al propietario, al concederle la licencia, un ejemplar con sello oficial que éste deberá depositar en obra y a disposición de los Técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

### 3. NORMATIVA GENERAL

#### 3.1. INTRODUCCION:

El documento de Normas incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Villarejo de Orbigo establece las condiciones que deberán ser cumplidas por todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a desarrollar en dicho término, teniendo como punto de partida las determinaciones de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en los art. 1 a 41 y la Disposición adicional primera para pequeños municipios.

#### 3.2. NATURALEZA Y AMBITO TERRITORIAL:

El presente documento tiene la condición de Normas Subsidiarias de Planeamiento con el contenido y el alcance previstos en art. 77 y 78 de la vigente LGSOU y los art. 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Las Normas tienen ámbito municipal, comprendiendo la totalidad de los terrenos pertenecientes al municipio de Villarejo de Orbigo.

#### 3.3. ADMINISTRACION ACTUANTE, TRAMITACION Y APROBACION:

De conformidad con lo previsto en el art. 88.3b del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Normas Subsidiarias con el objeto de definir la ordenación urbanística del término municipal de Villarejo de Orbigo (León).

Se propone la clasificación del suelo en tres categorías: urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, todo ello según el art. 91.b del Reglamento de Planeamiento, reconociendo las determinaciones previstas para ello en el art. 93 del citado Reglamento.

En virtud de lo establecido en los art. 109 de la LGSOU y artículo 150.2 del Reglamento de Planeamiento se considera competente para la formulación de las Normas Subsidiarias al

Municipio interesado, esto es; Villarejo de Orbigo, a cuyo Ayuntamiento corresponde la aprobación inicial y provisional (art. 151 Reglamento de Planeamiento).

La tramitación del expediente de elaboración y aprobación de las Normas Subsidiarias deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 125, 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento, por remisión del art. 151.2 del mismo texto legal. de dicha remisión se desprenden las siguientes fases de tramitación:

1º.-Exposición al público del Avance o trabajos previos (plazo mínimo 30 días) al objeto de que puedan formularse sugerencias y alternativas de planeamiento (art. 125 Reglamento Planeamiento).

- Informe y propuesta según el resultado de la exposición pública.

- Determinación definitiva de los criterios y soluciones generales del planeamiento por el propio Ayuntamiento.

2º.-Terminada la fase de elaboración, el Ayuntamiento procederá a la Aprobación Inicial de las Normas, acordando, a su vez, la apertura del trámite de Información Pública (plazo mínimo 30 días), durante el cual se podrán presentar alegaciones. Citados acuerdos (de Aprobación Inicial y de Información Pública) deberán publicarse en el *Boletín Oficial de la Comunidad* y en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA así como en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. (art 114 de la LGSOU y arts. 127 y 128 Reglamento de Planeamiento).

- En el acuerdo de Aprobación Inicial deberán determinarse, en su caso, las áreas afectadas por la suspensión de licencias, según dispone el art. 102.2 de la vigente Ley del Suelo.

3º.-A la vista del resultado del trámite de Información Pública y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará la Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias con las modificaciones que procedan.

4º.-Una vez aprobadas provisionalmente las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento las remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo, órgano competente para la Aprobación Definitiva, cuyo acuerdo se publicará en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

#### 3.4. EFECTOS:

Las Normas Subsidiarias, conforme a los art. 131 a 137 LGSOU son públicas, ejecutivas y obligatorias.

a) PUBLICAS: Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar en su integridad la totalidad de la documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado según el art. 164 R.P. que deberá estar a disposición del público en el local que a este fin habilite el Ayuntamiento.

b) EJECUTIVAS: Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas, una vez publicada su aprobación definitiva en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, artículo 131 LGSOU.

c) OBLIGATORIAS: Debe exigirse a cualquier persona física o jurídica del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública.

#### 3.5. DOCUMENTACION Y VALOR DE LA MISMA:

- MEMORIA: Análisis efectuado por la adopción de la ordenación establecida por las Normas, explicación y justificación.

##### - PLANOS:

- Planos de información: integran la realidad urbanística del municipio.

- Planos de ordenación: indican la determinación de la ordenación establecida, en lo referente a proyectos de urbanización, ocupación del suelo y edificación complementando las directrices de la Normas Urbanísticas.

- NORMAS URBANISTICAS: Documento que fija las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal (planeamiento, gestión y ejecución) delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

### 3.6. AMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACION:

a) **AMBITO.**- El territorio de las Normas Subsidiarias Municipales de Villarejo de Orbigo es todo el término municipal, incluyendo los núcleos de:

- Villarejo de Orbigo.
- Veguellina de Orbigo.
- Villoria de Orbigo.
- Estebanez de la Calzada.

Sobre la totalidad del término municipal se clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico del mismo y su ordenación.

b) Las Normas Subsidiarias tendrán **VIGENCIA** indefinida: no obstante en el presente documento se recogen los supuestos en que debe procederse a su revisión, sustitución o modificación, todo ello conforme a lo previsto en el art. 160.1 del Reglamento de Planeamiento.

c) La **REVISION** de las presentes Normas Subsidiarias se aconseja realizarla transcurridos 8 años desde la aprobación definitiva de las mismas.

Asimismo, se podrán revisar las Normas si se produjeran las siguientes circunstancias:

- Cuando se produzca un aumento no previsto de actividad industrial o residencial dentro del término.
- Cuando el Suelo urbano y el Apto para Urbanizar previstos en estas Normas resulten insuficientes para satisfacer las necesidades de los diferentes núcleos.

d) Aquellos elementos de la ordenación cuya alteración no implique un cambio sustancial de la propuesta podrán ser objeto de **MODIFICACION**, que conforme a lo previsto en los art. 128 y 129 de la LGSOU y art. del Reglamento de Planeamiento, habrán de sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

### 3.7. CLASES DE SUELO PREVISTAS EN LA ORDENACION:

Las Normas Subsidiarias definen las siguientes clases de suelo cuyos ámbitos se delimitan en el plano de ordenación del suelo.

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Apto para Urbanizar.
- c) Suelo No Urbanizable.

### 3.8. USOS PREVISTOS

- a) Vivienda.
- b) Comercio y Servicios.
- c) Industria.
- d) Dotaciones.
- e) Espacios libres y zonas verdes.
- f) Otros servicios públicos.
- g) Hotelero.
- h) Garaje y Aparcamiento.

a) **USO DE VIVIENDA.**- Se consideran incluidos en este uso los edificios o parte de ellos destinados a residencia familiar. En estas Normas se incluyen y permiten los siguientes tipos de vivienda:

- Unifamiliar adosada, en hilera o pareada.
- Unifamiliar aislada.
- Adosada o agrupada colectiva en manzana cerrada.

b) **USO COMERCIAL.**- Corresponden a este uso los locales o edificios de servicio al público, destinados a la compra y venta al por menor, permuta de mercancías, etc, así como los establecimientos de oficinas, espectáculos y hosteleros.

c) **USO INDUSTRIAL.**- Comprende este uso las edificaciones, locales y establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluido su envasado, transporte o distribución. Se incluyen, igualmente, los almacenes, talleres y establecimientos artesanos, así como los talleres de reparación de automóviles.

d) **USO DOTACIONAL.**- Comprende todos los edificios o espacios de carácter público o privado, de uso colectivo, destinados a actividades deportivas, culturales, institucionales, educacionales, asistenciales, etc.

e) **USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**- Corresponde este uso a aquellos espacios libres de edificación, de uso público o privado, dedicados al esparcimiento, recreo o expansión. Se incluyen aquellos espacios libres ocupados en su mayoría por vegetación, parques, jardines, etc.

f) **OTROS SERVICIOS PUBLICOS.**- Corresponden a este uso los edificios e instalaciones de carácter público destinados a la ejecución de obras e infraestructuras públicas y sistemas generales.

g) **HOTELERO.**- Comprende todos los edificios o espacios de carácter privado, de uso colectivo, destinados a actividades de alojamiento y estancia de uso público, así como las instalaciones auxiliares de entretenimiento, deportivas, oficina, etc, que puedan necesitarse para el desarrollo de la actividad.

h) **GARAJE Y APARCAMIENTO.**- Se considerarán afectos a este uso los locales o edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, los depósitos para venta de coches, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina que puedan necesitarse para el desarrollo de la actividad.

### 3.9. TERMINOLOGIA:

Los términos empleados en estas Normas se ajustarán a las definiciones establecidas en el propio texto.

Los términos establecidos por dichas definiciones serán de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo de las presentes Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen estas Normas pueden, en la medida que resulte necesario, por insuficiencias de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar, en tal caso, su significado de forma precisa.

### 3.10. TERMINOS Y DEFINICIONES:

**ALERO.**- Borde inferior de la cubierta que sobresale en vuelo de la fachada.

**ALINEACION ACTUAL.**- La definida por los linderos de las fincas con los viales o espacios públicos existentes.

**ALINEACION OFICIAL.**- La fijada por las Normas o los Planes y Estudios de Detalle que las desarrollen. Pueden ser:

- **ALINEACION EXTERIOR.** Definen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o viales.

- **ALINEACION INTERIOR.** Definen el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior.

**ALTURA DE EDIFICACION.**- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio del frente de fachada. Si la rasante tuviese pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor a 2,00 m.

En las parcelas con frente de fachada a dos o más calles se considerará la altura de edificación en la fachada a cada una de las calles.

**ALTURA DE PISO.**- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE PISO.**- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo del piso correspondiente.

**CORNISA.**- Elemento saliente o no, prolongación del forjado de techo de la última planta, que da origen al comienzo de la cubierta.



**CHAFLAN.-** Es la parte de la línea de edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones oficiales exteriores contiguas con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

**EDIFICABILIDAD DE PARCELA.-** Es la superficie máxima edificable dentro de una parcela, según la normativa.

**EDIFICIO EXENTO.-** Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por superficies libres de edificación.

**EDIFICIO EXCLUSIVO.-** Es aquél que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

**EDIFICIO E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.-** Son los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que resultasen disconformes en cualquier aspecto con el mismo.

**FACHADA.-** Es el paramento exterior que da frente a una vía de comunicación, tenga o no acceso desde ella.

**FONDO DE PARCELA.-** Es la distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de la parcela.

**FONDO DE EDIFICACION.-** Es la distancia entre el frente de edificación y la fachada posterior. En suelo residencial intensivo se tomará como frente de edificación la alineación oficial exterior.

**FRENTE DE PARCELA.-** Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.

**LINEA DE EDIFICACION.-** Es la que delimita la superficie ocupada de parcela.

**MANZANA.-** Es la superficie totalmente limitada por alineaciones oficiales exteriores.

**MARQUESINA.-** Elemento de protección que sobresale en vuelo de la fachada.

**PARCELA EDIFICABLE.-** Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**PATIO INGLES.-** Es el patio en fachada, por debajo de la rasante de la acera o terreno.

**PATIO DE MANZANA.-** Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

**PATIO DE PARCELA.-** Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

**PIEZA HABITABLE.-** Es aquélla que se dedica a una permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, despensas, trasteros, depósitos, aseos, cuartos de baño y aparcamientos. Esta pieza debe ventilar a la calle o a un espacio donde se pueda inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro.

**PLANTA BAJA.-** Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en, o por encima de la rasante oficial.

**PORTAL.-** Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiese.

**RASANTE.-** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas conforme a las presentes Normas.

**RETRANQUEOS.-** Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación y los restantes linderos de la finca. En el primer caso se trata de retranqueo frontal; en el segundo, retranqueo lateral o posterior.

**SEMISOTANO.-** Es la totalidad o parte de la planta cuyo pavimento se encuentra todo o en parte por debajo de la rasante oficial, y cuyo techo se encuentra en su totalidad por encima (hasta 1,m) de la rasante oficial.

**SOLAR.-** Es la superficie del suelo apto para la edificación y que cumple las siguientes condiciones:

a) Geométricas.- Reunir los mínimos relativos al ángulo máximo de desviación de los linderos laterales respecto de la perpendicular al lindero frontal, longitud del lindero frontal y fondo que se fijan en las ordenanzas particulares.

b) Estar urbanizado con arreglo a las normas establecidas en las presentes Normas y en los Proyectos de Urbanización que se redacten.

**SOTANO.-** Es la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante oficial.

**SUPERFICIE EDIFICADA.-** Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION.-** Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

**SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE.-** Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

**SUPERFICIE OCUPADA.-** Es la comprendida dentro de la planta de la edificación definida por las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y los cuerpos volados cerrados. Se exceptúan las construcciones subterráneas destinadas a aparcamientos.

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.-** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**USOS PERMITIDOS.-** Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas. Estos usos podrán ser autorizados por el Ayuntamiento.

**USOS TOLERABLES.-** Son los que se consideran autorizables siguiendo el art.4.6 de las N.S.P. de León debiendo ser autorizados por la C.P.U. de León.

**USOS PROHIBIDOS.-** Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas.

### 3.11. NORMAS CONCURRENTES:

En caso de normas concurrentes, sobre el mismo aspecto, serán de aplicación todos y cada unos de los límites que éstas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna norma que no respete cualquiera de las restantes.

## 4. NORMAS GENERALES Y COMUNES

### 4.1. SISTEMA VIARIO:

Las dimensiones de las calles no serán inferiores a 10 m., excepto en los casos en que ya estén consolidadas con dimensión inferior.

Esta anchura podrá reducirse a 8 m. cuando la calle comunique calles de anchura igual o inferior a 8 m; si ésta tiene anchura inferior a 8 m. podrán eliminarse bordillos separadores.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las soleras y capa de rodadura de las vías de circulación rodada responden a los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. Se aconseja el uso de aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, cemento o la tierra apisonada en las vías principales y secundarias.

En vías secundarias y en calles de carácter arquitectónico estético, pintoresco o bien de uso peatonal, serán preferibles pavimentos a base de enlosados, empedrados, etc. que armonicen con el referido carácter.

Las aceras deben tener bordillos separadores y se procurarán dimensionar de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de los servicios urbanos y plantaciones de arbolado en caso de proceder éste. En todos los casos se proyectarán los sistemas de drenaje adecuados que impidan la formación de barrizales o encharcamientos.

La apertura de nuevas vías mediante cualquier figura de planeamiento deberán realizarse con el correspondiente proyecto de urbanización.

### 4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, INCENDIOS:

#### 4.2.1. Condiciones generales.

El diseño, dimensionado y mantenimiento se ajustará a las siguientes Normas Básicas que serán de obligado cumplimiento y las Normas Tecnológicas, cuyo cumplimiento es aconsejable:



**NORMAS BASICAS:**

- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua. OM. 9-12-75.
- NBE - CPI- 91 (incendios).

**NORMAS TECNOLOGICAS:**

- NTE IFA (abastecimiento).
- NTE IFI (agua fría).
- NTE IFR (riego).
- NTE IPF (incendios).

Se evitará el desarrollo de nuevas redes o la ampliación de las existentes en Suelo No Urbanizable.

**4.2.2. Red de abastecimiento y distribución.**

Los proyectos deberán considerar el consumo diario medio a partir de 2 factores:

- a) Agua potable uso doméstico 200 l/ habitantes/ día mínimo.
- b) Agua para riego u otros usos según características de cada núcleo.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 2,5 el consumo diario medio.

Los diámetros mínimos de la red serán:

- 60 mm. en red general.
  - 100 mm. para red de incendios.
- (Preferiblemente red independiente).

En las urbanizaciones particulares será preciso demostrar por medio de documentación legal, ante el Ayuntamiento, la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea de red existente (municipal o particular) o de manantial propio. Así mismo deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado oficial del aforo, en el caso de captación no municipal.

**4.2.3. Separación con otras instalaciones.**

Las conducciones de abastecimiento de agua están siempre por encima de la red de alcantarillado y las distancias a otras conducciones serán las siguientes:

RED	HORIZONTAL cm.	VERTICAL cm.
Alcantarillado	—	50
Gas	50	50
Electricidad AT.	30	30
Electricidad BT.	20	20
Teléfono	30	—

**4.2.4. Mantenimiento.**

Se dispondrá de un plano de la red instalada.

Cada 2 años se efectuará un examen de la red para detectar y eliminar las posibles fugas.

Tras 15 años de la 1ª instalación se procederá a la limpieza de los sedimentos e incrustaciones producidas en el interior de las conducciones. Cada 5 años a partir de esta limpieza se limpiará la red nuevamente.

Los elementos particulares de la red: llave de paso, llave de desagüe, ventosa, arqueta de acometida, etc., se limpiarán y pintarán una vez cada 2 años y una vez al año la arqueta y los elementos alojados en ella.

**4.2.5 Sistema de riego.**

La red de riego podrá ser independiente o integrada con la red de abastecimiento.

**4.2.6. Sistema de protección de incendios.**

Los hidrantes de incendios podrán ser independientes o integrados con la red de abastecimiento o riego; esta red no tiene por qué ser de agua depurada y ha de asegurarse una presión adecuada por bomba de presión con bombas temporizadas.

En todo caso, los hidrantes de incendios cumplirán las siguientes condiciones:

- 2 tipos según diámetro - 80 mm.
- 100 mm.

Los hidrantes podrán estar enterrados cada uno en una arqueta con una única salida o terminados en columna de 3 salidas con los siguiente diámetros:

- de 80: 1 de 70 mm. de 100: 1 de 100 mm.
- 2 de 45 mm. 2 de 70 mm.

Los hidrantes estarán preparados para resistir heladas.

Estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos de extinción de incendios; Y se conectarán a la red mediante conducción independiente para cada uno, siendo el diámetro de la misma y el tramo de red a la que conecta como mínimo iguales al hidrante.

La Ordenación y urbanización de los terrenos a través de las figuras de planeamiento que incluyan trazado de redes de abastecimiento de agua, exigirán obligatoriamente la instalación de hidrantes de incendios.

**4.3.EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES. CONDICIONES DE VERTIDO:****4.3.1. Condiciones generales.**

La red de alcantarillado, depuración y vertido se ajustará preferentemente a las siguientes Normas:

- NTE - ASD (drenaje y avenamiento).
- NTE - ISA (alcantarillado).
- NTE - ISD (depuración).

Se evitará el desarrollo de nuevas redes o la ampliación de las existentes en Suelo No Urbanizable.

**4.3.2. Red de evaluación de aguas residuales.**

La red de alcantarillado podrá ser unitaria o separativa. Si es separativa la red de pluviales podrá verter directamente al cauce sin necesidad de depuración previa.

En desarrollos de densidad bruta inferior a 20 viviendas/Has, podrán evacuarse las aguas pluviales por la cuneta o la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras oficiales.

El vertido se realizará a la mayor profundidad posible para favorecer la dilución.

Cuando la red sea unitaria se dispondrá de aliviadero de crecida.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano o urbanizable.

El enganche a los colectores municipales, una vez realizada la red de saneamiento, será obligatoria.

Los proyectos de red cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena 0,50 a 3 m/sg.
- Cámaras de descarga en las cabeceras con 0,50 m<sup>3</sup> para alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m<sup>3</sup> para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante, así como en tramos rectos a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínimo de alcantarillado 30 cm de diámetro.

La red se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables.

La red se situará bajo las calzadas y será doble donde la calle tenga una anchura superior a 15 m.

Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que viertan a un cauce público estarán dotadas de depuradora.

En suelo no urbanizable, cuando el vertido sea inferior a 5 m<sup>3</sup> día podrá sustituirse la estación depuradora por una fosa séptica.

El afluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el art. 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 y las condiciones establecidas por las Normas Provinciales artículo 4.2.

**4.3.3. Depuración y vertido.**

Todos los vertidos se realizarán una vez que se haya producido la depuración. El núcleo urbano tendrá depuradora de aguas

residuales, en lugar que no altere el medio ambiente del núcleo y sus proximidades.

#### 4.3.4. Mantenimiento.

Los elementos de la red, cámara de descarga, sumidero, pozos de registro, pozos de resalto y aliviadero se reconocerán cada 6 meses, reponiéndolos en caso de fallo. Se limpiarán cada 12 meses.

En todas las urbanizaciones, fábricas y otras edificaciones dotadas de depuradora, el mantenimiento será por cuenta de los propietarios de las edificaciones a quienes sirve dicha depuradora.

