



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Imprime.- Imprenta Provincial, Complejo San Cayetano.  
 Teléfono 987 225 263.  
 Fax 987 225 264.  
 Página web www.dipuleon.es/bop  
 E-mail boletin@dipuleon.es

Lunes, 21 de mayo de 2007

Núm. 98

Administración.- Excma. Diputación (Intervención).  
 Teléfono 987 292 171.

Depósito legal LE-1-1958.

Franqueo concertado 24/5.

No se publica sábados, domingos y festivos.

SUSCRIPCIÓN (IVA incluido)		ADVERTENCIAS	INSERCIONES
	Precio (€)		
Anual	130,00	1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.	0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.
Semestral	70,20	2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	Carácter de urgencia: Recargo 100%.
Trimestral	36,70		
Ejemplar ejercicio corriente	0,65		
Ejemplar ejercicios anteriores	0,90		



Papel reciclado

### Excma. Diputación Provincial de León

#### SERVICIO RECAUDATORIO PROVINCIAL

##### Demarcación Recaudatoria de León

Don Abilio Guerrero Aller, Recaudador en la Demarcación de León del Servicio Recaudatorio de la Excma. Diputación Provincial de León.

Hago saber: Que de acuerdo con lo preceptuado en el Art. 107 del Reglamento General de Recaudación, aprobado mediante el R.D.L. 939/2005 de 29 de julio, se ha iniciado por parte de esta Unidad Administrativa de Recaudación el procedimiento de venta mediante gestión y adjudicación directa de los bienes abajo reseñados, propiedad del deudor

Florentino Rubio Álvarez 09471477P.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del mencionado artículo 107, pueden presentarse ofertas, siendo el importe mínimo admisible de 8.523,00 euros, por ser el tipo de subasta.

Las personas interesadas en su adquisición deberán personarse en esta Oficina de Recaudación, sita en León, calle Las Fuentes número 6, 1ª planta.

Las ofertas se admitirán desde el día de la publicación del presente anuncio hasta el día 18 de junio de 2007, inclusive.

Descripción de los bienes a enajenar:

Urbana: Inmueble sito en C.J. Tilas, 14, en Murias de Ponjos, Ayuntamiento de Valdesamario. Tiene una superficie construida de 104 metros cuadrados, y una superficie el suelo de 155 metros cuadrados. Linda: derecha, fincas; izquierda, Etelvina Melcón Melcón, y fondo, fincas. Figura en el Centro de Gestión Catastral con la referencia Catastral 9640308QH3394S0001KM.

No se conocen cargas sobre el inmueble embargado.

León, 18 de abril de 2007.-Firmado (ilegible). 4865

\*\*\*

#### CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados

por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicar las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de León, calle Las Fuentes núm. 6-1º.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: Demarcación Recaudatoria de León, calle Las Fuentes núm. 6-1º.

Procedimiento que los motiva: Gestión Recaudatoria. Notificación embargo bienes inmuebles.

#### RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES

Nombre	NIF	Concepto
Álvarez Bobis, Fernando	71417542N	I.B.I.Urbana - R. Basuras
Fernández Raposo, Abel	09591280G	I.B.I. Urbana
Llamas Coque, Marcelino		I.B.I. Urbana
Ponga García, Carmen	09486171M	I.B.I.Urbana
Rivero Canseco, Ceferina	09650949B	I.B.I. Urbana
Santos González, Micaela	09614705S	I.B.I.Urbana - R. Basuras

León, 30 de marzo de 2007.-El Recaudador, Abilio Guerrero Aller.

\*\*\*

#### CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.



Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de León, calle Las Fuentes núm. 6-1º.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: Demarcación Recaudatoria de León, calle Las Fuentes núm. 6-1º.

Procedimiento que los motiva: Gestión Recaudatoria. Notificación valoración bienes inmuebles.

#### RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES

Nombre	NIF	Concepto
Álvarez Bobis, Fernando	71417542N	I.B.I. Urbana-R. Basuras
García Rodríguez, Eduardo	09589801C	I.B.I. Urbana
González Álvarez, Herminia	09578033M	I.B.I. Urbana
González González, Augusto		I.B.I. Urbana
Martínez García, Pedro	77270403V	I.B.I. Urbana
Pontón Álvarez, Ceferino	L2410440V	I.B.I. Urbana
Valle Díez, Amelia	07594881M	I.B.I. Urbana

León, 30 de marzo de 2007.—El Recaudador, Abilio Guerrero Aller.

\* \* \*

#### CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de León, calle Las Fuentes núm. 6-1º.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: Demarcación Recaudatoria de León, calle Las Fuentes núm. 6-1º.

Procedimiento que los motiva: Gestión Recaudatoria. Notificación providencia de apremio.

#### RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES

Nombre	NIF	Concepto
Aluminios de la Riva	B24508772	I.B.I. Urbana
Fernández López, Luis Alberó	09778310K	I.B.I. Urbana

León, 30 de marzo de 2007.—El Recaudador, Abilio Guerrero Aller.

#### CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de León, calle Las Fuentes núm. 6-1º.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: Demarcación Recaudatoria de León, calle Las Fuentes núm. 6-1º.

Procedimiento que los motiva: Gestión Recaudatoria. Notificación resolución tesorería.

#### RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES

Nombre	NIF	Concepto
Colado Colado, María Inés	09701635M	I.B.I. Urbana

León, 30 de marzo de 2007.—El Recaudador, Abilio Guerrero Aller. 4868

#### Demarcación Recaudatoria de Ponferrada

#### CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de Ponferrada, calle Río Urdiales nº 21, planta 2ª.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: Demarcación Recaudatoria de Ponferrada, calle Río Urdiales nº 21 planta 2ª.

Procedimiento que lo motiva: Gestión Recaudatoria. Notificación diligencia de embargo de bienes inmuebles y diligencia de embargo de vehículos.

#### RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES

Nombre: Gomes da Costa Mª Fernanda.  
N.I.F.: X2872521M.  
Concepto: IVTM; IBI Urbana.

Ponferrada, 48 de abril de 2007.—El Recaudador, Félix José Arroyo Ballesteros. 4866

## CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible notificarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer, en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes de los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de Ponferrada, calle Río Urdiales nº 21 planta 2ª.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales, desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: Demarcación Recaudatoria de Ponferrada, c/ Río Urdiales nº 21 planta 2ª.

Procedimiento que los motiva: Gestión Recaudatoria. Notificación Acuerdo Declaración de Responsabilidad Subsidiaria en el Procedimiento seguido contra la entidad mercantil Brais y Raúl SL.

## RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES

Nombre	NIF	Concepto
Julio Rodríguez Sánchez	34.962.971 G	I.V.T.M.

Ponferrada, 16 de abril de 2007.-El Recaudador (ilegible).

\* \* \*

## CITACIÓN PARA NOTIFICACION POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, (BOE nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de quince días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce horas, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de Ponferrada, calle Río Urdiales, 21, planta 2ª.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales, desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer, en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: Demarcación Recaudatoria de Ponferrada, calle Río Urdiales nº 21, 2º.

Procedimiento que lo motiva: Notificación Trámite de Audiencia previo a la declaración de responsabilidad subsidiaria en el procedimiento seguido contra la entidad mercantil Jeymib Inversiones y Explotaciones SA.

## RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES

Nombre	NIF	Concepto
José Antonio Iglesias Fernández	10.079.616G	Suscripción BOP

Ponferrada, 17 de abril de 2007.-El Recaudador, Félix José Arroyo Ballesteros. 4869

## Demarcación Recaudatoria de Astorga

## CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Habiendo sido intentada dos veces la notificación sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE nº 302, de 18 de diciembre), por el presente anuncio se cita a los sujetos pasivos, obligados tributarios o representantes que más abajo se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que contra ellos se tramitan.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en horario de nueve a catorce, de lunes a viernes, al efecto de poder practicarse las notificaciones pendientes en los respectivos procedimientos, en las oficinas de la Demarcación Recaudatoria de Astorga, calle Pozo, nº 2.

Transcurrido dicho plazo sin comparecer los interesados, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer y se les tendrá por notificados de las sucesivas actuaciones y diligencias de los procedimientos, manteniéndose el derecho que les asiste a comparecer en cualquier momento de los mismos.

Órgano responsable de la tramitación de los procedimientos: Demarcación Recaudatoria de Astorga, calle Pozo, número 2.

Procedimiento que los motiva: Gestión Recaudatoria.

Notificación de diligencia de embargo de dinero en cuentas abiertas en entidades de crédito.