#### 4.3.5. Red de saneamiento (para obras y urbanizables).

Se adjuntarán plantas y secciones del edificio con indicación de la situación, número y tipo de los puntos de desagüe, así como la situación de la red de alcantarillado y punto posible de acometida, cotas de profundidad y diámetro del conducto.

Si no existiera red de alcantarillado, se exigirán las condiciones para el sistema de depuración y vertido.

#### 4.4. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA:

El cálculo de las redes de Baja Tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios las cargas mínimas fijadas en la instalación MI BT O O1 y en las Normas Técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales, aprobadas por Orden de 24-11-76 (BOE del 10 al 17 de diciembre de 1976) y el grado de electrificación deseado en las viviendas.

La red de distribución de baja tensión será preferiblemente subterránea y obligatoriamente subterránea en las zonas y edificios catalogados.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter de la zona en que se enclaven.

Sólo se admitirán centros de transformación en zonas públicas, en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la instalación se realizará en precario, corriendo por cuenta del empresario del centro de transformación todas las obras, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

#### 4.5. PLANTACIONES Y JARDINERIA:

El tratamiento de los espacios libres de uso público deberá incluir, en lo posible, la plantación de arbolado de las condiciones climatológicas y tradicionales de la zona.

#### 4.6. VERTEDEROS DE RESIDUOS SOLIDOS:

Los terrenos destinados a este fin están situados fuera del término municipal. (Actualmente mancomunado y localizado en Astorga). Deberá recoger en todo caso las determinaciones especificadas en la Ley de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En las urbanizaciones de tipo particular, a las cuales no alcance el servicio municipal, deberán prever su propio servicio, que incluya la destrucción controlada de residuos.

#### 4.7. NORMATIVA GENERAL - TECNICA DE DISEÑO Y CALIDAD:

##### 4.7.1. Viviendas.

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan, los edificios de viviendas, de equipamiento social y comunitario en el entorno próximo del edificio deberán cumplir obligatoriamente las condiciones exigidas por las "Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas", según O.M. de 29 de febrero de 1944 (BOE de 3 de marzo).

Todas las viviendas de nueva construcción tendrán al menos una pieza habitable que ventile a la calle o a un espacio donde sea inscriptible un círculo de 16 m. de diámetro.

##### 4.7.2. Comercial.

En todo tipo de edificio rige la normativa anterior en lo referente a servicios comunes, servicios, seguridad, etc., y han de verificar las siguientes condiciones:

a) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

b) Los comercios establecidos en planta baja o planta baja y primera deberán tener acceso directo desde la vía pública o zonas comunes de la edificación.

c) El uso del local en primera planta podrá ser independiente del de planta baja siempre y cuando tengan acceso independiente.

d) Los locales comerciales en edificios de viviendas habrán de ser independientes de éstas.

e) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni con la vía pública. Dispongan de al menos un inodoro y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción del local y cumplirán las normas fijadas por los respectivos de viviendas.

f) La iluminación y ventilación podrán ser naturales o artificiales.

g) La instalación eléctrica cumplirá los Reglamentos vigentes que al afecten.

h) La altura libre mínima de los locales comerciales será:

- 2,40 m. en almacenes.

- 2,75 m. en locales comerciales abiertos al público.

Oficinas:

Los locales y edificios destinados a oficinas cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las viviendas.

Los cuartos de aseo serán independientes de las oficinas y no tendrán comunicación directa con la vía pública.

Se instalarán 1 inodoro y 1 lavabo mínimo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción y se aumentarán en 1 inodoro y 1 lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> a partir de 100 m<sup>2</sup>.

Se podrán establecer cuartos de aseo comunes a varios locales independientes de oficinas, siempre y cuando el acceso a éstos sea independiente a los distintos locales.

La altura libre mínima en locales destinados a oficina será de 2,50 m.

##### 4.7.3. Hotelero.

Los locales y edificios destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda además de las disposiciones oficiales promulgadas por razón de materia hotelera.

##### 4.7.4. Espectáculos y actividades recreativas.

Los locales y edificios destinados a espectáculos cumplirán la normativa y disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia de espectáculos, y en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/82 de 27-7-2).

##### 4.7.5. Dotacional y equipamiento.

Los locales y edificios destinados a usos dotacionales y de equipamiento, de tipo deportivo, cultural, social, asistencial, institucional, administrativo, religioso, etc, cumplirán la normativa y disposiciones oficiales de aplicación a su respectivo destino.

##### 4.7.6. Garaje y aparcamiento.

Se considerarán afectos a este uso los locales o edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, los depósitos para venta de coches, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina que puedan necesitarse para el desarrollo de la actividad.

Las rampas de acceso a garaje serán de una anchura mínima de 3,00 m. y no tendrán nunca una pendiente superior al 17% en zonas rectas y del 12% en zonas curvas mayores de 90°, medido siempre en el eje de la rampa.

Cuando se trate de garajes con más de 4 plazas se dispondrá una zona de espera dentro de la parcela de 5,00 m. de longitud y una pendiente menor del 5%.

La dimensiones mínimas de las plazas serán de 4.50 m. por 2.20 m., con calles interiores de 4, 50 m. El ancho mínimo de acceso a los locales será de 3,0 m. Contarán con sistemas de ventilación y protección adecuados a la normativa, específicamente a la norma CPI-91.

4.7.7. Industrial.

La edificación destinada a llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

La altura libre mínima en espacios destinados al público será de 2,50 m.

Los locales y edificios destinados a usos industrial, cumplirán la normativa y disposiciones oficiales específicas del uso a que se destinen y en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Los cuartos de aseo independientes de las oficinas y no tendrán comunicación directa con la vía pública.

Se instalarán 1 inodoro y 1 lavabo mínimo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción y se aumentarán en 1 inodoro y 1 lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> a partir de 100 m<sup>2</sup> en locales destinados al público y cada 200 m. en otros locales.

Se instalará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

4.7.8. Edificación.

4.7.8.1. Número de plantas y altura máxima a cornisa.

En el cómputo de plantas se incluirán planta baja, plantas retranqueadas, áticos y semisótanos que sobresalen más de 1.00 m. en cualquiera de las rasantes viarias en contacto con la edificación.

La altura máxima a cornisa será dependiendo del número de plantas permitido de:

- 7.00 m para edificaciones de baja más una planta.
- 10.00 m para edificaciones de baja más dos plantas.
- 13.00 m para edificaciones de baja más tres plantas.

La altura se medirá desde la rasante del terreno, salvo las instalaciones o elementos de la edificación que justifiquen necesidades específicas.

4.7.8.2. Sótanos y semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente, por medios naturales o artificiales no permitiéndose el uso de vivienda ni en sótano ni en semisótano. La altura libre de suelo a techo no podrá ser inferior a 2.30 m.

4.7.8.3. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. Las pendientes no serán superiores a 30° de faldones rectos; y la altura máxima de la edificación no superará 3.00 m. sobre la altura de cornisa. Quedan prohibidos expresamente el levantamiento de petos que superen la altura máxima fijada por la cornisa.

Se permitirá la ejecución de buhardillas y troneras en cubierta, siempre y cuando mantengan una distancia mínima entre ejes de 4 m. y sus dimensiones cumplan:

- Altura mínima sobre planta de forjado 60 cm.
- Altura máxima 250 cm.
- Anchura máxima caras exteriores 150 cm.

4.7.8.4. Retranqueos salientes y vuelos.

No se autorizarán retranqueos respecto de la alineación oficial, exceptuándose para los chaflanes.

En planta baja no se permitirán salientes y sólo se permiten los siguientes vuelos dependiendo de la anchura de la calle.

CALLE	< 8 m	No se permiten cuerpos volados.
	8 a 10 m	0,50 m. de vuelo.
	10 a 12 m	0,75 m. de vuelo.
	> 12 m	1,00 m. de vuelo.

Se permitirán terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

La altura mínima del vuelo no será nunca inferior a 3,5 m. sobre rasante.

4.7.8.5. Cuadras y locales de servicio anexos a vivienda.

Se permiten estos locales en el patio de parcela. Se reco-mienda que no se adosen a fachada y en este caso que lo hagan mediante pared medianera.

Dispondrán de conexión con la red de saneamiento, mediante sumidero protegido con rejilla y poseerán ventilación natural o artificial que nunca habrá de comunicar con la vía pública.

Se prohíben las fábricas de bloque de hormigón standard sin revestir en el cerramiento de estos locales. Cuando se utilicen revocos exteriores, éstos deberán tener acabado, pintado o iř coloreados en su masa a ser posible en colores tierras.

4.7.8.6. Marquesinas, aleros, banderines, toldos.

Su altura mínima sobre rasante será de 2,50 m. sobresaliendo el 75% de la acera hasta 1,50 m máximo, y que no supere 1/10 de la anchura de la calle, respetando en todo caso el arbolado.

Si aparecen elementos luminosos, éstos deberán ir situados a una altura superior a 3,00 m. y requerirán para su instalación de la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.

4.7.8.7. Cerramientos y paramentos al descubierto.

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que se señalen en la ordenanzas, para evitar el acceso público al solar. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y, si es definitiva, se ajustará a las especificaciones dictadas es estas normas. Si es provisional podrán ser de tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos.

La altura mínima y máxima será la fijada en estas Normas para cada tipo de suelo. Cuando se produzca el derribo en cualquier finca, sin que se prevea construcción inmediata será obligatorio el cerramiento de la misma.

Si no se ejecutase este cerramiento obligatorio, después de apercibido su propietario o representante, la cerca será construida por la Brigada Municipal con cargo al propietario de la finca.

Cerramiento de parcela. Se establecen dos tipos fundamentales de cerramiento de parcela, que son los siguientes:

- Cerramiento a vía pública o zona de uso común: Compuesto por un murete ciego que no sobrepase 75 cm de altura y apoyado sobre este un cerramiento no tupido, o vegetal, excepto machones para soportarlo a una altura no superior a 2,00 metros, pudiendo ser macizo en las zonas de residencial intensivo, ordenanza I, II y III.

- Cerramiento entre parcelas: Su altura máxima será de 2,00 metros.

4.7.8.8. Protecciones.

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras irán dotadas de barandilla protectora.

4.7.8.9. Conservación de servicios y espacios libres.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios, instalaciones, etc. así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan se ser cedidos al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Posteriormente a este acto el conservar los espacios privados será por cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

4.7.8.10. Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas en la plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas.



La entreplanta no podrá superar el 50% de la superficie del local al que está vinculado.

La altura por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. en zonas de servicio y almacén y de 2,50 m. en zonas destinadas al público.

La entreplanta tendrá acceso por el local al que está vinculada.

#### 4.7.8.11. Chimeneas de ventilación.

Se permitirán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes.

Las de despensa, garaje, calefacción y acondicionamiento de aire serán exclusivas para cada uno de estos usos.

#### 4.7.8.12. Patios de parcela.

Los patios pueden ser cerrados o abiertos.

##### 1. Patios cerrados.

La forma del patio será tal que permita inscribir un círculo de 1/4 de la altura y no inferior a 3 m. y de una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Los huecos, de proporción vertical, tendrán luces rectas de 3 m. mínimo.

##### 2. Patios abiertos.

Los patios abiertos tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y nunca inferior a 4 m. con una profundidad inferior a 1,5 veces su anchura.

En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo existir una separación mínima de 2,5 m. entre el patio y la medianería.

##### 3. Acceso.

Todos los patios deberán tener acceso desde elementos comunes.

##### 4. Cubiertas.

No se permitirá cubrir patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

#### 4.7.8.13. 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 establecerse 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 cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

#### 4.7.8.14. Portales.

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor un ancho mínimo de 2,00 m. y el hueco de entrada será superior a 1,30 m. de luz.

#### 4.7.8.15. Escaleras.

La anchura mínima en escalera de uso público será de 1,00 m. Se permitirá la ventilación central por medio de lucernarios de superficie superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras. Si se trata de una escalera de comunidad deberá contar con iluminación exterior en cada planta.

Dimensión mínima del hueco de iluminación 0,80 m<sup>2</sup>. y la huella y contrahuella serán uniformes en toda la escalera. La contrahuella no superará los 18 cm. y la huella será superior a los 28 cm.

#### 4.7.8.16. Chaflanes.

Los cruces de las calles de las áreas de edificación cerrada podrán disponer de chaflanes en las esquinas de la planta baja las edificaciones, ajustándose a las siguientes normas:

- Calles de ancho inferior a 10 m. 3 m. de chaflán.
- Calles de ancho 10 < < 15. 4,5 m. de chaflán.
- Calles de ancho 15 < m. 6 m. de chaflán.

La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones de la fachada.

4.7.8.17. Calificación de solar. Condiciones mínimas de urbanización.

Para que un terreno en suelo urbano pueda considerarse solar habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Disponer de acceso rodado.

- Disponer de abastecimiento de agua de la red municipal de distribución.

- Evacuación de aguas: deberá poder realizarse a la red municipal de saneamiento.

- Energía eléctrica: deberá justificarse la disponibilidad de suministro de energía eléctrica suficiente.

- Disponer de calzada pavimentada.

#### 4.7.8.18. Portadas, escaparates y vitrinas.

Respetarán la decoración del portal y no podrán sobresalir más de 0,10 m. de la alineación oficial.

#### 4.7.8.19. Aislamientos.

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase asegurará el aislamiento de la humedad, acústico y térmico, según la normativa vigente sobre ello. Los aislamientos contra incendios deberán cumplir la NBE - CPI-91.

#### 4.7.8.20. Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, debiendo cumplirse la Norma para las instalaciones interiores de suministro de agua (Orden 9 - XII - 1975).

#### 4.7.8.21. Calefacción y aire acondicionado.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, contadores, etc. deberán cumplir las condiciones vigentes y no podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, siendo preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.

Podrán permitirse troneras en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

#### 4.7.8.22. Cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

#### 4.7.8.23. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento, al servicio del núcleo.

#### 4.7.8.24. Derribos.

Los derribos se efectuarán según horario previamente autorizado por el Ayuntamiento.

Se prohíbe arrojar los escombros a la calle.

Se prohíbe la utilización de explosivos excepto si se tiene autorización expresa del Ayuntamiento.

El transporte de residuos se realizará evitándose el desprendimiento de polvo y escombros en el trayecto.

#### 4.7.8.25. Vallado de obras.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma que afecte a la fachada habrá de colocarse valla de protección de 2,00 m. de altura y situada a una distancia máxima de 1,5 m. de alineación oficial. En todo caso deberá dejarse un paso libre para peatones de 0,60 m.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo de las suficientes advertencias de peligro.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la valla. El carácter de esta valla es siempre provisional en tanto dure la obra; por ello transcurrido un mes sin realizarse obras deberá suprimirse la valla.



## 4.7.8.26. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación. Estas obras deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

## 4.7.8.27. Obras en edificios fuera de ordenación.

Las obras en edificios fuera de ordenación se ajustarán a lo ejecutado en el art. 137 de la LGSOU.

Los edificios erigidos con anterioridad a las Normas que resultaren disconformes con las mismas serán calificadas como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácena, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán:

\* Sustitución parcial de forjados hasta un 10% de la superficie total edificada.

\* Evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación galerías y tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

## 4.7.8.28. Obras de reforma.

En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

## 4.7.8.29. Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, deberán, conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios estarán obligados a proceder a su revoco, blanqueado o pintado cuando lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico correspondiente.

Todos los propietarios estarán obligados a conservar el edificio en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

## 4.7.8.30. Espacio exterior.

Se define espacio exterior en patio de parcela aquel que verifique: Fondo perpendicular al plano de la fachada > 1,5 veces la altura de la misma y siempre superior a 10 m., longitud mínima de fachada de 3.00 metros, en la que recaiga la pieza de uso vividero diurno y se pueda inscribir un círculo de 10 metros de diámetro.

En todo caso deberá justificarse el acceso a este espacio desde un espacio público.

## 4.7.8.31. Zona de afección líneas férreas.

Toda obra de edificación, de urbanización, movimiento de terrenos, plantaciones etc que se pretendan realizar (menos de 25 m.) en la zona de afección de líneas férreas deberán observar las limitaciones que al uso de dichos terrenos impone la ley 16/87 de 30 de julio de Ordenación de Transportes Terrestres (BOE 31/7/87) y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (BOE 8/10/90).

## 4.8 - CONDICIONES ESTÉTICAS:

## 4.8.1 - FACHADAS.

## COLOR:

Se recomienda que respete la gama de colores tierra.

## RATIO O HUECOS:

Se definen como proporción entre dimensión vertical y horizontal del hueco. Se recomiendan los huecos de ratio vertical.

## CARPINTERIAS:

Se recomiendan las carpinterías de madera o tonos neutros.

## RELACION HUECO MACIZO:

Hueco < Macizo

## MATERIALES:

Se prohíben, salvo justificación expresa, los siguientes materiales: materiales cuya coloración no esté incluida en la gama de los "tierras", se permite el ladrillo visto que respete esta gama. Además se prohíben los revestimientos vidriados.

## MEDIANERIAS:

Si se dejan medianerías vistas estas deberán tener un acabado mínimo de enfoscado y pintado.

## 4.8.2. CUBIERTAS.

## MATERIAL:

Se recomienda la utilización de teja, salvo para viviendas en las que se exige ésta. La teja será de coloración rojiza, independientemente del tipo de material empleado.

Se prohíbe el uso de espumas como acabados para todos los usos.

## 4.8.3. DISEÑO PLANTAS BAJAS.

En los edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto en los cascos consolidados, por lo que en el proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que defina su apariencia externa.

No se permitirán modificaciones en la estructura de los bajos de edificios catalogados, cuando dichos bajos formen parte del conjunto arquitectónico y su modificación suponga un deterioro grave.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), en cascos consolidados se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

Se prohíbe la colocación de carteles y anuncios publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.

Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada.

## 5. NORMATIVA URBANISTICA EN SUELO URBANO

## 5.1. DEFINICION:

El suelo urbano es el ámbito territorial que las presentes normas definan en el plano de ordenación del suelo.

## 5.2. TIPOS DE ORDENANZA:

Según el Plano de Ordenación y en función de las áreas homogéneas que en el se señalen, se asignan las siguientes áreas homogéneas:

## - AREA RESIDENCIAL INTENSIVA:

- ORDENANZA I

- ORDENANZA II

- ORDENANZA III

## - AREA RESIDENCIAL EXTENSIVA.

- SUELO URBANO DE BORDE.

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- INDUSTRIAL.

- DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

El ámbito de cada una de estas Normas es el definido en los Planos de Ordenación.

La edificación se ajustará a los alineaciones fijadas en dicho plano y cumplirán en todo caso la normativa técnica específica y de procedimiento que fijen estas normas subsidiarias.

No se establece, ni rige el concepto de aprovechamiento tipo en suelo urbano, ajustándose la edificación a las características edificatorias y de uso de la normativa para cada tipo de suelo.

### 5.3 NORMAS PARA SUELO RESIDENCIAL INTENSIVO. ORDENANZA I:

#### 5.3.1. CONDICIONES DE USO.

Se admitirán los siguientes casos pormenorizados.

##### VIVIENDA:

Unifamiliar adosada en manzana cerrada.

##### HOTELERO, OFICINAS Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

##### INDUSTRIAL:

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el Reglamento correspondiente.

No se permite este uso por encima de la planta de vivienda. Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 500 m<sup>2</sup> de este uso sobre cada parcela.

##### ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnicas sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

##### ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

##### ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.

#### 5.3.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

##### ALTURA MAXIMA

2 plantas (baja más una) y 7 metros a cornisa.

Se admitirá el uso bajo cubierta con las condiciones mencionadas en los apartados 4.7.8.1 y 4.7.8.3. desarrollado en una sola planta.

##### PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

A los efectos de la Ley del Suelo se considerarán parcelas mínimas en este tipo de ordenación las definidas en el parcelario catastral actual. Ver planos de INFORMACION URBANISTICA Nº 9 (Estructura de la Propiedad).

Estas parcelas podrán subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes tengan un frente mínimo de 8 m. y una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>. Estas subdivisiones deberán reunir las condiciones expresadas en el apartado 4.7.8.17.

##### FONDO MAXIMO DE EDIFICACION.

Fondo máximo en planta baja 20 m.

Fondo máximo en planta 1ª 15 m.

Ocupación en planta baja hasta 20 m. el 100%; a partir de 20 m. el 75 % de la demasía como edificación auxiliar independiente en planta baja.

El fondo máximo de edificación, se medirá, en todos los casos, en perpendicular desde la línea de frente de fachada.

##### RETRANQUEOS.

No se permitirán retranqueos a la alineación oficial, excepto chaflanes.

##### SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permiten siempre y cuando cumplen la normativa específica de estas normas.

##### PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas.

No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

##### APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 X 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

##### EDIFICACIONES INTERIORES

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (4.7.8.30)

### 5.4. NORMAS PARA SUELO RESIDENCIAL INTENSIVO. ORDENANZA II:

#### 5.4.1. CONDICIONES DE USO.

Se admitirán los siguientes usos pormenorizados.

##### VIVIENDA:

Unifamiliar o colectiva en manzana cerrada.

##### HOTELERO, OFICINAS Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

##### INDUSTRIAL:

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el reglamento correspondiente.

No se permite por encima de la planta de vivienda.

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 1.000 m<sup>2</sup> de este uso sobre cada parcela.

##### ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnicas sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

##### ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que a este respecto fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

##### ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.

#### 5.4.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

ALTURA MAXIMA. 3 plantas (baja más dos) y 10 m. a cornisa.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 4.7.8.3. y desarrollado en una sola planta.

Se admitirán que parcelas situadas entre dos edificios de mayor altura puedan aumentar 1 planta, siempre y cuando la superficie construida no supere la edificabilidad máxima posible para el edificio de 3 plantas. Se exigirá en el proyecto demostración razonada de que se cumple este punto.

Se permitirán edificaciones que reduzcan una altura el máximo permitido.

##### PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

A los efectos de la Ley del Suelo se considerarán parcelas mínimas en este tipo de ordenación las definibles en el parcelario catastral actual. Ver planos de INFORMACION URBANISTICA Nº 9. (Estructura de la Propiedad).

Estas parcelas podrán, subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes tengan un frente mínimo de parcela de 8 m. y una superficie mínima de parcela de 150 m<sup>2</sup>. Estas subdivisiones deberán reunir las condiciones expresadas en el apartado 4.7.8.17.

##### FONDO MAXIMO DE EDIFICACION.

- Fondo máximo en Planta Baja = 20 m.

- Fondo máximo en Planta Primera = 15 m.

- Ocupación en planta baja hasta 20 m. el 100%; a partir de 20 m. el 75 % de la demasía como edificación auxiliar independiente.

El fondo máximo de edificación, se medirá, en todos los casos, en perpendicular desde la línea de frente de fachada.

#### RETRANQUEOS.

No se permitirán retranqueos a la alineación oficial, excepto chaflanes.

#### SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permiten siempre y cuando cumplen la normativa específica de estas normas.

#### PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas.

No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

#### APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 X 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

#### EDIFICACIONES INTERIORES

Las edificaciones situadas en el inferior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento.(4.7.8.30).

### 5.5. NORMAS PARA SUELO RESIDENCIAL INTENSIVO. ORDENANZA III:

#### 5.5.1. CONDICIONES DE USO.

Se admitirán los siguientes usos pormenorizados.

##### VIVIENDA:

Unifamiliar o colectiva en manzana cerrada.

##### HOTELERO, OFICINAS Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

##### INDUSTRIAL:

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el reglamento correspondiente.

No se permite por encima de la planta de vivienda.

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 1.000 m<sup>2</sup> de este uso sobre cada parcela.

##### ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarios y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

##### ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisotano y sótanos, (con las limitaciones que a este respecto fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

##### ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.

#### 5.5.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

ALTURA MAXIMA. 4 plantas (baja más tres) y 13 m. a cornisa.

Se admitirán que en parcelas lindantes con edificaciones de mayor altura el aumento de 1 planta, siempre y cuando la superficie construida no supere la edificabilidad máxima posible para el edificio de 4 plantas. Se exigirá en el proyecto demostración razonada de que se cumple este punto.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 4.7.8.3. y desarrollado en una sola planta.

Se permitirán edificaciones que reduzcan una altura el máximo permitido.

#### PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

A los efectos de la Ley del Suelo se considerarán parcelas mínimas en este tipo de ordenación las definibles en el parcelario catastral actual. Ver planos de INFORMACION URBANISTICA N° 9. (Estructura de la Propiedad).

Estas parcelas podrá, subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes tengan un frente mínimo de parcela de 8 m. y una superficie mínima de parcela de 150 m<sup>2</sup>. Estas subdivisiones deberán reunir las condiciones expresadas en el apartado 4.7.8.17.

#### FONDO MAXIMO DE EDIFICACION.

- Fondo máximo en Planta Baja = 20 m.

- Fondo máximo en Planta Primera = 15 m.

- Ocupación en planta baja hasta 20 m. el 100%; a partir de 20 m. el 75 % de la demasía como edificación auxiliar independiente.

El fondo máximo de edificación, se medirá, en todos los casos, en perpendicular desde la línea de frente de fachada.

#### RETRANQUEOS.

No se permitirán retranqueos a la alineación oficial, excepto chaflanes.

#### SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permiten siempre y cuando cumplen la normativa específica de estas normas.

#### PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas.

No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

#### APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

#### EDIFICACIONES INTERIORES

Las edificaciones situadas en el inferior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (4.7.8.30).

#### EDIFICACIONES EN ZONA PORTICADA

La alineación en planta baja será la existente.

Las plantas superiores deberán sustentarse sobre pilares exteriores alineados según la alineación reflejada en los planos de ordenación.

La distancia entre pilares no será inferior a 3,50 m (medidos a ejes), y dejarán al menos 3,00 m de separación entre caras.

La altura del pórtico vendrá determinada por la de los edificios lindantes y no será nunca inferior a 3,50 m.

El espacio porticado será espacio público exterior, y no computará como superficie edificada.

### 5.6 NORMAS PARA SUELO RESIDENCIAL EXTENSIVO:

#### 5.6.1. CONDICIONES DE USO.

Se admitirán los siguientes casos pormenorizados.

##### VIVIENDA:

Unifamiliar aislada o adosada.

##### HOTELERO, OFICINAS Y COMERCIAL:

podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

##### INDUSTRIAL:

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se regirán por el Reglamento correspondiente.



No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 500 m<sup>2</sup> de este uso sobre cada parcela.

#### ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

#### ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

#### ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.

##### 5.6.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas y 7 metros a cornisa.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 4.7.8.3. y desarrollado en una sola planta.

#### PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

A los efectos de la Ley del Suelo se considerarán parcelas mínimas en este tipo de ordenación las definidas en el parcelario catastral actual. Ver planos de INFORMACION URBANISTICA Nº 9. (Estructura de la Propiedad).

Estas parcelas podrán subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes tengan un frente mínimo de 10 m. y una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>. Estas subdivisiones deberán reunir las condiciones expresadas en el apartado 4.7.8.17.

#### FONDO MAXIMO DE EDIFICACION.

- Fondo máximo en Planta Baja = 20 m.

- Fondo máximo en Planta Primera = 15 m.

- Ocupación en planta baja hasta 20 m. el 75%; a partir de 20 m. el 25% de la demasía como edificación auxiliar independiente.

#### RETRANQUEOS.

Se permitirán retranqueos a la alineación oficial, que se fijará con el cerramiento de parcela.

Los retranqueos a parcelas colindantes cuando la edificación sea aislada serán al menos de 3m.

#### SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permiten siempre y cuando cumplen la normativa específica de estas normas.

#### PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

#### APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

#### EDIFICACIONES INTERIORES

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (4.7.8.30).

#### 5.7 NORMAS PARA SUELO RESIDENCIAL DE BORDE:

##### 5.7.1. CONDICIONES DE USO.

Se admitirán los siguientes casos pormenorizados.

#### VIVIENDA:

Edificación aislada o pareada.

#### HOTELERO, OFICINAS Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

En ningún caso se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

#### INDUSTRIAL:

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se registrarán por el Reglamento correspondiente.

No se permite este uso por encima de la planta de vivienda.

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 500 m<sup>2</sup> de este uso sobre cada parcela.

#### ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

#### ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Solo podrán ubicarse en planta baja, semisótano y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificio exclusivo.

#### ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.

##### 5.7.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

ALTURA MAXIMA

2 plantas y 7 metros a cornisa.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 4.7.8.3. y desarrollado en una sola planta.

#### PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

A los efectos de la Ley del Suelo se considerarán parcelas mínimas en este tipo de ordenación las definidas en el parcelario catastral actual. Ver planos de INFORMACION URBANISTICA Nº 9. (Estructura de la Propiedad).

Estas parcelas podrán subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes tengan un frente mínimo de 12 m. y una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>. Estas subdivisiones deberán reunir las condiciones expresadas en el apartado 4.7.8.17.

#### FONDO MAXIMO DE EDIFICACION.

- Ocupación 25% máximo de parcela para edificación residencial y auxiliar.

#### FACHADA MAXIMA.

- La longitud máxima de fachada recta, en el caso de vivienda unifamiliar adosada será de 35 metros y 5 viviendas.

#### RETRANQUEOS.

Se permitirán retranqueos a la alineación oficial, que se fijará con el cerramiento de parcela.

Los retranqueos a parcelas colindantes serán al menos de 3m.

#### SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permiten siempre y cuando cumplen la normativa específica de estas normas.

#### PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

#### APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda de 2,2 x 4,5 m. de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

#### EDIFICACIONES INTERIORES

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (4.7.8.30).

#### 5.8 NORMAS PARA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

##### 5.8.1. CONDICIONES DE USO.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados y se prohíben todos los demás:



**COMERCIAL.**

Únicamente se permiten kioscos e instalaciones provisionales de mercados al aire libre.

**ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.

**DOTACIONALES.**

Cultural y deportivo.

**OTROS SERVICIOS PUBLICOS.**

Casetas de instalaciones.

**5.8.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

**ALTURA MAXIMA.** 1 planta 3,50 m. a cornisa.

**SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

Se admiten siempre y cuando se ajusten a las condiciones especificadas en estas Normas.

**CERRAMIENTOS.**

Sólo se permiten cerramientos vegetales o parcialmente diáfanos.

**EDIFICABILIDAD.**

Se establece una edificabilidad máxima de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**OCUPACION MAXIMA.**

Se establece una ocupación máxima del 10%.

**5.9. NORMAS PARA AREAS INDUSTRIALES:****5.9.1 CONDICIONES DE USO.**

Se permiten los siguientes usos pormenorizados.

**VIVIENDA.**

Ligada al uso industrial.

**COMERCIAL.**

Se admite este uso en edificios exclusivos de este uso o ligados al uso industrial.

**GARAJES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.****INDUSTRIAL.**

Excepto las incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas.

**ARTESANIA.**

En edificio exclusivo para este uso.

**OFICINAS.**

Ligada al uso industrial.

**SALAS DE REUNION.**

Ligada al uso industrial o en parcelas de uso exclusivo.

**5.9.2 CONDICIONES DE EDIFICACION.**

**ALTURA MAXIMA.** 7 m. a cornisa.

**SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

Se admiten siempre y cuando se ajusten a las disposiciones especificadas en estas Normas.

**APARCAMIENTO.**

1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de local.

**RETRANQUEOS.**

A alineación 7 m.

A linderos con otras parcelas mínimo 3 m. o pared medianera.

**OCUPACION MAXIMA DE PARCELA.** 85%.

**FRENTE PARCELA.**

El frente mínimo de parcela será de 10,00 m.

**PATIOS.**

No se admitirán patios ingleses en fachada.

**CERRAMIENTO DE PARCELA.**

Será obligatorio a viales, compuesto por un muro opaco de altura mayor de 2,00 m. y no superior a 2,50 m. en el pleno de la fachada de la edificación.

**5.10. NORMAS PARA AREAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO.****5.10.1 CONDICIONES DE USO.**

Dotacional y equipamiento.

Vivienda ligada al uso anterior.

Residencial colectivo (internado, residencia ancianos, etc).

Garajes y aparcamientos.

Industrial ligado al uso dotacional (taller ocupacional).

**5.10.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.**

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** La tipología edificatoria para los edificios de nueva planta será la existente en la manzana donde se ubique.

**ALTURA MAXIMA:** 3 plantas. 10 m. a cornisa, salvo en las manzanas de suelo intensivo en las que se permita mayor altura donde se podrá edificar con la altura de edificación permitida para esa zona. En edificios existentes dotacionales y de equipamiento que superen la altura de edificación máxima permitida se considerará altura máxima de edificación la existente.

**SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

Se admiten siempre y cuando se ajusten a las disposiciones especificadas en estas Normas.

**APARCAMIENTO.**

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de local.

**RETRANQUEOS.**

A Viales Principales: según Ley de Carreteras. 29/7/1988.

No se permitirán retranqueos donde halla alineaciones establecidas.

A linderos con otras parcelas mínimo 3 m. para edificaciones aisladas o pared medianera.

**5.11. DESARROLLO DE PROYECTOS:**

Para la realización material de los establecido en las presentes Ordenanzas de suelo urbano se precisa la elaboración en cada caso de alguno de los siguientes proyectos técnicos:

**5.11.1 Proyectos de Edificación.**

Para la realización de obras de edificación, tanto en edificios existentes como para demoliciones y edificaciones de nueva planta, se exigirá la redacción de los correspondientes Proyectos Técnicos de obras, redactados por Técnicos competentes, y que habrán de contener el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras pretendidas, de conformidad con las determinaciones previstas en las Normas de cada zona.

Previamente a la concesión de licencia de obras de edificación, habrán de cumplirse las siguientes determinaciones:

- En parcelas se suelo urbano sólo podrá edificarse cuando la parcela cumpla la condición de SOLAR; es decir, han de constar de:

- Acceso rodado.
- Calzada pavimentada.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.

- Excepcionalmente podrá autorizarse la edificación a pesar de no reunir la condición de solar en los terrenos no incluidos en unidades de actuación, siempre que:

- El peticionario se comprometa formalmente a realizar las obras de urbanización y edificación simultáneamente.

- Se preste la fianza suficiente que garantice la ejecución de las obras de urbanización.

- Se comprometa a no utilizar la construcción hasta no estar concluidas las obras de urbanización.

- Se podrá autorizar edificación en terrenos incluidos en unidades de actuación siempre que:

- Esté aprobado o en fase de aprobación el proyecto de urbanización de la unidad de actuación correspondiente.

- Sea previsible una finalización al menos simultánea de las obras de urbanización.

- El propietario se comprometa a no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la urbanización.

Todo ello de acuerdo a lo previsto en el art.41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### 5.11.2 Proyectos de Urbanización.

Son el instrumento para el desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias tales como viarios, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, jardinería, etc.

Podrán redactarse proyectos parciales de obras de urbanización cuya redacción y aprobación se regirá por lo establecido para las obras municipales ordinarias, de acuerdo con lo previsto en el art. 67/3 del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Se exigirá proyecto de urbanización para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización previstas en los Planes Parciales y Unidades de Ejecución.

Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en los art. 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento.

### 5.11.3. Estudios de Detalle.

La función de los Estudios de Detalle es la de configurar y definir con precisión los últimos extremos del planeamiento en suelo urbano, como paso previo a la concesión de licencias de edificación. Se establecerán estudios de detalle con la siguientes finalidades:

- Establecer alineaciones y rasantes, ajustando, adaptando o completando las señaladas por estas Normas.

- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas, completando en su caso, la red viaria con aquellas que resulten necesarias para proporcionar acceso a edificaciones cuya nueva ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle.

Cuando se redacten Estudios de Detalle cuya delimitación no haya sido fijada en esta normativa, (o Plan Parcial que desarrolle) deberán incluir justificación de su delimitación.

Se podrán realizar otros Estudios de Detalle, además de los previstos en estas normas, tanto de iniciativa particular como pública, con el fin de corregir rasantes, alineaciones, reajustar parcelación ó proponer una nueva ordenación de volúmenes, respetando siempre los usos y aprovechamientos planteados por esta normativa.

### 5.11.4. Condiciones Específicas.

Serán de obligada aplicación en este apartado las prescripciones señaladas en el apartado de NORMAS GENERALES de estas Normas Subsidiarias.

## 6. NORMATIVA URBANISTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE

### 6.1. DEFINICION SUELO APTO PARA URBANIZAR:

El suelo apto para urbanizar lo constituyen aquellos terrenos señalados como tales en las presentes Normas y reflejados en el Plano de Ordenación.

Este tipo de suelo aparece como suelo de reserva, caso de inexistencia de suelo urbano edificable y para la promoción de viviendas de protección, por haberse colmatado éste o bien por la aparición de operadores capaces de realizar una actuación unitaria de cierto tamaño.

### 6.2. ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:

El suelo apto para urbanizar se desarrollará todo el mediante planes parciales, según las condiciones que estas Normas fijan en el apartado de desarrollo de Planos y Proyectos.

### 6.3. DESARROLLO DE PLANES PARCIALES:

#### 6.3.1. FUNCION.

Son el instrumento para desarrollar el suelo apto para urbanizar.

#### 6.3.2. AMBITO.

El plan parcial debe abarcar la totalidad de un sector o de varios de los delimitados por las Normas Subsidiarias.

#### 6.3.3. CONTENIDO Y DETERMINACIONES.

Los planes parciales deberán contener las determinaciones especificadas en el art.83 de la vigente Ley del Suelo, y en el Cap. 5º del Reglamento de Planeamiento.

#### 6.3.4. TRAMITACION.

Según señala el art. 116 de la LGSOU.

#### 6.3.5. PLAZOS.

Los planes parciales se formalizarán en los plazos previstos, según el art. 116 de la LGSOU, siendo un año el plazo máximo para desarrollar este suelo una vez aprobado definitivamente el mismo.

#### 6.3.6. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.

Estos planes deberán cumplir además el cap. V del Reglamento de Planeamiento.

#### 6.3.7. REDACCION.

La reacción se ajustará a lo dispuesto en el art. 45 y siguientes del R.P.

#### 6.3.8. DOCUMENTACION.

La documentación será la indicada en el art. 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

#### 6.3.9. RESERVAS DE SUELO.

Cesión del 15% del aprovechamiento tipo.

Los módulos mínimos de reserva de suelo para dotaciones serán los indicados en el art. 10 anexo del Reglamento de Planeamiento.

- 10% espacios libres de dominio y uso público.

- 4% servicios de interés social:

- deportivo 2%

- comercial 1%

- social 1%.

- Aparcamiento 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

#### 6.3.10. COSTES DE URBANIZACION:

Los propietarios de los terrenos afectados por el Plan Parcial deberán hacerse cargo de los costes de urbanización según los art. 50, 60, 61 del Reglamento de Gestión y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoya el Plan Parcial, según art.66 del Reglamento de Gestión.

### 6.4. CONDICIONES ESPECIFICAS:

#### 6.4.1. SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL S.R.1.

Se desarrollará de acuerdo con un plan Parcial de Ordenación, aplicando el artículo 83 de la Ley del Suelo.

El desarrollo del Plan parcial podrá realizarse en dos sectores, delimitados por la carretera a Matalobos.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

- SITUACION: Veguellina de Orbigo.

- SUPERFICIE DE ACTUACION: 54.000. m<sup>2</sup> Aprox.

- LIMITES: - NORTE: Línea férrea.

- ESTE: Presa lindante con la zona deportiva.

- OESTE: Límite suelo urbano.

#### USOS GLOBALES:

- RESIDENCIAL, con las reservas de suelo prescritas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

- COMERCIAL.

- ESPARCIMIENTO Y OCIO.

- DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

#### INTENSIDAD:

- Nº máximo de viviendas: 200

- APROVECHAMIENTO TIPO: 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

- Residencial = 1

- Comercial = 1,1

- Esparcimiento = 0,8

- Equipamiento = 0,8

#### TIPOLOGIA:

- Edificación aislada o adosada.

- Altura máxima 2 plantas, 7 metros.

- Se permite el uso bajo cubierta.

- Las condiciones de edificación por vivienda aislada y adosada serán las fijadas por SUELO URBANO EXTENSIVO.

#### EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES:

- Se vinculará en lo posible al equipamiento y las dotaciones propias del sector a los existentes en la actualidad, así como los elementos de viario e infraestructura desarrollarán y completarán los existentes.