## RELACIÓN DE NOTIFICACIONES PENDIENTES

Nombre	NIF
Alonso Martínez Victoria	10.104.377 V
Alonso Sánchez Mª Dolores	00.778.279 M
Álvarez Rodríguez Óscar	71.558.292 W
Álvarez Vega Anuncia	10.188.932 R
Arias Rodríguez José Antonio	10.175.194 V
Cañal Carrera Anselma	10.183.131 L
Casal Curros Jesús	33.812.981 Z
De Lorenzo García Carlos	71.534.978 X
Delgado Menéndez Yolanda	10.193.376 Y
Díaz Rodríguez José	11.369.160 F
Fernández del Otero Joaquín	10.189.702 N
Ferreras Villares Rafael	09.785.203 Z
Galiz Jiménez Manuel	44.430.390 W
García Marcos Bernardino	10.143.347 W
Iglesias Novas Félix	35.985.557 X
López Díaz José Antonio	71.557.184 K
Mallo Mallo José María	10.161.265 A
Martínez Álvarez Tomás	10.170.081 X
Martínez Freire Rosa María	10.176.268 X
Martínez González Severina	71.540.043 S
Martínez Marín Manuel	09.807.951 S
Montes Traverso África M.	45.069.830 L
Pérez García Hipólito	10.158.635 H
Pérez García Severino	10.158.666 A
Pérez Mateos Andrés	10.172.013 X
Pozuelo Fernández Luis Javier	71.560.975 V
Puente Pérez María Etelvina	41.326.628 K
Redondo Carrera Carlos	10.182.487 L
Rodríguez Gutiérrez Rafael	09.671.411 A
Sobrino Ramos Juan	71.554.018 Y
Vaca Benavides Ángeles	10.106.103 H
Zapatero Turrado Inocencio	10.182.215 T

Astorga, 18 de abril de 2007.-La Recaudadora, Mª Victoria Andrés Mesa. 4867

# Junta de Castilla y León

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

### Servicio Territorial de Fomento

#### Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

1.- Normas Urbanísticas Municipales. Ayuntamiento de Valderas, para su aprobación definitiva si procede.

#### Antecedentes

I.- Con fecha 31 de enero de 2007, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal:

#### Acuerda:

A) Considerar lo expuesto en los apartados 7, 8.2.2, 8.2.4 Y 9 del expositivo del Acuerdo y suspender la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales. Ayuntamiento de Valderas.

B) El Ayuntamiento de Valderas deberá proceder a la subsanación de las deficiencias expresadas en el apartado anterior y elevar de nuevo el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del presente Acuerdo.

Los apartados que determinaron la suspensión del instrumento de planeamiento hacían referencia a:

7.- Se acompañan tres ejemplares de las Normas que constan de la siguiente documentación:

- Documento de información y análisis.
- Memoria vinculante.
- Ordenanzas y fichas de desarrollo.
- Catálogo.
- Alegaciones.
- Informe arqueológico.
- Planos:
- Planos de información:

Plano 0.1. Red de abastecimiento y riego	E: 1/2000
Plano 0.2. Red de saneamiento	E: 1/2000
Plano 0.3. Red de energía eléctrica y alumbrado público	E: 1/2000
Plano 0.4. Tipos de pavimento	E: 1/2000

#### Planos de ordenación:

Plano 1.1. Clasificación del suelo. Término Municipal	E: 1/10.000
Plano 1.2. Clasificación del suelo. Término Municipal	E: 1/10.000
Plano 1.3. Clasificación del suelo. Término Municipal	E: 1/10.000
Plano 1.4. Clasificación del suelo. Término Municipal	E: 1/10.000
Plano 2.1a. Clasificación del suelo y estructura urbanística (Valderas)	E: 1/1.000
Plano 2.1b. Clasificación del suelo y estructura urbanística (Valderas)	E: 1/1.000
Plano 2.1c. Clasificación del suelo y estructura urbanística (Valderas)	E: 1/1.000
Plano 2.1d. Clasificación del suelo y estructura urbanística (Valderas)	E: 1/1.000
Plano 2.1e. Clasificación del suelo y estructura urbanística (Valdefuentes)	E: 1/1.000
Plano 3.1a. Condiciones de edificación, alineaciones y límites (Valderas)	E: 1/1.000
Plano 3.1b. Condiciones de edificación, alineaciones y límites (Valderas)	E: 1/1.000
Plano 3.1c. Condiciones de edificación, alineaciones y límites (Valderas)	E: 1/1.000
Plano 3.1d. Condiciones de edificación, alineaciones y límites (Valderas)	E: 1/1.000
Plano 3.1e. Condiciones de edificación, alineaciones y límites (Valdefuentes)	E: 1/1.000
Plano 4.1. Suelo rústico a desarrollar con Plan Especial (Valderas)	E: 1/3.000
Plano 5.1. Elementos fuera de ordenación (Valderas)	E: 1/2000

La documentación se estima suficiente de acuerdo con las determinaciones del artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL). No obstante deberá corregirse el siguiente aspecto:

- En la Memoria Vinculante, apartado 2.2.6 no es correcta la alusión hecha al artículo 58.2.b) del RUCyL relativa la trámite al que deben someterse los usos excepcionales en suelo rústico, debiendo sustituirse este por los artículos 306 a 308 del precitado Reglamento por los que se regula dicho trámite.

- 8.2.2.- Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: la Comisión Territorial de Patrimonio en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2004 acuerda informar lo siguiente referido a las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Valderas, señalándose únicamente en el presente informe aquellos aspectos que presentan deficiencias o que aún no han sido recogidos en la documentación presentada para su aprobación definitiva:

- Las Normas Urbanísticas sometidas a examen reflejan el perímetro del Conjunto Histórico pero excluyen una parte del perímetro de protección (y del perímetro del propio Conjunto Histórico). Aspecto que deberá ser subsanado recogiendo dichos perímetros en los planos correspondientes y al menos en los planos 2.1a y 2.1b Clasificación del suelo y estructura urbanística.