#### INFRAESTRUCTURA:

- Las condiciones que se exigirán a las infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo urbanizable residencial en lo referente a:

- Sistema viario.
- Abastecimiento de agua, riego e incendios.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Plantaciones y Jardinería.
- Vertedero y residuos sólidos.

Serán las especificadas en los apartados correspondientes del capítulo de NORMAS GENERALES Y COMUNES.

#### CONDICIONES ESPECIFICAS:

Se considerarán excluidos del ámbito de este suelo apto para urbanizar, la zona de afección de la carretera de Matalobos que sean de propiedad pública; por lo tanto la superficie total exacta del polígono se determinará en un levantamiento topográfico previo a la elaboración del Plan Parcial.

#### SISTEMAS DE ACTUACION:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será, teniendo en cuenta las necesidades y medios, indistintamente, el de compensación o cooperación descritos por la Ley del Suelo, Título IV Cap.II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulos II y III.

#### 6.4.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL - S.I.1.

Se desarrollará de acuerdo con un Plan de Ordenación cumpliendo el art. 83 de la Ley del Suelo.

El desarrollo del Plan parcial podrá realizarse en dos sectores, según plano nº 6.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

- SITUACION: Villarejo de Orbigo.
- SUPERFICIE DE ACTUACION: 118.333. m<sup>2</sup> aprox.
- LIMITES. SECTORES. NORTE: CARRETERA LE 422  
ESTE : REGUERA.  
OESTE: S.N.URBANIZABLE.  
SUR : S.N.U.E.P. AGRICOLA.

- PROPIEDAD: Junta Vecinal de Villarejo de Orbigo.

- USOS GLOBALES:

- INDUSTRIAL: Con las reservas de suelo previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, admitirá usos pormenorizados del tipo:

- INDUSTRIAL
- OFICINAS
- COMERCIAL
- RESIDENCIAL ESTRICTAMENTE VINCULADO AL USO INDUSTRIAL
- HOSTELERIA
- DOTACIONAL
- EQUIPAMIENTO.

El servicio de interés público y social admitirá usos pormenorizados de tipo:

- SOCIAL
- COMERCIAL
- DEPORTIVO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

INTENSIDAD: Edificación máxima sobre superficie de parcela 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

- Industrial = 1
- Comercial = 1
- Esparcimiento = 0,8
- Equipamiento = 0,8

TIPOLOGIA: Se definirán categorías de Suelo Industrial en función de la intensidad y del aprovechamiento o condiciones del parcela.

#### EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES:

Se vinculará en lo posible el equipamiento y dotaciones propias a los existentes en la actualidad, así como los elementos de viario e infraestructura desarrollarán resolviendo los accesos, redes de abastecimiento, saneamiento, vertido y depuración.

#### INFRAESTRUCTURAS:

Las condiciones que se exigirán a las infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo urbanizable industrial en lo referente a:

- SISTEMA VIARIO
- ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS
- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
- RED DE SUMINISTRO Y ENERGIA ELECTRICA
- PLANTACIONES Y JARDINERIA
- VERTEDEROS Y RESIDUOS SOLIDOS

Serán las especificadas en los apartados correspondientes del capítulo de NORMAS GENERALES Y COMUNES.

#### ALINEACIONES:

Se tendrán en cuenta las disposiciones de aplicación respecto de la Ley Gral de Carreteras, dado que está bordeado por la carretera provincial LE 422, y se encuentra afectado por el estudio informativo EI 1-E-35.A.1, relativo al tramo de Autovía León Astorga.

#### SISTEMAS DE ACTUACION:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será, teniendo en cuenta las necesidades y medios, indistintamente, el de compensación o cooperación descritos por la Ley del Suelo, Título IV Cap.II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulos II y III.

### 7. NORMATIVA URBANISTICA EN SUELO NO URBANIZABLE

#### 7.1. DEFINICION:

El suelo no urbanizable lo constituyen aquellos terrenos señalados como tales en los planos de Ordenación.

#### 7.2. NUCLEO DE POBLACION.

##### 7.2.1. Definición.

Atendiendo el menor de los requerimientos especificados en la Ley del Suelo podría definirse "núcleo de población" aquel área cuya mitad de suelo apto para edificar estuviese consolidado por la edificación; y cumplir el art. 2.6 de las N.S.P.M.A.P. que determina una densidad de viviendas superior a una para la comarca del Páramo.

##### 7.2.2. Condiciones.

- Densidad mayor a una vivienda/ha.
- Edificación consolidada en un 50 %.
- Capacidad poblacional superior a 10 viviendas.
- Uso de las parcelas, residencial, almacenes o servicios no relacionados con la agricultura.

En todo caso regirá, la definición de núcleo de población fijado por las normas subsidiarias provinciales.

Se exigirá, por la Administración competente, para otorgar licencia de edificación, la demostración razonada de que la petición de la correspondiente licencia no implica la aparición de "núcleo de población" definido anteriormente. A estos efectos se

requerirán cuantos datos de situación y estadio de edificación en el entorno a la parcela sean precisos para apreciar la situación urbanística de la posible actuación.

#### CRITERIO PRACTICO PARA LA APRECIACION DE RIESGO DE APARICION DE NUCLEO DE POBLACION.

Situado un hexágono regular de 100 m. de lado sobre la futura edificación y desplazándolo en todas las situaciones posibles, en ninguna de ellas deberán existir 3 o más viviendas juntas a la proyectada.

#### 7.3. TIPOS DE ORDENANZA:

Según el plano de ordenación y en función de las áreas que se señalen, se asigna un tipo de actuación para cada área definida. Considerando las siguientes zonas:

- SUELO NO URBLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. DE CAUCES
- SUELO NO URBLE ESPECIALMENTE - VIALES
- SUELO NO URBLE ESPECIALMENTE - E. ELECTRICA
- SUELO NO URBLE ESPECIALMENTE - VIAS FERREAS
- SUELO NO URBLE ESPECIALMENTE - PATRIMONIO CULTURAL
- SUELO NO URBLE ESPECIALMENTE - AGRICOLA
- SUELO NO URBANIZABLE SIN ESPECIAL PROTECCION
- SUELO NO URBANIZABLE DE ENTORNO

El ámbito de cada una de estas zonas es el definido en el plano de ordenación.

La edificación cumplirá la normativa Técnica específica y de procedimiento que fijan estas Normas Subsidiarias.

#### 7.4 NORMAS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES PUBLICOS:

##### 7.4.1. Definición.

Corresponde al suelo no urbanizable próximo al curso del río Orbigo en el término municipal.

##### 7.4.2. Condiciones de uso y edificación.

Cualquier modificación de las condiciones naturales, cambio de curso, vegetación, extracción de áridos, etc., en una franja de protección de 100 m. a cada lado de la línea de máxima avenida media anual, estará sujeta a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo Competente, previo estudio de la situación existente e impactos previsibles.

Al cese de la explotación, las instalaciones deberán restituir el paisaje natural, con la supresión de taludes y reposición de la capa vegetal y flora.

#### 7.5. NORMAS SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION VIALES:

##### 7.5.1. Definición.

Corresponden a las zonas en contacto con vías públicas, carreteras, comarcales o locales y vías agrarias.

En cuanto a definición de estas vías y zonas de afección se estará dispuesto en la vigente Legislación de carreteras y Vías Pecuarias.

##### 7.5.2. Usos permitidos en las distintas zonas.

##### 7.5.2.1 ZONA DE DOMINIO PUBLICO:

NINGUNO.

##### 7.5.2.2.ZONA DE SERVIDUMBRE.

Los de almacenaje, estacionamiento y paso de condiciones propias del uso de carreteras. No permitiéndose usos incompatibles con la seguridad vial ni se permite la publicidad.

##### 7.5.2.3 ZONA DE AFECCION HASTA LA LINEA DE EDIFICACION

Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para el mantenimiento y conservación de las existentes.

##### 7.5.2.4. ZONA DE AFECCION (EN ZONA EDIFICABLE)

Se establece para esta zona una ORDENANZA DE APOYO A CARRETERAS, aplicable a la franja comprendida entre la línea de edificación y el final de la zona de afección que permite usos derivados de la utilización de la carretera.

#### USOS PERMITIDOS:

**VIVIENDA:** Solamente para personal de vigilancia de las instalaciones oportunas, con un máximo de una vivienda por parcela.

**INDUSTRIA Y ALMACENES:** Exclusivamente los vinculados al uso de carreteras.

#### HOTELES, BARES:

**COMERCIAL:** Solamente establecimiento de ventas.

#### DEPORTIVAS.

**SANITARIO ASISTENCIAL:** Solamente clínicas de urgencia o similares.

#### 7.5.3. Condiciones de edificación:

Las condiciones específicas de edificación serán las determinadas en cada tipo de suelo no urbanizable, rezagándose aquí, únicamente las afecciones y retranqueos de la edificación, dependiendo de la categoría de la vía.

El retranqueo a carreteras autonómicas fuera de los límites del suelo urbano deberán respetar 18 m. situados a partir del borde de la arista más próxima, medidos en horizontal y vertical al eje de la carretera.

Dentro de la travesía con edificación no consolidada, la línea de edificación se situará a 13 m. de eje de la carretera, y las cercas a partir de los 7 m.

Si se urbaniza algún tramo y se colocan bordillos, éstos irán a partir de 3,50 m. del eje de la carretera y las aceras no deberán bajar de 1,50 m. de ancho.

El retranqueo a caminos rurales de uso agrícola será de 6 m. medidos desde el eje del camino. Excepto en los siguientes caminos.

- CAMINO VEGUELLINA ESTEBANEZ
- CAMINO DEL CEMENTERIO DE VILLAREJO A CAMINO VEGUELLINA ESTEBANEZ.
- CAMINO VILLORIA A VEGUELLINA.
- CAMINO DE VILLORIA A SEISON.
- CAMINO DE VILLAREJO A ESTEBANEZ.

En estos caminos el retranqueo mínimo al eje del camino será 13 metros para la edificación y de 6 m. para las cercas.

El retranqueo de los cerramientos de fábrica a servidumbres de paso será de 5 m. medidos desde el eje de la servidumbre.

#### 7.6. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION VIAS FERREAS:

##### 7.6.1. Definición.

Corresponde al suelo de afección de trazados de vías férreas dentro del término municipal.

##### 7.6.2. Condiciones de Uso y Edificación.

Todas las construcciones, obras de urbanización, movimiento de terrenos, plantaciones, etc. que se proyecten realizar en la zona de afección de líneas férreas deberán observar las limitaciones que al uso de dichos terrenos impone la ley 16/87 de 30 de Julio de Ordenación de Transportes Terrestres (BOE 31/7/87) y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre (BOE 8/10/90). Ver gráfico anexo en página siguiente.

#### 7.7.NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION ENERGIA ELECTRICA:

##### 7.7.1. Definición.

Corresponde al suelo de protección de líneas de energía ELECTRICA enclavadas dentro del territorio municipal.

##### 7.7.2. Condiciones y usos permitidos.

Se respetarán las servidumbres señaladas en:

- REGLAMENTO DE LINEAS AEREAS DE ALTA TENSION. 28-11-1968.
- LEY DE 18 DE MAYO DE 1966.
- DECRETO DE 20 DE OCTUBRE DE 1966.



Se prohíben plantaciones de árboles y construcciones de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias en metros:

- Bosques, árboles y masas de arbolado.  
D = 1,5 + U/100 m, con un mínimo de 2 m.
- Edificios y construcciones.  
\* Sobre puntos accesibles a las personas.  
D = 3,3, + U/100, con un mínimo de 5 m.  
\* Sobre puntos no accesibles a personas.  
D = 3,3 + U/100, con un mínimo de 4 m.  
(Siendo U la tensión compuesta en Kw.)

En las líneas aéreas, se tendrán en cuenta para el conjunto de estas distancia, la situación respectiva más desfavorable que pueden alcanzar las partes en tensión de la línea y con árboles, edificios o instalaciones de que se trate. La servidumbre de paso de energía ELECTRICA no impide la utilización de los medios afectados, pudiendo su dueño cercarlos, cultivarlos o edificarlos con las servidumbres señaladas.

#### 7.8. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION AGRICOLA:

##### 7.8.1. Definición.

Es el suelo no urbanizable que dispone de unas mejores condiciones agrícolas debido a la infraestructura de regadío existente.

##### 7.8.2 Usos permitidos.

VIVIENDAS. Unifamiliar aislada, justificándose su vinculación al uso agrícola.

NAVES AGRICOLAS. Con actividades ligadas al uso agrícola de la finca.

##### EQUIPAMIENTO.

##### CASSETAS AGRICOLAS.

##### 7.8.3. Condiciones de Edificación.

- PARCELA MINIMA: 5.000 m<sup>2</sup>
- OCUPACION MAXIMA SUELO: 4 %
- OCUPACION MAXIMA SUELO PARA NAVES AGRICOLAS: 10 %
- SEPARACION A LINDEROS: 6 m.
- ALTURA MAXIMA: 2 PLANTAS Y 7 M. A CORNISA.
- FRENTE MINIMO: 20 m.
- CASSETAS AGRICOLAS: ALTURA MAXIMA 2,5.  
Un solo hueco en la entrada.  
Superficie máxima < 10 m<sup>2</sup>  
Podrá adosarse al cerramiento.

##### - SERVICIOS MINIMOS:

- Acceso directo desde una vía pública o camino rural.
- Abastecimiento, saneamiento y energía resuelto de forma autónoma.
- ALINEACIONES. Según legislación de carreteras y apartado 7.5. de esta normativa.

- NUCLEO DE POBLACION: Será necesaria la demostración razonada previa a la licencia de no constituir NUCLEO de población, según la definición del apartado correspondiente 7.2.

#### 7.9. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE DE ENTORNO:

##### 7.9.1. Definición.

Es el suelo no urbanizable situado en el entorno próximo de los diferentes núcleos, a una distancia menor de 100 m. del límite del suelo urbano, siempre que no esté afectado por alguna zona de especial protección. Siguiendo determinación de las N.S.P.M.A.P. (ART 4.4.2).

##### 7.9.2. Usos permitidos.

VIVIENDA: Unifamiliar aislada.

INDUSTRIAL: Compatible con el uso residencial. Con actividades ligadas a la obtención, preparación y transformación de

materias primas, siempre y cuando no estén catalogadas estas actividades como molestas, nocivas peligrosas o insalubres.

COMERCIAL: Con actividades de compraventa y prestación o instalación de servicios.

##### HOTELERO

##### EQUIPAMIENTO

##### CASSETAS AGRICOLAS

##### 7.9.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA: 1.000 m<sup>2</sup>

OCUPACION MAXIMA SUELO: 10 %

SEPARACIÓN DE LINDEROS: 5 M.

EDIFICACION MAXIMA: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº DE PLANTAS: 2

ALTURA CORNISA: 7 m.

CASSETAS AGRICOLAS ALTURA MAXIMA 2,5.

Un solo hueco en la entrada.

Superficie máxima < 10 m<sup>2</sup>

Podrá adosarse al cerramiento.

##### SERV. MINIMOS:

- Acceso directo desde una vía pública o camino rural.
- Abastecimiento, saneamiento y energía resuelto de forma autónoma

##### CERRAMIENTO DE PARCELA:

- Alineado a la determinación mínima fijada por los organismos competentes.

- El cerramiento a vía pública o zona común estará compuesto por murete ciego que no sobrepase 75 cm. y apoyado sobre un cerramiento no tupido, excepto los machones para soportarlo hasta una altura no superior a 2.00 m. A partir de este cerramiento se permiten otros de tipo vegetal.

- APARCAMIENTO: 1 por vivienda en el interior de la parcela.

##### - NUCLEO DE POBLACION.

En el Suelo No Urbanizable de Entorno la condición de núcleo de población, según la definición general, se sustituye por la condición de que el número de actuaciones que se posibiliten no sea superior al 10 % del número de edificaciones, censadas como tales, en el núcleo próximo de que se trate.

#### 7.10. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE SIN ESPECIAL PROTECCION:

##### 7.10.1. Definición.

Es el suelo no urbanizable no incluido en las clasificaciones anteriores y así delimitado en el Plano de Ordenación.

##### 7.10.2. Usos permitidos.

CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS. Que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

##### CASSETAS AGRICOLAS:

##### 7.10.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA: 2.000 m<sup>2</sup>

SEPARACION DE LINDEROS: 6 m

OCUPACION MAXIMA SUELO: 5 %

OCUPACION MAX SUELO PARA NAVES AGRICOLAS: 10 %

EDIFICACION MAXIMA0: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº DE PLANTAS: 2

ALTURA CORNISA: 7 m.

CASSETAS AGRICOLAS ALTURA MAXIMA 2,5.

Un solo hueco en la entrada.

Superficie máxima < 10 m<sup>2</sup>

Podrá adosarse al cerramiento.

**SERV. MINIMOS:**

- Acceso directo desde una vía pública o camino rural.
- Abastecimiento, saneamiento y energía resuelto de forma autónoma

**CERRAMIENTO DE PARCELA:**

- Alineado a la determinación mínima fijada por los organismos competentes.

- El cerramiento a vía pública o zona común estará compuesto por murete ciego que no sobrepase 75 cm. y apoyado sobre un cerramiento no tupido, excepto los machones para soportarlo hasta una altura no superior a 2.00 m. A partir de este cerramiento se permiten otros de tipo vegetal.

- APARCAMIENTO: 1 por vivienda en el interior de la parcela.

- NUCLEO DE POBLACION. Será necesaria la demostración razonada previa a la licencia de no constituir NUCLEO de población, según la definición del apartado correspondiente 7.2.

**7.10.4. Usos tolerables.**

Son los usos que sin estar incluidos en el apartado de usos permitidos, pueden ser tolerables o autorizables en determinadas condiciones, como pueden ser, por ejemplo:

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no existe peligro de formación de núcleo de población
- Industrial.
- Comercial.
- Hotelero.
- Industria extractiva.
- Industria vinculada al uso rural.
- Silos y depósitos de agua.
- Cementerio de coches. Ajustándose a las disposiciones del Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable.
- Vertederos, escombreras.

Las localizaciones de estos usos deben ser fijadas a través de un Plan Especial de Medio Físico y supeditada a la redacción de un instrumento de Ordenación del Territorio y transitoriamente al criterio de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En todo caso la autorización de estos usos tolerables se ajustará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales en los apartados referentes a este concepto.

**7.10.5. CONDICIONES Y CRITERIOS PARA EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL**

A efecto de tramitación, según el procedimiento previsto en el art. 16 de la Ley del Suelo, las edificaciones señaladas habrán de referirse a:

- Equipamiento colectivo comunitario.
- Industria o talleres con creación de puestos de trabajo.

En el primer supuesto, las condiciones de volumen podrán sustituirse por las que consigue la Reglamentación correspondiente.

**8. PRECATALOGO****8.1. CRITERIOS DE PROTECCION:**

Este documento completa el bloque de Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales de Villarejo de Orbigo, de acuerdo con los criterios y objetivos anteriormente definidos. (Protección de la Edificación de Interés Arquitectónico).

Contiene una relación elaborada de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento art. 86.1, de los monumentos, jardines, parques naturales y paisajes que, por sus singulares valores o características hayan de ser objeto de una especial protección.

Se definen complementariamente, elementos y componentes de edificios o construcciones que, aun estando en deficiente estado de conservación, deberán ser objeto de su estudio e inclusión en la obra de nueva planta que se realiza sobre el edificio.

El objetivo de la Catalogación es evitar la desaparición de los elementos que por sus valores intrínsecos, constructivos, tipológicos o artísticos, mantienen por sí mismos o por su entorno unos valores de tradición histórica y composición que son parte importante para la identificación de los distintos núcleos.

**8.2. CONDICIONES DE PROTECCION:****8.2.1. EDIFICACION CATALOGADA**

Se establecen unos grados de protección para los edificios señalados en Catálogo con los siguientes conceptos:

- A. Protección de la tipología original del edificio.
- B. Protección de fachadas internas y externas.
- C. Protección de Sistema estructural (escaleras, forjados, etc).
- D. Protección de elementos no repetibles con la tecnología actual (mosaicos, aparejos, etc).
- E. Protección de espacios libres vinculados al edificio catalogado.
- F. Protección de la parcelación vinculada al edificio catalogado.

**G. Protección integral.****8.2.2 ELEMENTOS SINGULARES.**

Se plantea la protección de elementos existentes en diversos edificios de cada núcleo, los cuales contienen la pervivencia de valores ambivalentes, cumple de forma muy dispersa. En general estos elementos pertenecen a edificios antiguos (+ de 75 años) y muchos de ellos están en avanzado estado de deterioro, al estar construido con materiales que se han degradado con el tiempo.

Se propone, por tanto, la protección de los siguientes elementos pertenecientes a diversas tipos de edificios, ejemplos de los cuales se dan en la documentación fotográfica que acompaña a este apartado:

- H. Cuerpos volados y galerías acristaladas.
- J. Portones de entrada a edificios, patios internos o jardines.
- K. Patios interiores en casas patio.

La composición de fachadas que supongan la demolición de edificios existentes y en las que existan elementos definidos en el párrafo anterior cumplirá:

- Presentación de un proyecto de demolición que defina gráficamente la construcción existente.
- Presentación de un proyecto de nueva planta que contemple en su composición y diseño los elementos definidos, adecuando la proporción de huecos, alturas, cornisas, etc, a los invariantes observados en la edificación a demoler.

**8.2.1.1 Obras permitidas.**

Sobre aquellos edificios catalogados que recaiga alguno de los grados de protección mencionadas en el apartado anterior se permitirán las obras descritas a continuación:

- 1. Obras de conservación.
- 2. Obras de mejora en el equipamiento o higiene (instalaciones).
- 3. Obras de redistribución interior ligera.
- 4. Obras de consolidación o sustitución de elementos deteriorados.

**8.2.2.2 Obras de demolición.**

Sobre aquellos edificios catalogados que recaiga alguno de los grados de protección marcados se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para realizar posibles demoliciones:

- A. No se permitirán demoliciones totales de los edificios catalogados.
- B. Se podrá analizar la demolición parcial de un edificio catalogados si se cumple:

B.1. La presentación de un proyecto de restauración rehabilitación o mejora.

B.2. Que la restauración o mejora comparten la necesidad de demoler elementos deteriorados.

B.3. Que las obras a realizar estén dentro del apartado de OBRAS PERMITIDAS en un edificio catalogado.

#### 8.3. CAMINO DE SANTIAGO:

Se plantea la protección del entorno inmediato del Camino de Santiago, a su paso por el municipio de Villarejo de Orbigo, regulando las nuevas construcciones e instalaciones, mediante la presentación de los proyectos de las mismas para su información por los SERVICIOS TECNICOS DE LA ADMINISTRACION competente en materia de PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO. Este informe será vinculante.

Para ello se incorpora a esta documentación un plano a escala 1:10.000 en el que se indica el recorrido del Camino de Santiago.

Las distancias que limitan la aplicación de esta tramitación estarán reguladas por las administración competente en materia de protección del Patrimonio. En zonas rurales la zona de influencia del camino se considera en la banda de suelo de 100 m. de anchura localizada a ambos lados del camino.

#### 8.4. BIEN DE INTERES CULTURAL:

De acuerdo con el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la Iglesia del Convento Premostratense en Villoria de Orbigo, la Junta de Castilla y León en sesión celebrada el 17 de diciembre de 1992 declaró, mediante decreto 215/1992, Bien de Interés Cultural con categoría de MONUMENTO.

Este expediente incluye descripción de la mencionada iglesia y establece un entorno de protección (artículo 18 de la Ley de Patrimonio Histórico Español) definido por la calle del Convento y el río Orbigo, englobando los edificios que dan fachada a la calle, la orilla del río y las choperas.

#### La delimitación del ENTORNO:

AL NORTE: La tapia que delimita el convento desde su encuentro con la calle del Convento hasta el río Orbigo.

AL ESTE: El eje del río Orbigo desde el punto anterior hasta la esquina sureste de la tapia del convento.

AL SUR: La tapia que delimita el convento desde el punto anterior hasta la calle del Río, y el eje de esta calle hasta la del convento.

AL OESTE: Todas las parcelas que dan fachada a la calle del convento desde el punto anterior hasta la esquina noroeste de la tapia del convento.

Se incluye fotocopia de este entorno de protección, reflejándose así mismo en el plano de ordenación correspondiente 4.B.

Las obras a realizar que afecten al monumento o al entorno de protección contarán además de lo establecido en estas normas, con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural o comisión competente de la Junta de Castilla y León, así mismo cumplirán las siguientes condiciones estéticas.

#### 8.4.1 - CONDICIONES ESTETICAS.

##### 8.4.1.1- FACHADAS.

#### COLOR:

El color debe respetar la gama de colores tierra.

#### RATIO O HUECOS:

Se definen como proporción entre dimensión vertical y horizontal del hueco. Los huecos serán de RATIO VERTICAL.

#### CARPINTERIAS:

Se recomiendan las carpinterías de madera o tonos neutros.

#### RELACION HUECO MACIZO:

Hueco < Macizo

#### MATERIALES:

Se prohíben, salvo justificación expresa, los siguientes materiales: materiales cuya coloración no esté

incluida en la gama de los "tierras", se permite el ladrillo visto que respete esta gama.

Se prohíben los revestimientos vidriados.

#### MEDIANERIAS:

Si se dejan medianerías vistas estas deberán tener un acabado mínimo de enfoscado y pintado en colores de la gama de los tierra.

#### VUELOS:

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los antepechos serán de madera o forja no macizos.

#### 8.4.1.2. CUBIERTAS.

#### MATERIAL:

La cubrición será de teja de coloración rojiza, independientemente del tipo de material empleado.

Se prohíbe el uso de espumas como acabados para todos los usos.

#### CARACTERISTICAS:

- La pendiente máxima serán 30°.

- La altura máxima de cubierta serán 3,00 m.

- Los faldones serán rectos, con alero de remate. Se prohíben los petos.

- Se permiten buhardillas y troneras, siempre y cuando se ajusten a las exigencias del apartado 4.7.8.3 de estas normas.

#### 8.4.1.3. DISEÑO PLANTAS BAJAS.

En los edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto en los cascos consolidados, por lo que en el proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

No se permitirán modificaciones en la estructura de los bajos de edificios catalogados, cuando dichos bajos formen parte del conjunto arquitectónico y su modificación suponga un deterioro grave.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), en cascos consolidados se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

Se prohíbe la colocación de carteles y anuncios publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.

Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada.

#### 8.5. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS:

El Ayuntamiento cooperará con los Organismos competentes, según especifica la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, artículo 7.

Cualquier autorización para la ejecución de un proyecto de actuación realizado en el entorno de un bien del Patrimonio Histórico Español, deberá ir acompañada del informe favorable del Organismo competente ( Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León).

#### 8.5.1. Yacimientos arqueológicos catalogados.

##### 1. EL COTANICO.

- Situación: Estebanez de la Calzada.

Longitud 12° 26' 13''

Latitud 02° 13' 42''

- Zona de afección: todas las actuaciones de tipo urbanístico o edificatorio que se quieran realizar en un entorno de 200 m. del yacimiento del Cotanico, deben recibir Informe favorable del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

3751

95.067 ptas.



## VALDEVIMBRE

Aprobadas definitivamente, por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 1 de febrero de 1996, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Valdevimbre, y publicado dicho acuerdo en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de la Normativa Urbanística contenida en las citadas Normas Subsidiarias.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DE VALDEVIMBRE (LEON)  
NORMATIVA URBANISTICA

TITULO 1. NORMAS SUBSIDIARIAS. CONTENIDO  
Y DESARROLLO

CAPITULO 1.1. CONTENIDO Y TRAMITACION

1.1.1. Fines y objetivos

Las presentes Normas Subsidiarias de ámbito municipal se redactan con la finalidad de ser el instrumento de ordenación integral del territorio, y como figura urbanística más adecuada a tenor de lo recomendado en las Normas Subsidiarias Provinciales.

1.1.2. Marco legal

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

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

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley 8/90, de 25 de Julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo / Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana)

- Reglamentos de Desarrollo y Aplicación de la Legislación del Suelo adecuados a la Tabla de Vigencias

- Tabla de Vigencias

(Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero)

- Reglamento de Planeamiento

(Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio)

- Reglamento de Gestión Urbanística

(Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto)

- Reglamento de Disciplina Urbanística

(Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio)

1.1.3. Carácter y ámbito

Las presentes Normas tienen carácter de Subsidiarias, en ausencia de Plan General de Ordenación en el ámbito territorial y de acuerdo con el artículo 88.3.b) del Reglamento de Planeamiento, su finalidad es "Definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio".

Su ámbito de aplicación lo constituye la totalidad del término municipal de Valdevimbre (León).

1.1.4. Obligatoriedad

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

1.1.5. Tramitación

Como se refleja en la Memoria Justificativa, la tramitación se ha ajustado al procedimiento señalado en el Título IV del Reglamento de Planeamiento.

Las fechas de las distintas aprobaciones son las siguientes:

- Aprobación del Avance: 13- Mayo- 1992

- Aprobación Inicial: 9- Febrero- 1994

- Aprobación Provisional: 27- Enero- 1995

- Aprobación Definitiva:

1.1.6. Vigencia

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

Las presentes Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, siempre que no sea aconsejable su modificación o revisión, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes y en el Título V del Reglamento de Planeamiento.

1.1.7. Revisión

Se procederá a la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se produzca cualquiera de los siguientes supuestos:

- Desequilibrios en las hipótesis de evolución de magnitudes básicas: población, empleo, motorización, servicios, etc. y aparición de circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.

- Agotamiento de la capacidad del proyecto por mayores exigencias de suelo urbano, tanto por demanda de uso industrial como residencial, espacios públicos...

- Cuando las Normas Subsidiarias resulten afectadas por una figura de planeamiento de rango superior, a cuyas determinaciones y directrices deban ajustarse, en cuyo caso deberán adaptarse en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta última.

En todos los demás casos se considerará modificación de las Normas.

1.1.8. Modificaciones

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

De llevarse a cabo, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones, de acuerdo con los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento:

- Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de la zona, se requerirá la previsión de mayores espacios libres ejecutables a la par que la edificación.

- La modificación deberá tener al menos el mismo grado de precisión que lo que se pretende modificar, y comprenderá un estudio sobre la viabilidad de la propuesta.

- Las modificaciones se sujetarán a las mismas disposiciones requeridas para la formulación de las Normas Subsidiarias.

- Se llevará un registro anejo a estas Normas, en el que se anoten las posibles modificaciones y correcciones de planos de modo que, en cualquier momento, se pueda disponer de una documentación precisa que evite confusiones al ser consultada.

1.1.9. Documentación

De acuerdo con el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas contienen las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.

- b) Delimitación del Suelo Urbano.

- c) Definición del concepto de núcleo de población.

- d) Asignación de usos pormenorizados para el Suelo Urbano.

- e) Normas Urbanísticas.

- f) Trazado y características de la red viaria.

- h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial.

Las anteriores determinaciones se desarrollan en los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva del Territorio, Población y Actividades.

- Memoria Justificativa.

- Planos de Información.

- Planos de Proyecto.

- Normas Urbanísticas Reguladoras.

### 1.1.10. Interpretación de las Normas

Las prescripciones de las Normas Subsidiarias se interpretarán a la vista de la legislación urbanística, y en caso de duda, a favor de la menor edificabilidad y de los mayores espacios de uso y servicio público.

En caso de concurrencia de determinaciones entre Planos de ordenación y Normativa urbanística, prevalecerá la interpretación de esta última y dentro de los planos, los de escala más ampliada sobre los de menos y los que detallan ordenación y protección sobre los restantes.

## CAPITULO 1.2. DESARROLLO Y GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

### 1.2.1. Instrumentos de desarrollo del Planeamiento

Las Normas Subsidiarias se desarrollarán, dependiendo de los casos, por medio de Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Estas Normas Subsidiarias no se desarrollarán mediante Planes Parciales, ya que el objeto de éstos es el Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar, que en este caso no existe por tratarse de Normas del tipo a) (artículo 91 del Reglamento de Planeamiento).

El Ayuntamiento, como titular de todas las facultades urbanísticas de índole local, es al que corresponde en primera instancia la formulación, tramitación y gestión del Planeamiento, sin perjuicio de lo señalado a continuación.

Los administrados pueden redactar cualquiera de las figuras de Planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias y ejecutarlo cuando sea de aplicación el sistema de compeación.

En el ejercicio de las facultades municipales de formulación, tramitación y gestión del Planeamiento, el Ayuntamiento deberá asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de iniciativa e información por parte de las Corporaciones, Asociaciones y Particulares.

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

#### 1.2.1.1. Planes Especiales

Los Planes Especiales podrán redactarse según los artículos 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que no pueden clasificar suelo, para las finalidades previstas en el artículo 76, entre las que se detallan las siguientes como más convenientes para el término municipal:

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

#### 1.2.1.2. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán redactarse según los artículos 65,66 y 140 del Reglamento de Planeamiento, de acuerdo con alguna de las siguientes finalidades:

- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes existentes o definidas en la documentación gráfica correspondiente.
- Ordenar volúmenes, siendo la unidad mínima de ordenación una manzana o área edificable completa, limitada por vías o espacios libres de uso público.
- Efectuar reparcelaciones y normalización de fincas.
- Obtener suelo para equipamiento.

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

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos que específicamente pide el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

Se tramitarán de acuerdo con el artículo 117 de la Ley del Suelo y serán aprobados por la Corporación Municipal, dando cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo.

### 1.2.1.3. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en Suelo Urbano las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del Suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

Contendrán los documentos indicados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento. No será necesaria la inclusión del Pliego de Condiciones económico-administrativas, cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compeación en terrenos de un solo propietario.

Se tramitarán de acuerdo con el artículo 117 de la Ley del Suelo y serán aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo.

### 1.2.2. Sistemas de actuación para la gestión del Planeamiento

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

## CAPITULO 1.3. NORMAS DE TRAMITACION DE LICENCIAS

### 1.3.1. Actos sujetos a licencia municipal

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refieren los artículos 242 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En concreto son los siguientes:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 3.- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4.- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del Suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, bodegas, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- Las perforaciones de captación de aguas subterráneas y su utilización en caso positivo e independientemente de otras autorizaciones pertinentes.

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

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

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

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

### 1.3.2. Competencia

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo en su artículo 243, según el artículo 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### 1.3.3. Procedimiento de otorgación de licencias

El procedimiento de otorgación de licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### 1.3.4. Documentación

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

Cualquiera que sea el tipo de obra, deberá acompañarse con el plano de situación referido al correspondiente plano de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. En Suelo No Urbanizable, se acompañará plano de situación con relación al término municipal y plano de parcela sobre el plano catastral, recogiendo un entorno de unos 300 m. alrededor de la parcela. Igualmente se especificará el uso o cambio de uso al que se destina la edificación o terreno para el que se solicita la licencia.

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

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

### 1.3.5. Alineaciones

Cuando se trate de obra de nueva planta, con o sin operación previa de derribo, será condición indispensable la solicitud previa a la de la obra, de alineación y rasante, pudiéndola presentar cualquier propietario de solar o de terreno dentro del término municipal, aún cuando no se tenga intención inmediata de construir.

Esta concesión de alineación y rasante, no implica por lo tanto la concesión de la licencia de construcción.

La alineación se dará sobre el plano del terreno y zona inmediata a escala 1:1.000, como mínimo, refiriendo sus puntos más importantes a elementos fijos y características del terreno, de forma que quede claramente determinada, e indicándola sobre aquel, mediante clavos, estacas o cualquier otro elemento fijo.

### 1.3.6. Obras en edificios fuera de ordenación

Las edificaciones, construcciones o instalaciones efectuadas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, que resulten disconformes con cualquiera de las especificaciones contenidas en estas Normas, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de

expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato o conservación del inmueble, permitiéndose excepciones contempladas en el artículo 137 de la Ley del Suelo.

### 1.3.7. Actos sujetos a procedimiento especial

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

A) Las siguientes obras en Suelo No Urbanizable deberán tramitarse según el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística:

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

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

El procedimiento a seguir se desarrollará del modo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3.8. Solicitudes de intervención en zona de bodegas (SU-B)

Para toda actuación que se quiera realizar, tanto en la zona de bodegas, como en una banda de 25 m. alrededor de ella, deberá solicitarse obligatoriamente la correspondiente cédula urbanística para conocer exactamente las posibilidades de intervención, previamente a la solicitud de cualquier tipo de licencia de obras.

### 1.3.9. Derribos

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

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

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

### 1.3.10. Vallado de solares

Deberá solicitarse licencia y ajustarse a la alineación oficial. Deberá cumplir condiciones de seguridad y ornato.

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

### 1.3.11. Parcelación y reparcelación de terrenos

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando ésta se lleve



a cabo sobre suelos clasificados como urbanos por el Planeamiento.

En los Suelos No Urbanizables se prohíben las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con el artículo 16.2 de la Ley del Suelo y las parcelaciones agrarias que supongan la subdivisión en parcelas menores a la mínima de cultivo (6 hectáreas en secano y 2 en regadío según Decreto 75/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León) o la establecida en concentración parcelaria donde ésta se haya realizado.

Para el Suelo Urbano podrá plantearse la reparcelación voluntaria (artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística), la reparcelación discontinua (artículo 78.3 del Reglamento) y la económica (artículo 116 del Reglamento)

#### 1.3.12. Obras de urbanización

Cualquier propietario que ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar a las vías públicas o servicios municipales.

Si las obras afectasen a servicios públicos o de carácter general, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo, dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

Los escombros y acopios de materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado, con el fin de que no comprometan la seguridad pública.

Cualquier ciudadano podrá denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, que por sus actividades puedan generar un excesivo nivel sonoro, o aquellas que por el mal estado de alguno de sus elementos (cornisas, remates, chimeneas, etc), puedan ocasionar algún daño.

#### 1.3.13. Caducidad de licencias

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

#### 1.3.14. Final de obra

Finalizadas las obras, el propietario pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, en el plazo máximo de quince días, dicha terminación mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obra suscrito por los facultativos directores y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

Antes de dar por finalizada la obra, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
- Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

En caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

#### 1.3.15. Licencia de ocupación

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

Se presentará:

- Solicitud de licencia de ocupación.
- Certificado final de obras cuando sea exigible la dirección técnica.

- Cédula de habitabilidad, cuando proceda, expedida por el organismo correspondiente.

- Autorizaciones o licencias administrativas en razón de la actividad, protección, situación, etc.

#### 1.3.16. Infracciones y sanciones

Los actos de edificación y uso del Suelo relacionados con el artículo 242 de la Ley del Suelo que se ejecutasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a aquella, constituirán infracción urbanística, conforme a los preceptos del Reglamento de Disciplina Urbanística y con los efectos señalados en el mismo.

## TITULO 2. NORMAS GENERALES DE ORDENACION DEL TERRITORIO

### CAPITULO 2.1. REGIMEN DEL SUELO

#### 2.1.1. Clasificación del Suelo

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican la totalidad del suelo del municipio en Suelo Urbano (SU) y Suelo No Urbanizable (SNU) definidos en los artículos 10 y 12 de la Ley del Suelo.

#### 2.1.2. Suelo Urbano

Es el suelo clasificado por las Normas Subsidiarias, según el artículo 10 de la Ley del Suelo, como:

a) Consolidado por la edificación al menos en 2/3 partes o con servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica).

b) El que en ejecución de las Normas llegue a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

Jurídicamente se caracteriza por la posibilidad de ejercicio inmediato de los derechos de edificación a partir del momento en que la parcela de suelo adquiere la condición de solar.

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

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

La calificación zonal es la siguiente:

- Casco antiguo (SU-CA)
- Extensión residencial (SU-ER)
- Equipamiento social (SU-ES)
- Zonas verdes (SU-ZV)
- Industrial (SU-I)
- Bodegas (SU-B)

#### 2.1.3. Suelo no urbanizable

Es aquel suelo susceptible de ordenación urbanística que se excluye de todo posible uso urbano por sus propios valores.

De acuerdo con el artículo 12 de la Ley del Suelo constituirán el Suelo No Urbanizable:

a) Los que las Normas no incluyan en alguno de los otros tipos de suelo (Suelo No Urbanizables Régimen General).

b) Los espacios que las Normas determinen para otorgarles una especial protección, a efectos de dicha Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico (Suelo No Urbanizable Protegido).

Las determinaciones podrán desarrollarse mediante Planes Especiales.

A tenor de lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento, se divide en Suelo No Urbanizable de Régimen General y Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido según sus características y valores intrínsecos o de reserva para usos específicos o de servidumbre.

Se proponen cuatro categorías de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido según el elemento o carácter que predomina en la zona y que motiva la protección:

- Cauces, riberas y lagunas (SNU-EP1)
- Carácter paisajístico o de vegetación (SNU-EP2)
- Agrícola (SNU-EP3)
- Sistemas generales de infraestructuras (SNU-EP4)

Se propone una única categoría de Suelo No Urbanizable de régimen general que abarca el resto del territorio (SNU).

#### 2.1.4. Condición de solar

Tendrán la condición de solar, según el artículo 14 de la Ley del Suelo, las superficies de Suelo Urbano que además de contar con los servicios señalados en el artículo 10 de la Ley del Suelo (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica), la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

La condición de encintado de aceras deberá interpretarse con flexibilidad. Por ello, sólo condicionará para la edificación en calles de nueva apertura y viales de nueva formación si no es posible ni lógica su aplicación en los viales existentes.

#### 2.1.5. Dimensiones de la parcela

Las dimensiones de las parcelas serán tales que permitan la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose por ésto, aquellas que tengan al menos un paramento de 3 m. en el que se pueda situar piezas habitables y que dé frente a un espacio público o patio interior público o privado. Este patio interior será válido siempre que cumpla en su caso las siguientes condiciones:

- Que el diámetro sea superior a 16 m.
- Que el diámetro sea igual o superior a la altura de la edificación, midiéndose ésta desde el nivel del piso de la primera planta que se destine a vivienda y hasta la parte alta del paramento más alto que configure dicho patio.

### CAPITULO 2.2. SISTEMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIOS

#### 2.2.1. Equipamiento social

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

Los equipamientos sociales se clasifican en:

- Administrativo y de Servicios (EA)
- Cultural y Recreativo (EC)
- Deportivo (ED)
- Escolar (EE)
- Religioso (ER)
- Sanitario-asistencial (ES)

En los planos de Ordenación o Proyecto únicamente se singulariza el equipamiento religioso, calificando el resto del Suelo destinado a este uso como de equipamiento general.

#### 2.2.2. Zonas verdes y espacios libres

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

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

#### 2.2.3. Vías de comunicación

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

#### 2.2.4. Servicios técnicos

Las redes de servicios técnicos están compuestas por:

- Depósitos y depuradoras de aguas potables o residuales. Debe completarse según condiciones generales de urbanización.
- Redes y elementos auxiliares de distribución de energía eléctrica, teléfono, TV, etc.

- Vertederos y tratamiento de residuos y basuras.

Las unidades de servicios técnicos son:

- Cementerios. Cada núcleo dispone de un cementerio.
- Servicio de extinción de incendios. Resuelto mediante la mancomunidad Esla-Bernesga al igual que los vertederos y tratamiento de residuos y basuras.

### CAPITULO 2.3. PROTECCION DEL PAISAJE Y DEL MEDIO AMBIENTE

#### 2.3.1. Evaluación del impacto ambiental

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

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

#### 2.3.2. Movimientos de tierras

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

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

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

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

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

#### 2.3.3. Extracción de áridos

Se tendrá en cuenta la Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico y demás disposiciones que la desarrollan así como la Ordenanza Especial Reguladora de las Actividades Extractivas de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial.

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

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

Se tendrá en cuenta el Decreto de 15 de octubre de 1982 sobre Restauración de Espacios Naturales afectados por actividades mineras y la Orden de 20 de noviembre de 1984 que lo desarrolla. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y arbolado característico de la zona.

#### 2.3.4. Actuaciones en áreas arboladas

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas arboladas, cualquiera que sea su especie, y siempre que no sea de naturaleza agrícola, deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca el 15% del total

existente o reponiendo en lugares cercanos. Se necesitará autorización cuando la plantación o tala suponga un cambio del destino agrícola de los terrenos.

### 2.3.5. Cerramiento de parcelas

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

### 2.3.6. Edificaciones

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

### 2.3.7. Vertederos de residuos y chatarras

Se tendrán en cuenta la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre desechos y residuos sólidos urbanos y el Decreto 180/1993 de 29 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, regulador del almacenamiento de chatarra en Suelo No Urbanizable.

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

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

### 2.3.8. Otras actuaciones

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

## CAPITULO 2.4. PROTECCION DE PATRIMONIO HISTORICO. CATALOGO

### 2.4.1. Definición

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

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

Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje (bodegas, palomares, etc), prohibiéndose cualquier construcción que afecte a su entorno inmediato. Las bodegas, por ser parte integrante del Suelo Urbano, tienen su propia ordenanza que las regula, protegiéndolas como elemento singular del paisaje.

En función de los valores que se pretenden proteger se establecen dos categorías:

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

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

### 2.4.2. Delimitación. Catálogo

Los elementos protegidos de interés cultural son:

Valdevimbre	Iglesia parroquial Ermita en c/ Ermita Bodegas
Fontecha	Iglesia parroquial Bodegas

Palacios de Fontecha	Iglesia parroquial Bodegas
Pobladura de Fontecha	Iglesia parroquial Bodegas
Vallejo	Iglesia parroquial Bodegas
Villagallegos	Iglesia parroquial Bodegas
Villibañe	Iglesia parroquial Bodegas

Las iglesias parroquiales y la ermita tendrán protección integral y todas las bodegas del municipio protección de carácter estructural.

### 2.4.3. Condiciones de uso

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

## CAPITULO 2.5. NORMAS GENERALES PARA LA URBANIZACION

### 2.5.1. Abastecimiento de agua

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal de 200 litros/habitante/día para zonas residenciales. En áreas industriales el abastecimiento se desarrollará de modo que los ramales de servicio a cada parcela no sean menores de 63 mm.

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

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

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

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan por objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE-IFA (Normas Tecnológicas de Edificación, Instalaciones de Fontanería y Abastecimiento).

Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE-CPI-82 de Protección contra Incendios. Para lo cual se colocarán hidrantes de D/80 mm. como mínimo en lugares accesibles y señalados a una distancia mínima de 200 m. La red correspondiente, independiente de la de abastecimiento, admitirá un caudal mínimo de 500 litros/min. para hidrantes de D/80 mm.

### 2.5.2. Saneamiento y depuración

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

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 litros/hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m<sup>2</sup> como mínimo.

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

- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,5 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de diámetro 30 cm. 1 m<sup>3</sup> para las restantes.

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

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

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente > 1,5%,



impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

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

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

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

#### 2.5.3. Energía eléctrica

Deberá cumplirse la legislación vigente. Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, debiendo preverse en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Se procurará que las redes de distribución eléctricas de baja tensión sean subterráneas. En cuanto a los centros de transformación, se procurarán localizar sobre terrenos de propiedad pública y su aspecto exterior armonizará con el carácter de la zona donde se enclaven.

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

#### 2.5.4. Alumbrado público

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.

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

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

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

#### 2.5.5. Pavimentado y encintado de aceras

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

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

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

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

#### 2.5.6. Mobiliario urbano y jardinería

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano, bancos, papeleras, farolas, cabinas, rótulos, etc. sean adecuados en relación con su emplazamiento.

El tratamiento de los espacios libres de uso público deberá incluir dentro de lo posible, la plantación de arbolado de especies y porte adecuados a las condiciones climatológicas y tradicionales de la zona. En los núcleos urbanos se recomienda su plantación a lo largo de las vías de tránsito, estacionamiento de vehículos, calles y plazas y otros espacios destinados a la vida ciudadana.

## TITULO 3. NORMAS GENERALES PARA EL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

### CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE USO

#### 3.1.1. Definición

Se regulan los usos con la intención de racionalizar su utilización en si mismos y en relación con el entorno.

#### 3.1.2. Adecuación de usos

Se define en cada caso los usos permitidos y los prohibidos para cada una de las distintas zonas.

#### 3.1.3. Clasificación de usos

A efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases de usos:

- 1.- Vivienda
- 2.- Comercial, administrativo y de oficinas
- 3.- Hostelero
- 4.- Equipamiento
- 5.- Recreativo en zonas verdes y espacios libres
- 6.- Industrial
- 7.- Bodega
- 8.- Actividades agropecuarias

#### 3.1.3.1. Uso de vivienda

Edificio o parte de él destinado a residencia familiar.

Programa mínimo de vivienda:

Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina, un dormitorio de 2 camas o dos de una y un baño que incluya lavabo, inodoro y ducha como piezas mínimas. El estar-comedor y la cocina podrán ser sustituidas por una única pieza.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Unifamiliares. Vivienda con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo. Puede ser aislada o agrupada-adosada.

b) Colectiva o multifamiliares. Conjunto de viviendas que comparten los accesos, elementos estructurales y constructivos, instalaciones, etc.

c) Anexa a otros usos. Su función es de servidumbre respecto al uso principal.

#### 3.1.3.2. Uso comercial, administrativo y de oficinas

Corresponde a locales de servicio público destinados a la compraventa al pormenor. Así mismo se incluyen aquellos locales o edificios en los que predominan las actividades burocráticas de carácter privado o público, así como despachos profesionales.

Se distinguen las siguientes categorías:

a) En edificios independientes.

b) En edificios de uso predominante residencial con un máximo de ocupación del 50% de la superficie edificada total.

c) Como anexo de viviendas.

d) Como agrupación de pequeños comercios.

En los casos b y c, las viviendas deberán disponer de accesos independientes.

#### 3.1.3.3. Uso hostelero

Es el que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan a alojamiento temporal, o a la preparación y servicio de comidas.

Se consideran las siguientes categorías:

a) Alojamiento temporal, tales como hoteles, moteles o apartoteles.

b) Preparación y servicio de comidas, tales como restaurantes, bares o mesones.

#### 3.1.3.4. Uso de equipamiento

Comprende este uso los edificios, instalaciones o solares en los que predominan las actividades de tipo socio-cultural y en general los de tipo colectivo.

Pueden situarse en edificios o solares independientes, o bien en otros destinados a otros usos.

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

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Administrativo y servicios.
- b) Cultural y recreativo.
- c) Deportivo.
- d) Escolar.
- e) Religioso.
- f) Sanitario-asistencial.

3.1.3.5. Uso recreativo en zonas verdes y espacios libres

Es el que incluye espacios públicos abiertos, tanto urbanizados como no urbanizados, para su utilización en actividades al aire libre.

Se diferencian las siguientes categorías:

- a) Jardines urbanos y áreas peatonales.
- b) Areas de juegos para niños.
- c) Campos y pistas deportivas.
- d) Recreo extensivo en espacios no urbanizados.

3.1.3.6. Uso industrial

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados.

Se consideran las siguientes categorías según el grado de compatibilidad con el uso de vivienda:

- a) Sin molestia para vivienda en planta baja o anejo a vivienda unifamiliar.
- b) Compatible con vivienda en naves o edificios independientes, patios de manzana o de parcela.
- c) Industria incómoda admitida contigua a la vivienda, tolerancia en áreas residenciales en edificios industriales entre medianerías y con fachada a la calle contigua a la vivienda.
- d) Industria incómoda admitida contigua a la vivienda, totalmente aislada en edificios independientes.
- e) Incompatible con la vivienda, en edificios industriales, en parcelas industriales.

CATEGORIAS

	a	b	c	d	e
POTENCIA (CV)	0,5	2	5	10	>10
SUP. MAXIMA	60 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	—
DECIBELIOS	20	25	30	40	<55

No obstante, las industrias que estuvieran legalmente instaladas en el momento de entrar en vigor las presentes Normas, podrán aumentar la superficie edificada, destinada a industria, en el mismo solar que ocupan, hasta un 25% de la que tenían anteriormente, aunque ésta ya rebasara los límites señalados en estas Normas, siempre que cumplan las demás condiciones fijadas en ellas. En ningún caso se admitirá la ampliación sobre terrenos adquiridos posteriormente a la indicada fecha, ni siquiera su utilización como patios o almacenes de materiales.

En lo relativo a industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas así como todas aquellas en que por sus emisiones y vertidos de gases líquidos o vertidos sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones, se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:

- Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

- Decreto 833/1975 de Desarrollo de la Ley 38/1972, sobre protección del Medio Ambiente Atmosférico.

- Ley 5/93 de 21 de Octubre sobre Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

3.1.3.7. Uso de bodega

Se define como tal, el destinado a construcciones enterradas o semienterradas para uso de almacén y conservación de productos vinícolas.

Incluye las instalaciones necesarias de accesos y áreas colindantes de protección y mantenimiento de los volúmenes. Incluye también la regeneración del terreno de superficie para evitar su erosión y deterioro.

3.1.3.8. Uso de actividades agropecuarias

Corresponde a aquellos edificios cuyo fin es el almacenamiento de productos y medios de producción agraria, que no estén sujetos a operaciones de transformación, así como aquellas construcciones o instalaciones relacionadas con la explotación tanto familiar como industrial de ganado y animales de distinta especie.

En cualquier caso cumplirán las exigencias técnicas sanitarias y de emplazamiento establecidas en el Vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Agricultura extensiva e intensiva.
- b) Ganadería extensiva e intensiva.
- c) Aprovechamiento forestal.

CAPITULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

3.2.1. Definición

Tienen por objeto el fijar las determinaciones aplicables a todo tipo de edificación así como su forma de aplicación, sin perjuicio de las Ordenanzas particulares que se fijen en cada caso según las zonas.

3.2.2. Alineaciones

Se tomarán las existentes en los planes correspondientes de Ordenación a escala 1/1.000. En aquellos casos en que no estuvieran especificadas, se entenderá que regirán las actualmente existentes.

Dichas alineaciones podrán ser modificadas o establecidas por tenerse que completar el viario mediante un Estudio de Detalle de acuerdo con lo establecido en los artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento.

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

3.2.3. Rasantes

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

3.2.4. Altura máxima

La altura máxima se fijará atendiendo al cumplimiento de dos condiciones:

- El número de plantas será de dos (planta baja + 1).
- La altura a cornisa máxima será de 7,00 m., incluyendo el semisótano, cuando esté permitido. Además se habrá de cumplir que:

Altura máxima de planta baja = 3,70 m.

Altura máxima de planta primera = 3,00 m.

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

## 3.2.5. Altura mínima

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

## 3.2.6. Construcciones por encima de las alturas máximas

No se realizarán ningún tipo de áticos ni sobreáticos por encima de la cota superior del último forjado, sólo se permitirán:

1.- La cubierta definitiva de la edificación.

2.- Pretiles de remate en fachada en su caso, con una altura no superior a 1,20 m. medidos desde la parte inferior del último forjado.

3.- Los remates de escaleras, instalaciones y servicios quedarán englobados dentro de los faldones de cubierta.

Se admitirá aprovechamiento bajo cubierta en los casos y zonas en que específicamente se autorice, no obstante se considerará una altura máxima de línea de cumbrera a contar desde la altura de cornisa de 3,50 m., con pendientes de faldones de cubierta iguales o menores de 30° o 58%.

## 3.2.7. Sótanos y semisótanos

Se permitirá única y exclusivamente una planta de sótano o semisótano; a estos efectos se considerarán sótanos los locales o parte de locales cuyo techo esté a nivel inferior al de la acera, en una longitud igual o superior al 50% de la longitud total de la fachada.

Deberán tener suficiente ventilación.

## 3.2.8. Entreplantas

Únicamente se permitirán en las condiciones y zonas en que específicamente se determine.

## 3.2.9. Altura libre de plantas

Generalmente se tomarán las alturas libres de las distintas plantas dentro de los siguientes márgenes:

Uso predominante de vivienda	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano		2,20 m
Planta baja de vivienda	3,00 m	2,50 m
Planta baja otros usos	3,30 m	2,80 m
Planta primera en cualquier caso	3,00 m	2,50 m
Uso industrial	Máximo	Mínimo
Planta baja	7,00 m	3,00 m

Se exceptuarán aquellos edificios singulares que por sus necesidades específicas se justifiquen la variación de las máximas o mínimas.

## 3.2.10. Patios

Los patios podrán edificarse en planta baja en los casos establecidos.

No se permitirá cubrir los patios cuando debajo de la cubierta, exista o pueda existir algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Los patios deberán tener un fácil acceso.

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que 1/4 de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con una dimensión mínima de 3 m. en cualquiera de sus lados.

## 3.2.11. Ventanas y huecos

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

En fachada a patio distarán como mínimo 60 cm.

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

## 3.2.12. Vuelos

Únicamente se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales con los vuelos que cumplan las características que rijan en las presentes Normas, según zonas especificadas.

La separación del vuelo, de las fincas contiguas y medianerías, será igual a la luz del vuelo, con un mínimo de 60 cm.

La distancia mínima entre la parte inferior de los vuelos y la rasante del vial será de 3,00 m. excepto en los casos específicos.

## CAPITULO 3.3. CONDICIONES GENERALES HIGIENICO-SANITARIAS

## 3.3.1. Sótanos y semisótanos

No se permitirán viviendas.

Deberá disponer de desagüe a la red general de alcantarillado.

Deberán estar suficientemente ventilados.

La altura mínima libre será de 2,20 m.

## 3.3.2. Viviendas

Toda construcción destinada a vivienda, comercio, industria o cualquier otro uso público deberá cumplir las Normas y condiciones mínimas establecidas en los Reglamentos y disposiciones legales de carácter vigente.

Las viviendas cumplirán la condición de ser exteriores.

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos, pero si en planta baja.

## 3.3.2.1. Programa mínimo

Toda vivienda constará como mínimo de:

- Cocina.

- Estar-comedor.

- Un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama.

- Aseo que contendrá como piezas mínimas, lavabo, inodoro y plato ducha.

La cocina y el estar-comedor se podrán sustituir por una sola pieza.

## 3.3.2.2. Dimensiones mínimas de las estancias

- Cocina 5 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 1,40 m.

- Estar-comedor 12 m<sup>2</sup>, lado mínimo 2,50 m.

- Dormitorio de dos camas 10 m<sup>2</sup>, lado mínimo 2 m.

En él contabilizará la superficie de armarios empotrados si lo hubiera.

- Dormitorio de una cama 6 m<sup>2</sup>, lado mínimo 1,80 m.

En él contabilizará la superficie de armarios empotrados si lo hubiera.

- Aseo 2 m<sup>2</sup>, lado mínimo 1,10 m.

- Si la cocina y el estar-comedor constituyeran una misma pieza o estancia, ésta tendrá como mínimo una superficie de 14 m<sup>2</sup>, con una dimensión mínima de 2,50 m.

Todas las piezas habitables vivideras: dormitorios, estar-comedor, cocina deberán tener ventilación directa al exterior por medio de huecos con superficie de ventilación e iluminación no menor 1/10 de la superficie útil de la pieza.

Ni los aseos ni las cocinas servirán como elementos de paso a otras estancias habitables de la vivienda, permitiéndose esta circunstancia únicamente si se trata de la estancia que aglutina cocina y estar-comedor.

## 3.3.2.3. Conductos de ventilación

Con carácter general, se permite el empleo de conductos de ventilación en aseos, despensas, cuartos de calderas, renovación de aire en locales, etc. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior y quedarán definidos en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos.

- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.

## 3.3.3. Portales

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal un ancho mínimo de 2 m.

El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

La distancia de arranque de la escalera desde el hueco de entrada será como mínimo de 1,50 m.



Queda prohibido el establecimiento de cualquier tipo de actividad comercial o industrial en estos espacios.

#### 3.3.4. Escaleras

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 m. en todo su desarrollo con tramos de 16 peldaños como máximo. Estos peldaños con huella mínima de 27 cm. y contrahuella máxima de 17,5 centímetros.

El ancho de mesetas con acceso a locales o viviendas será como mínimo de 1,20 m. y la altura mínima de pasamanos 0,95 metros.

Las escaleras deberán tener iluminación y ventilación directa con el exterior, en todas sus plantas, excepto en la planta baja, si es comercial, con hueco de superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> en cada planta.

En edificios de vivienda colectiva no se permiten los desarrollos partidos ni las escaleras compensadas.

En viviendas unifamiliares no se establecen dimensiones mínimas o máximas.

#### 3.3.5. Recogida de aguas

Las aguas procedentes de las edificaciones no verterán a las vías públicas y deberán conectarse a la red general de alcantarillado de acuerdo con las disposiciones vigentes.

#### 3.3.6. Energía eléctrica

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de electricidad, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, éstos deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Excepcionalmente podrán autorizarse estas instalaciones en la vía pública, cuando no exista otra posibilidad y siempre mediante acuerdo municipal, cumpliendo siempre las reglas de la Compañía Suministradora.

#### 3.3.7. Aislamientos

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

#### 3.3.8. Señalización de fincas

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

#### 3.3.9. Servicio de cartería

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

#### 3.3.10. Tendaderos

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

#### 3.3.11. Elementos de protección

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

### CAPITULO 3.4. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

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

#### 3.4.1. Composición

En general los edificios procurarán adecuarse al ambiente en que se encuentren, especialmente en el casco antiguo de los núcleos, y en el entorno de edificios catalogados, no quitando protagonismo a estos últimos, para lo cual se tenderá a la simpleza de volúmenes evitando formas tortuosas o complicadas.

#### 3.4.2. Fachadas

En general el macizo predominará sobre el hueco. Se evitarán las grandes longitudes de cuerpos volados, sean abiertos o cerrados. Estos últimos tendrán una proporción alargada de tal forma que predomine su altura sobre su longitud.

Los huecos de planta baja guardarán composición con los de la planta superior, a tal fin se indicarán en los documentos de los proyectos.

#### 3.4.3. Medianerías

Se evitará su aparición. En cualquier caso se tratarán con el mismo material que la fachada y mismos criterios de composición.

#### 3.4.4. Cubiertas

Se recomienda el empleo de cubiertas inclinadas.

Los huecos que en su caso se practiquen se procurará que queden incorporados en los planos de los faldones, únicamente se permitirá el empleo de buhardillas en los casos que explícitamente se especifiquen.

#### 3.4.5. Instalaciones

Se evitarán edificaciones por encima de la cubierta que no respondan a necesidades propias de las instalaciones.

#### 3.4.6. Anuncios y banderines

Se evitarán aquellos que sobresalgan más de lo estrictamente necesario de la línea de fachada, debiéndose situar en la altura correspondiente a la planta baja, insertándolos dentro de los huecos existentes o proyectados.

#### 3.4.7. Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas

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

## TITULO 4. ORDENANZAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO. SU

### CAPITULO 4.1. ORDENANZA 1. - SUELO URBANO SU-CA. CASCO ANTIGUO

#### 4.1.1. Definición

Corresponde a las zonas edificadas del casco antiguo, con la trama consolidada a través del tiempo.

#### 4.1.2. Delimitación

La indicada en los planos de zonificación correspondientes a escala 1/1000.

#### 4.1.3. Condiciones de uso

Se permiten todos los usos excepto los industriales incompatibles con las viviendas, y las explotaciones ganaderas intensivas. Se incluyen también dentro de los usos permitidos el almacenamiento de productos agrícolas y con carácter excepcional la estabulación de animales domésticos, siempre que se ajusten a lo estipulado en el Reglamento de Actividades Molestas, y se encuentren situados en planta baja.

#### 4.1.4. Condiciones de volumen

##### Condiciones de la parcela

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

No se fijan dimensiones ni superficies mínimas, siempre y cuando ambas permitan a la construcción cumplir con las condiciones relativas a vivienda exterior así como al programa mínimo.

##### Alineaciones y rasantes

Son las que figuran en los planos correspondientes. En el caso de que no estuvieran especificadas se entenderá que se corresponden con las existentes.

##### Ocupación. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será de 14 m. en planta de pisos y de 20 m. en planta baja.

##### Edificabilidad. Altura máxima de la edificación

La altura máxima se fijará atendiendo al cumplimiento de las condiciones:

- El número de plantas será de dos (planta baja + 1).  
 - La altura a cornisa máxima será de 7,00 m., incluyendo el semisótano. Además se habrá de cumplir que:

Altura máxima de planta baja = 3,70 m.

Altura máxima de planta primera = 3,00 m.

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

- La altura máxima a cumbre, a contar desde la cornisa será de 3,50 m., con pendientes de faldones de cubiertas iguales o menores de 30° o 58%, no autorizándose quiebros de ningún tipo.

Se permite el aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable, exclusivamente cuando esté vinculado a la vivienda inferior. Se considerará como superficie útil aquella que tenga una altura de 1,50 m. o superior.

#### Vuelos

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

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

Los balcones tendrán un vuelo máximo autorizado de 1/10 del ancho de la calle y 0,50 m. como máximo. La suma del desarrollo en fachada de los balcones no sobrepasará 1/4 del ancho de la misma.

### *CAPITULO 4.2. ORDENANZA 2. SUELO URBANO. SU-ER. EXTENSION RESIDENCIAL*

#### 4.2.1. Definición

Corresponde a las zonas de ampliación del casco antiguo, edificadas con menor densidad, principalmente con vivienda unifamiliar aislada.

#### 4.2.2. Delimitación

La indicada en los planos de zonificación correspondientes a escala 1/1000.

#### 4.2.3. Condiciones de uso

Se recomienda el uso de vivienda unifamiliar aislada, si bien se permiten todos los usos excepto los industriales incompatibles con las viviendas, y las explotaciones ganaderas intensivas. Se permite la edificación adosada, previa aprobación del Estudio de Detalle.

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

##### Condiciones de parcela

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

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> y 15 m. mínimo de frente de fachada para cada vivienda.

##### Alineaciones y rasantes

Son las que figuran en los planos, o las existentes si no estuvieran especificadas. En esta zona se fijan las alineaciones de cerramiento, coincidente con la oficial, ya que la situación de las edificaciones aisladas dentro de la parcela es libre (respetando los retranqueos mínimos establecidos en el apartado siguiente).

Podrán adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del pleno del Ayuntamiento o por indicación del Organismo titular de la carretera en las travessías de población.

##### Retranqueos

Las edificaciones aisladas deben retranquearse como mínimo 5 m. de la línea de fachada y de 3 m. del resto de los linderos, excepto en los casos en que se establezcan alineaciones específicas.

##### Ocupación

La ocupación máxima del solar será del 40%.

##### Edificabilidad. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 2 plantas (P. Baja + 1) y 7 m. de altura de cornisa, sólo superable por elementos verticales aislados. Se permitirán sótanos y semisótanos.

La altura máxima a cumbre, a contar desde la cornisa será de 3,50 m., con pendientes de faldones de cubiertas iguales o menores de 30° o 58%, no autorizándose quiebros de ningún tipo.

Se permite el aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable, exclusivamente cuando esté vinculado a la vivienda inferior. Se considerará como superficie útil aquella que tenga una altura de 1,50 m. o superior.

#### Vuelos

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas.

### *CAPITULO 4.3. ORDENANZA 3. SUELO URBANO SU-E. EQUIPAMIENTO*

#### 4.3.1. Definición

Corresponde a las zonas destinadas a dotaciones de servicios públicos y actividades al servicio de la Comunidad y del interés social.

#### 4.3.2. Delimitación

Se señalan las áreas en los planos de zonificación correspondiente a escala 1/1000.

Se indica el equipamiento de modo específico en el caso del religioso y de modo genérico en el resto de zonas reservada para equipamientos. Siempre que se mantenga el carácter de equipamiento los responsables municipales podrán dedicar estos espacios a los usos específicos que se precisen.

#### 4.3.3. Condiciones de uso

Se permite el uso de equipamiento en todas sus categorías, el uso recreativo en zonas verdes (condicionado al uso de equipamiento) y el de vivienda para personal de vigilancia y mantenimiento. Se prohíben el resto de los usos.

#### 4.3.4. Condiciones de volumen

Las zonas destinadas a equipamiento se encuentran situadas en Casco Antiguo (CA) o Extensivo Residencial (ER), por lo que las condiciones de volumen serán las definidas en las Ordenanzas correspondientes de la zona en que se encuentre la parcela.

Edificaciones e instalaciones promovidas por la Administración

Las edificaciones o instalaciones promovidas por la Administración, compatibles con los usos permitidos, se registrarán por la Normativa sectorial de aplicación, que prevalecerá sobre condiciones específicas de la zona, siempre que se ajusten al artículo 138 de la Ley del Suelo y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

### *CAPITULO 4.4. ORDENANZA 4. SUELO URBANO SU-ZV. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES*

#### 4.4.1. Definición

Corresponde a las zonas destinadas a espacios peatonales y jardines, libres de edificación.

#### 4.4.2. Delimitación

Se señalan las áreas en los planos de zonificación correspondientes a escala 1/1000.

También se pueden incluir las zonas de suelo no urbanizable protegido que sean compatible con este uso.

#### 4.4.3. Condiciones de uso

Se permite el uso recreativo en zonas verdes y espacios libres. El resto de los usos está prohibido.

### *CAPITULO 4.5. ORDENANZA 5. SUELO URBANO. SU-I. INDUSTRIAL*

#### 4.5.1. Definición

Corresponde a las zonas de suelo urbano actualmente dedicadas de forma predominante a actividades de transformación de productos y de entretenimiento y mantenimiento de maquinaria.

#### 4.5.2. Delimitación

La indicada en los planos de zonificación correspondientes a escala 1/1000.

#### 4.5.3. Condiciones de uso

Se permite el uso industrial, y además el de oficinas al servicio de la industria y el de vivienda para personal de vigilancia y mantenimiento, con limitación de una por parcela.

Se prohíben el resto de los usos.

#### *CAPITULO 4.6. ORDENANZA 6. SUELO URBANO. SU-B. BODEGAS*

##### 4.6.1. Definición

Corresponde a las zonas de construcciones enterradas o semienterradas que tradicionalmente han sido utilizadas para situación de las bodegas de tipo familiar y que con el paso del tiempo han sido cambiando su finalidad inicial por otra más lúdica y de ocio, constituyendo uno de los paisajes más característicos del Municipio.

##### 4.6.2. Delimitación

La indicada en los planos de zonificación correspondientes a escala 1/1000 y en el plano de estructura general del territorio a escala 1/25000.

Será de aplicación en aquellas zonas que se corresponden con las que tradicionalmente han sido utilizadas para situación de bodegas, independientemente de que se encuentren próximas o no a los núcleos de población.

##### 4.6.3. Condiciones de uso

Se prohíben los usos comercial, administrativo y de oficinas, equipamiento y expresamente el uso o situación de viviendas dentro de la zona delimitada.

Se permite el uso tradicional de producción y almacenamiento de vino, y se aceptarán así mismo el uso de hostelería sin alojamiento y el industrial siempre que sean compatibles con el mantenimiento de la tipología.

##### 4.6.4. Condiciones de volumen

Se respetará la configuración externa de las bodegas en todos los elementos sustanciales: cubos de respiración y ausencia de huecos exteriores excepto puerta de entrada y hueco de ventilación.

Aquellas edificaciones existentes vinculadas a las bodegas y adosadas a ellas podrán ser rehabilitadas, pero no se podrán efectuar ampliaciones de las mismas ni dedicarlas a los usos expresamente prohibidos por esta Ordenanza.

En aquellos casos en que se disponga de espacio propio en la misma rasante del acceso a la bodega y esté clasificado por estas Normas Subsidiarias como Suelo Urbano, podrán construirse recintos auxiliares de una planta y altura máxima de comisa de 3 m. Estas edificaciones cumplirán todas las especificaciones correspondientes a la Ordenanza de la zona en que se encuentre, además de dejar en todos los casos, una banda libre de edificación delante de las bodegas y a lo largo de ellas de 8 m. de ancha, que permita mantener la alineación actual de bodegas.

El interior de las bodegas puede adecuarse para los usos permitidos, realizando aquellas obras que sean necesarias por imperativos técnicos.

Podrán acondicionarse las áreas circundantes para usos complementarios como merenderos, toldos... sin construcciones fijas y sin modificar la tipología o aspecto de bodega.

Se prohíbe expresamente levantar cualquier tipo de cerramiento de parcela, cerca o valla, en esta zona.

Para toda actuación que se quiera realizar, tanto en la zona de bodegas, como en una banda de 25 m. alrededor de ella, deberá solicitarse obligatoriamente la correspondiente cédula urbanística para conocer exactamente las posibilidades de intervención, previamente a la solicitud de cualquier tipo de licencia de obras.

##### 4.6.5. Condiciones estéticas

Se ha de procurar el mantenimiento y mejora de las fachadas, de la cubierta vegetal y de los cubos de ventilación, así como de los accesos a las bodegas.

Los materiales y sus colores han de ser los característicos de la zona, en especial tapial y ladrillo rústico, revocos de colores arcillosos, teja vieja, carpintería de madera, prohibiéndose otros como bloques de hormigón, fibrocemento o alicatados.

### **TITULO 5. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**

#### *CAPITULO 5.1. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION*

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

A los efectos del párrafo c) del artículo 92 del Reglamento de Planeamiento, se define para el municipio de Valdevimbre el núcleo de población como aquella superficie dentro de la cual exista una densidad mayor de 4 viviendas/Ha.

Dentro de dicha área existirá una superficie edificada igual o superior al 50% del área considerada, siendo su capacidad mayor de 10 viviendas.

#### *CAPITULO 5.2. CONDICIONES QUE IMPIDEN LA FORMACION DE NUCLEO*

Para el suelo no urbanizable se señalan las siguientes condiciones que tienden a impedir la formación de núcleo:

1.- Trazando una circunferencia de 200 m. de radio con centro en la nueva edificación no deben existir más de 4 viviendas incluida la que se proyecta.

2.- Separación mínima respecto a límite de propiedad y linderos de parcela 15 m.

3.- Sólo se permitirá una vivienda por parcela quedando prohibido expresamente todo tipo de agrupación de viviendas, así como desarrollos lineales a lo largo de vías de comunicación o caminos rurales.

Además el Ayuntamiento podrá exigir la demostración racional de que la petición de licencia no implica la aparición de un núcleo de población definido según el capítulo anterior. A estos efectos se requerirán cuantos datos de situación y estado de edificación en el entorno próximo a la parcela sean precisos para apreciar la situación urbanística de la posible actuación.

#### *CAPITULO 5.3. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE SIN ESPECIAL PROTECCION (SNU)*

##### 5.3.1. Definición

Son las zonas de territorio no incluidas en el suelo urbano ni están afectadas por algún tipo de protección, como se verá en el Título 6. Por su carácter indiferenciado, pueden destinarse a los usos propios de suelo rústico y acogen actividades inadecuadas para los núcleos de población o suelos protegidos.

##### 5.3.2. Delimitación

Son las áreas no comprendidas en ninguna de las restantes delimitaciones. Su situación se indica en el plano de estructura general del territorio a escala 1/25000.

Se recuerda que aquellas zonas que se correspondan con las que tradicionalmente han sido utilizadas para situación de bodegas, independientemente de que se encuentren próximas o no a los núcleos de población, les será de aplicación la Ordenanza 6 - Bodegas.

##### 5.3.3. Clasificación

El suelo no urbanizable se divide en dos categorías según su proximidad a la línea de delimitación del Suelo Urbano:

1.- SNU1.- Rústico de entorno. Es el comprendido en una anchura de 100 m., a partir de la línea de cierre del Suelo Urbano (exceptuando el que se encuentre en una zona considerada como especialmente protegida).

2.- SNU2.- Es el resto del Suelo No Urbanizable (no comprendido dentro del SU ni del SNUEP).

##### 5.3.4. Condiciones de uso

Usos permitidos:

- Edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes de la Consejería de Agricultura.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

- Uso recreativo en zonas verdes y espacios libres.

Usos condicionados a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo:

- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

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



Usos prohibidos:

- Viviendas unifamiliares adosadas o vivienda colectiva.
- Usos industriales.
- Equipamiento de utilidad pública propio del suelo urbano.

### 5.3.5. Condiciones de volumen

Se distinguirán los diferentes parámetros de volumen según el tipo de suelo no urbanizable (1 ó 2) y dentro del SNU2 del uso de la edificación (uso agropecuario o de vivienda).

	SNU 1		SNU 2	
	Rústico de entorno	Construcciones uso agrícola o ganadero	Construcciones uso vivienda unifamiliar	Construcciones vivienda unifamiliar
Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	
Separación mínima o linderos	5 m	7 m	15 m	
Ocupación máxima suelo	10 %	la que requiera el uso	5 %	
Edificabilidad máxima	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	la que requiera el uso	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Número de plantas	2	1	2	
Altura máxima cornisa	7 m	4 m	7 m	

En el SNU1. Rústico de entorno, la condición de no formar núcleo de población según la definición general, queda sustituida por la condición de que el número de actuaciones que se posibiliten no sea superior al 10% del número de edificaciones, censadas como tales, en el núcleo próximo de que se trata.

De acuerdo con esto, se considera en cada una de las localidades, el siguiente número de edificaciones censadas:

- Valdevimbre 352
- Fontecha 93
- Palacios de Fontecha 112
- Pobladura de Fontecha 55
- Vallejo 11
- Villagallegos 74
- Villibañe 103

En el SNU2 será necesaria la demostración razonada, previa a la licencia de no constituir núcleo de población.

### 5.3.6. Condiciones higiénico-sanitarias

Las parcelas habrán de disponer, en el caso de no tenerlos, de los siguientes servicios mínimos:

- Acceso directo a través de un camino rural o vía.
- Abastecimiento de agua y energía eléctrica de forma autónoma.
- Solución propia de los problemas de vertido y tratamiento de las aguas residuales.

### 5.3.7. Condiciones estéticas

En todas las construcciones se procurará adaptarse a las condiciones estéticas de carácter general tanto en la composición como en los materiales.

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

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

Los huecos de fachada en las edificaciones de usos agrícolas y ganaderos no podrán asimilarse a los apropiados para vivienda. Por ello sólo podrán dejarse los huecos indispensables para la correcta utilización del edificio según su uso.

## TITULO 6. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUEP)

### CAPITULO 6.1. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO 1. (SNUEP 1). CAUCES, RIBERAS Y LAGUNAS

#### 6.1.1. Definición

Corresponde fundamentalmente a los cauces de los dos arroyos que pasan por el término municipal de Valdevimbre, así como

sus riberas, márgenes y terrenos limítrofes. También corresponde a la superficie de las dos lagunas, Mayor y de Cal, y a sus zonas aledañas.

Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 2/1985 de 2 de agosto de Aguas, el Real Decreto 849/86 de 11 de abril que recoge el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Decreto 194/1994 de 25 de agosto de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por el que se aprueba el Catálogo de Zonas Húmedas y se establece su régimen de protección (afectando a la Laguna de Cal).

#### 6.1.2. Delimitación

Los terrenos a proteger se encuentran delimitados en el plano de estructura general del territorio a escala 1/25000, y en los planos de ordenación a escala 1/1000 en las zonas próximas a los núcleos de población.

#### 6.1.3. Condiciones de uso y edificación

Con carácter general y previa autorización, sólo se permitirán usos e instalaciones que tengan relación con la estructura y sistemas generales del territorio. Por lo tanto, es posible ejecutar obras e instalaciones para infraestructuras de utilidad pública.

Dentro de este tipo de suelo queda totalmente prohibido el uso residencial, en cualquiera de sus tipos, así como el uso industrial en general.

En cuanto a los arroyos, cualquier modificación de sus condiciones naturales, cambio de curso, talas de la vegetación o extracción de áridos, etc, en una franja de protección de 100 m. a cada lado de la línea de máxima avenida conocida, estará sujeta a la autorización tanto del Ayuntamiento como de la Comisión Provincial de Urbanismo en organismo competente, previo estudio de la situación existente e impactos previsibles.

Se reservará en todo caso una franja libre de edificación a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa, de 10 m. hacia cada lado en el Suelo Urbano y de 50 m. en el resto del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Cauces, Riberas y Lagunas.

En cuanto a las lagunas se delimita una zona de protección de cualquier actividad en una franja de 100 m. en todo su perímetro.

Se exigirá autorización expresa para cualquier actividad que pueda producir contaminación por vertidos directos o indirectos.

## CAPITULO 6.2. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO 2 (SNUEP 2). CARACTER PAISAJISTICO O DE VEGETACION

#### 6.2.1. Definición

Corresponde a las áreas de notable calidad paisajística o de vegetación, resultando frágiles a impactos de actuación sobre las mismas.

Comprende principalmente los encinares situados en el Norte-Noroeste del término municipal y las alamedas que se encuentran a lo largo del arroyo del valle de Fontecha.

#### 6.2.2. Delimitación

Los terrenos a proteger se encuentran delimitados en el plano de estructura general del territorio a escala 1/25000.

También comprende las alamedas y praderas situadas en las riberas del arroyo del valle de Fontecha, que ya aparecen dentro del suelo especialmente protegido 1. Por lo tanto estas zonas tendrían una doble protección, la que deriva de encontrarse en las riberas de los arroyos y por su carácter paisajístico y de vegetación.

#### 6.2.3. Condiciones de uso y de edificación

En este tipo de suelo no se permitirá ningún tipo de edificación, excepto aquellas instalaciones correspondientes a los sistemas generales, que no puedan situarse en otro punto. Por lo tanto, es posible ejecutar obras e instalaciones para infraestructuras de utilidad pública.

**CAPITULO 6.3. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO 3 (SNUEP 3) AGRICOLA**

**6.3.1. Definición**

Corresponde a aquellos suelos cuya actividad primordial es la relacionada directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

\* En este tipo de suelo se incluyen las zonas de regadío creadas con inversión pública, en especial las del proyecto de zonas regables y de concentración Parcelaria.

**6.3.2. Delimitación**

Su delimitación se fija en el plano de estructura general del territorio a escala 1/25000.

**6.3.3. Condiciones de uso y edificación**

Los usos permitidos serán sólo aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y de ajusten a las Normas y Planes del Ministerio de Agricultura.

Se permitirá así mismo ejecutar obras e instalaciones para infraestructuras de utilidad pública.

Queda expresamente prohibido el uso residencial industrial o de almacenaje.

Las construcciones auxiliares de carácter agrícola tendrán una altura máxima de 2,50 m. y no dispondrán de más huecos que la puerta de entrada. La superficie construida máxima será de 10 m<sup>2</sup>.

Las condicionés de volumen para las construcciones relacionadas con la agricultura serán las siguientes:

- No se forma núcleo de población.
- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup> (parcela mínima de regadío).
- Fachada mínima a vía: 35 m.
- Separación mínima a linderos: 15 m.
- Ocupación máxima del suelo: 4%.
- Número de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7 m.

**6.3.4. Condiciones estéticas**

En todas las construcciones se procurará adaptarse a las condiciones estéticas de carácter general tanto en la composición como en los materiales.

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

Los huecos de fachada en las edificaciones de usos agrícolas y ganaderos no podrán asimilarse a los apropiados para vivienda. Por ello sólo podrán dejarse los huecos indispensables para la correcta utilización del edificio según su uso.

**CAPITULO 6.4. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO 4. (SNUEP 4). SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS**

**SECCION 6.4.1. VIAS DE COMUNICACION**

**6.4.1.1. Definición**

Corresponde a las zonas de terreno que se encuentran en contacto con las vías nacionales, autonómicas o locales. Este tipo de suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento (Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre) y la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 2/1990 de 16 de marzo.

**6.4.1.2. Delimitación**

Se considerarán los siguientes viales dentro del Municipio, con sus respectivas categorías:

- N-630. Gijón-Sevilla. Carretera Nacional.
- C-622. León-Sta. M.<sup>a</sup> del Páramo. Ctra. Provincial (Diputación).
- LE-19414. Fontecha-Villamañán. Ctra. Provincial.
- LE-19411. Sta. M.<sup>a</sup> - N. 630. Ctra. Provincial.
- LE-19410. Cembranos-Valdevimbre. Ctra. Provincial.
- LE-1946. Villar-Fontecha. Ctra. Provincial.
- Acceso a Pobladura. Ctra. Provincial.

- Acceso a Vallejo. Ctra. Municipal.
- Acceso a Farballes. Ctra. Municipal.

Su delimitación se fija en el plano de estructura general del territorio a escala 1/25000, y en los planos de ordenación a escala 1/1000 en las zonas próximas a los núcleos de población.

En el momento de la elaboración de la fase de Aprobación Provisional de estas Normas Subsidiarias está en redacción el proyecto de la autopista "León - Benavente". Las trazas estudiadas en el término de Valdevimbre afectan a suelo no urbanizable (SNU) y a suelo no urbanizable especialmente protegido, cauces, riberas y lagunas (SNUEP1), por lo que en las ordenanzas específicas para suelo no urbanizable de especial protección queda reflejado en el apartado de condiciones de uso la posibilidad de ejecutar obras e instalaciones para infraestructuras de utilidad pública.

**6.4.1.3. Condiciones de uso y edificación**

De acuerdo con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas colindantes y su limitación de usos.

**Zona de dominio público:** Ningún uso permitido. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del organismo administrativo del que ésta depende, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias, concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio y en el Capítulo IV de la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 2/1990 de 16 de Marzo.

**Zona de servidumbre:** se permiten los usos de almacenaje, estacionamiento y paso de condiciones propias del uso de las carreteras. No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 25/1988 y en el Capítulo IV de la Ley de Cy L 2/1990.

**Zona de afección:** para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de los mismos y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 25/1988 y en el Capítulo IV de la Ley de C y L 2/1990.

Así mismo en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellos comparten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, así mismo sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en los apartados anteriormente citados.

**Línea de edificación:** desde la línea límite de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Para caminos rurales y de uso agrícola, se fija una línea de retranqueo para construcciones de 5 m. mínimos desde el eje del camino a ambos lados.

**Esquema de los parámetros de protección**

Tipo de vía	Dominio público	Zona servidumbre	Zona afección	Línea edif. SNU
Autopistas, autovías y vías rápidas	8	25	100	50
Ctra. convencional estatal	3	8	50	25
Ctra. de la red básica	3	8	30	25
Resto de carreteras	3	8	30	18
Variantes red estatal				100
Variantes red regional				50

## SECCION 6.4.2. VIAS PECUARIAS

### 6.4.2.1. Definición

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

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

### 6.4.2.2. Delimitación

A través del término municipal discurre una colada paralela a la carretera C-622. León-Sta. M.<sup>a</sup> del Páramo. De tal manera que siguiendo la vía de comunicación en dirección a Sta. M.<sup>a</sup> del Páramo queda a su izquierda. El único núcleo de población del Municipio que cruza es la localidad de Fontecha.

La anchura de la colada varía a lo largo de su recorrido, quedando limitada por su derecha (dirección a Sta. M.<sup>a</sup> del Páramo) por la C-622. León-Sta. M.<sup>a</sup> del Páramo y por izquierda por las propiedades particulares, según delimitación realizada por las Consejerías de Medio Ambiente y Agricultura.

Se señala su recorrido en el plano de estructura general del territorio a escala 1/25000.

### 6.4.2.3. Condiciones de uso y edificación

Los usos permitidos son únicamente los derivados del tránsito y pastoreo de ganados sin edificación y el recreo extensivo.

Los propietarios de los terrenos limítrofes con la colada con intención de edificar o cerrar su parcela, habrán de solicitar la correspondiente autorización al Organismo Competente para fijar la anchura exacta de la vía pecuaria en la zona que les afecta.

## SECCION 6.4.3. ENERGIA ELECTRICA

### 6.4.3.1. Definición

Corresponde al suelo de protección de líneas de energía eléctrica.

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

### 6.4.3.2. Delimitación

La que se señala en el plano de estructura general del Territorio a escala 1/25000.

### 6.4.3.3. Condiciones de uso y edificación

Se prohíben las plantaciones de árboles, y construcciones de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias en metros:

- Bosques, árboles y masas de arbolado.

$D = 1,5 + (V / 100 \text{ m})$  con un mínimo de 2 m.

- Edificios y construcciones.

$D = 3,3 + (V / 100 \text{ m})$  con un mínimo de 5 m. sobre puntos accesibles a personas.

$D = 3,3 + (V / 100 \text{ m})$  con un mínimo de 4 m. sobre puntos no accesibles a personas.

Siendo V la tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados pudiendo su dueño, cercarlos, cultivarlos o edificarlos, con las servidumbres señaladas.

Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneamente en los núcleos rurales, especialmente las de nuevo trazado y las que discurran por edificios a proteger.

## TITULO 7. DEFINICIONES GENERALES

### CAPITULO 7.1. DEFINICIONES RELATIVAS A PARCELA-CION Y EDIFICABILIDAD

#### 7.1.1. Parcela

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

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

#### 7.1.2. Parcela mínima

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

#### 7.1.3. División de parcelas

Las parcelas serán indivisibles, y esta condición se hará constar obligatoriamente en su inscripción en el Registro de la Propiedad según lo establecido en el artículo 258 de la Ley del Suelo, cuando cumplan los siguientes supuestos:

- Las parcelas determinadas como mínimas en cada zona, a fin de constituir fincas independientes.

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

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

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

#### 7.1.4. Solar

Tendrá consideración de solar aquella parcela que tenga jurídicamente tal calificación por las Normas Subsidiarias con señalamiento de alineaciones y rasantes y cumpla las condiciones mínimas de urbanización requeridas por el artículo 14 de la Ley del Suelo y sus Reglamentos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica).

En otro caso, deberán cumplirse las condiciones de los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión sobre el compromiso para ejecutar simultáneamente la urbanización y edificación, prestación de fianza como garantía y la nueva ocupación de los edificios hasta que esté ejecutada la urbanización y dotación de servicios.

#### 7.1.5. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la construcción, incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida dentro del perímetro de las líneas de edificación.

#### 7.1.6. Superficie máxima de ocupación

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de manzana o parcela edificable.

#### 7.1.7. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos, en su totalidad si estuviesen cerrados por todas sus caras, y el 50% si no lo estuviesen en su frente, así como el aprovechamiento bajo cubierta cuya altura libre sea superior a 1,60 m.

#### 7.1.8. Superficie vinculada

Extensión de terreno que queda registralmente unida a la autorización de edificar. La superficie vinculada puede pertenecer a la misma finca que la definida como superficie edificable, u obtenerse por adscripción de predios distintos, siempre que quede asegurado el "derecho de superficie".

#### 7.1.9. Ocupación máxima de parcela

Es el límite máximo de la relación entre la superficie ocupada por la edificación en planta baja o cota 0 y la superficie total del solar.

#### 7.1.10. Edificabilidad máxima

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



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

#### 7.1.11. Volumen edificable

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

A efectos de correspondencia entre superficie contruida y volumen edificable, se establece una relación de 1 m<sup>2</sup> de superficie a 3 m<sup>3</sup> de volumen, que equivalen a una altura fija de planta igual a 3 m., independientemente de la altura real que tenga cada planta.

### CAPITULO 7.2. DEFINICIONES RELATIVAS A ALINEACIONES

#### 7.2.1. Alineación oficial

Es la línea que define el límite de la edificación o de la parcela edificable. Se representa en la documentación gráfica de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

#### 7.2.2. Alineación de cerramiento

Es la línea que define el límite del cerramiento de la parcela edificable. En la zona de Suelo Urbano- Extensión Residencial se fija este tipo de alineación, dado que las edificaciones aisladas deberán estar retranqueadas unas dimensiones mínimas del frente y de los linderos.

#### 7.2.3. Alineación exterior

Alineación exterior es la que fija el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

#### 7.2.4. Alineación interior

Alineación interior es la que fija los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

#### 7.2.5. Fachada mínima

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

#### 7.2.6. Fondo edificable en planta baja

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

#### 7.2.7. Fondo edificable en planta de pisos

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

#### 7.2.8. Retranqueo a fachada

Es la distancia entre la alineación oficial del solar y la fachada de la edificación.

#### 7.2.9. Retranqueo a linderos

Es la distancia entre la alineación perimetras de la parcela entre las medianerías y la edificación.

#### 7.2.10. Patio de parcela

Es el espacio libre situado en la zona edificable del solar. Puede ser abierto o cerrado.

#### 7.2.11. Patio de manzana

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

#### 7.2.12. Patios mancomunados

Son los patios abiertos en medianerías de parcelas colindantes comunicados entre sí y compartiendo derechos y cargas.

#### 7.2.13. Cuerpos volados cerrados y miradores

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

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

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

#### 7.2.14. Balcones y terrazas

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

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

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

#### 7.2.15. Envoltente máxima de la edificación

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

### CAPITULO 7.3. DEFINICIONES RELATIVAS A ALTURAS

#### 7.3.1. Altura máxima

Es el máximo número de plantas autorizado o la máxima altura de cornisa en metros según la ordenanza de cada zona.

#### 7.3.2. Altura mínima

Es el mínimo número de plantas autorizado o la mínima altura de cornisa en metros según la ordenanza de cada zona.

#### 7.3.3. Altura total a cumbrera

Es la distancia entre la cota 0 del solar y el punto más alto de la cubierta.

#### 7.3.4. Altura a cornisa de la edificación

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

Si la rasante tuviese pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 m.

#### 7.3.5. Altura libre de pisos

Es la separación existente entre la parte superior del forjado que configura el suelo y la parte inferior del forjado del techo.

#### 7.3.6. Planta sótano

Es aquella en la que su techo se encuentra en una cota inferior a la de la rasante de la acera o calle y no puede disponer de huecos a la vía pública.

#### 7.3.7. Planta semisótano

Es aquella en la que su techo se encuentra situado en una cota entre la de la rasante de la acera o calle y 1 m. por encima de ella, y puede disponer de huecos a la vía pública.

#### 7.3.8. Planta baja

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

#### 7.3.9. Planta de pisos

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

#### 7.3.10. Planta ático

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

### CAPITULO 7.4. DEFINICIONES RELATIVAS A TIPOLOGIA EDIFICATORIA

#### 7.4.1. Edificación abierta

Es la edificación en bloques aislados, con o sin patios cerrados. La separación entre bloques recibirá un tratamiento de espacio libre ajardinado.

#### 7.4.2. Edificación adosada

Es la que estando en una sola propiedad tiene una medianera de contacto con la edificación situada en una propiedad adyacente, siendo exenta en todas las demás líneas de la edificación.

#### 7.4.3. Edificación agrupada

Es la que presenta la condición de medianera con las parcelas adyacentes.

## 7.4.4. Edificación entre medianeras

Es la que sólo mantiene fachadas libres a viarios y fondos de terreno.

## 7.4.5. Edificación aislada

Es aquella exenta en todas sus líneas de edificación.

## 7.4.6. Edificios fuera de ordenación

Se considerarán como tales los levantados con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias y que resultasen disconformes con las mismas en cualquiera de sus determinaciones.

## 7.4.7. Vivienda unifamiliar

Es la situada en parcela independiente en edificio aislado adosado, agrupado o entre medianeras, destinado a la ocupación de una sola familia.

## 7.4.8. Vivienda multifamiliar

Es el edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Valdevimbre, 16 de abril de 1996.—La Alcaldesa, Nuria María Alonso Mateos.

4100

67.536 ptas.

## Administración de Justicia

### Juzgados de lo Social

#### NUMERO UNO DE LEON

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria del Juzgado de lo Social número uno de León.

Hace saber: Que en los autos 727/95, seguidos a instancia de Pedro Martínez Morán y otra, contra Establecimientos La Estrella, S.L., y Fondo de Garantía Salarial, en reclamación por despido, por la Juez sustituta de este Juzgado doña M.<sup>a</sup> Elena de Paz Bécares, se ha dictado auto, cuya parte dispositiva es la siguiente:

Declaro: Que debía aclarar y aclaraba el fallo de la sentencia objeto de las presentes actuaciones, en el sentido de fijar la fecha de las indemnizaciones de los salarios devengados de los actores, desde el despido hasta el 5 de marzo de 1996.

Por esta mi resolución, lo pronuncio, mando y firmo.

Firmado: M.<sup>a</sup> Elena de Paz Bécares.

Y para que así conste y sirva de notificación en forma legal a la empresa Establecimientos La Estrella, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León a 21 de marzo de 1996.—La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

3288

2.375 ptas.

#### NUMERO DOS DE LEON

Don Luis Pérez Corral, Secretario del Juzgado de lo Social número dos de León.

Hace saber: Que en autos número 34/96, seguidos a instancia de Victoriano Fonseca Reguero, contra la empresa Decoraciones Ismael, S.L., por salarios, se ha dictado la siguiente:

Providencia: Magistrado Juez, señor Martínez Illade. En León a 20 de marzo de 1996.

Dada cuenta y visto el contenido de la anterior diligencia, notifíquese la sentencia de fecha 29 de febrero de 1996, así como la presente providencia por medio del BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, haciendo saber a la empresa Decoración Ismael, S.L., que las sucesivas revoluciones que recaigan se notificarán en estrados.

Lo mandó y firma S.S.<sup>a</sup> por ante mí, que doy fe.—El Magistrado Juez.—El Secretario Judicial.

Y para que conste y sirva de notificación en legal forma a la empresa Decoración Ismael, S.L., y su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, expido el presente en León a 20 de marzo de 1996.

3291

2.500 ptas.

#### NUMERO TRES DE LEON

Don Pedro María González Romo, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace constar: Que en autos 108/96, seguidos a instancia de Gregorio Castro Martínez, contra Reformas y Construcciones El Curueño, S.L., en reclamación por cantidad, por el Ilmo. señor don José Luis Cabezas Esteban, Magistrado del Juzgado de lo Social número tres de los de León, ha dictado sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue:

Fallo: Estimo la demanda presentada por el actor y condeno a la empresa demandada Reformas y Construcciones El Curueño, S.L., a pagar a Gregorio Castro Martínez la cantidad de 555.275 pesetas por salarios más 15.000 pesetas por interés de mora. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera alcanzar al Fondo de Garantía Salarial, en su caso.

Se advierte a las partes que contra este fallo pueden interponer recurso de suplicación en el plazo de cinco días para ante la Sala de lo Social de Valladolid del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Si el recurrente no gozare del beneficio de justicia gratuita deberá depositar, en el momento de la interposición, la cantidad de 25.000 pesetas en la cuenta abierta en el Banco Bilbao Vizcaya, número 2132000066010496 bajo el epígrafe "Depósitos y Consignaciones, Juzgado de lo Social número tres de León", y en el momento del anuncio consignará además la cantidad objeto de condena en la cuenta número 2132000065010496 abierta en la misma entidad y denominación. Se les advierte que de no hacerlo dentro del plazo indicado se les tendrá por caducado el recurso.

Esta es mi sentencia, que pronuncio, mando y firmo.

Para que conste y sirva de notificación en forma legal a Reformas y Construcciones El Curueño, S.L., actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León a 20 de marzo de 1996.—Firmado: P. M. González Romo.—Rubricado.

3292

4.125 ptas.

\* \* \*

Don Pedro María González Romo, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de León.

Hace constar: Que en autos 104/96, seguidos a instancia de José Domingo Prada Prada, contra Dolores González Fernández, S.A. (Dogofesa), en reclamación por cantidad, por el Ilmo. señor don José Luis Cabezas Esteban, Magistrado del Juzgado de lo Social número tres de los de León, ha dictado sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue:

Fallo: Estimo la demanda presentada por el actor y condeno a la empresa demandada Dolores González Fernández, S.A. (Dogofesa), a pagar a José Domingo Prada Prada la cantidad de 448.952 pesetas por los conceptos reclamados, más 17.000 pesetas por interés de mora, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera alcanzar al Fondo de Garantía Salarial.

Se advierte a las partes que contra este fallo pueden interponer recurso de suplicación en el plazo de cinco días para ante la Sala de lo Social de Valladolid del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Si el recurrente no gozare del beneficio de justicia gratuita deberá depositar, en el momento de la interposición, la cantidad de 25.000 pesetas en la cuenta abierta en el Banco Bilbao Vizcaya número 2132000066010496 bajo el epígrafe "Depósitos y Consignaciones, Juzgado de lo Social número tres de León", y en el momento del anuncio consignará además la cantidad objeto de condena en la cuenta n.º 2132000065010496 abierta en la misma entidad y denominación. Se les advierte que de no hacerlo dentro del plazo indicado se les tendrá por caducado el recurso.

Esta es mi sentencia que, pronuncio, mando y firmo.

Para que conste y sirva de notificación en forma legal a Dolores González Fernández, S.A. (Dogofesa), actualmente en paradero ignorado, expido el presente en León a 21 de marzo de 1996.—Firmado: P. M. González Romo.—Rubricado.

3293

3.750 ptas.