- En el apartado 7.6.4 de Requisitos de las Solicitudes de Licencias se deberá señalar la documentación complementaria que debe aportarse en aquellas que se sitúen en el ámbito incoado, que debe consistir en:

\* Fotografías del estado actual

\* Estudio de adecuación urbana para obras mayores

- En el apartado 2.6.2.IV las dimensiones mínimas de los garajes son inadecuadas para el Conjunto Histórico, por lo que deberá incluirse dicho precepto como excepción en el ámbito señalado.

- El Título 3 Normas Generales de Edificación no serán aplicables al ámbito del Conjunto Histórico cuando contradigan los acuerdos de la Comisión de Patrimonio previo al trámite de la concesión de Licencia, hasta tanto no se apruebe un Plan Especial en dicho ámbito. En concreto se excluirán de aplicación las siguientes:

\* 3.6.5 Altura máxima de la edificación

\* 3.6.7 Entreplantas

\* 3.6.8 Altura libre de planta

\* 3.6.12 Buhardillas o casetones

\* 3.6.13 Cuerpos volados cerrados

- Las licencias de demolición deberán solicitarse acompañando un estudio detallado del edificio, incluyendo un análisis de los elementos constructivos más importantes, y especialmente de las bodegas por ser uno de los elementos más relevantes del Conjunto

- 8.2.4.- Servicio Territorial de Medio Ambiente: este Servicio territorial informa que según el último proyecto de clasificación de las vías pecuarias de Valderas aparecen una serie de abrevaderos que no se han visto reflejados en las Normas. Estos abrevaderos son los siguientes:

- Abrevadero de Radales el pequeño

- Abrevadero del Vado de la Parva

- Abrevadero de Radales el grande

- Abrevadero del Puente de Piedra

- Abrevadero y descansadero del Molino de Arriba

- Abrevadero del Pocico

- Abrevadero del Charco del Ahogado

- Abrevadero de la Isla del Pregonero

- Abrevadero del Requero de Valdefuentes o de las Cañas

- Descansadero de las Eras, que aunque en su tercera modificación fue declarado terreno innecesario para las vías pecuarias y se inició el procedimiento para su enajenación, esta no se ha llevado aún a efecto al no tener constancia de una resolución expresa del Ayuntamiento de la intención de adquirir estos terrenos.

En el término municipal existe un monte de libre disposición que se relaciona a continuación, y que, en la información recibida para emitir este informe no está recogido:

- M.L.D. nº 438

Por otra parte, mediante Resolución de 7 de abril de 2006, acuerda informar favorablemente el Dictamen de Evaluación Estratégica Previa de las Normas Urbanísticas Municipales de Valderas, debiendo cumplir las condiciones que se establecen en ese Dictamen.

9.- Del examen de la documentación técnica aportada se deducen las siguientes consideraciones:

9.1.- Documentación escrita

En lo referido al Uso Predominante se deberá aclarar, en todo caso y para cada una de las categorías del Suelo Rústico, la intención

de establecer como mayoritarios los usos definidos como permitidos en las presentes Normas, puesto que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León no contempla en ningún sentido como obligatoria la aplicación de dicho precepto.

Con respecto a las condiciones sobre recorridos, tanto interiores como exteriores, de los edificios así como de los espacios urbanos regulados en el documento de la Memoria Vinculante, se recuerda que deberán respetarse los parámetros mínimos establecidos en la Ley de accesibilidad y supresión de barreras y en el Reglamento que la desarrolla.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable se entiende que los miradores deberán computarse al menos al 50 por 100 de su superficie, puesto que según la definición que de los mismos se hace en las presentes Normas, "...aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior" se considera que estos son habitables y por lo tanto computables.

De acuerdo con el artículo 208. 1 y 3 del RUCyL, la conservación y mantenimiento de los Espacios Libres Públicos corresponde al Ayuntamiento, si bien puede suscribirse un Convenio Urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en el ámbito, a fin de que los mismos colaboren en su conservación y mantenimiento. Como Convenio Urbanístico que es, implica un acuerdo de voluntades por lo que el Ayuntamiento no puede obligar a la constitución de una Entidad Colaboradora en los términos del apartado 3.b) del citado artículo.

Los sistemas generales deberán estar referidos a las dotaciones urbanísticas públicas, conforme al artículo 120 del RUCyL relativo a la ordenación general que deben establecer las Normas Urbanísticas Municipales, siendo sin embargo potestativa la posibilidad de distinguir sistemas generales, conforme a la Disposición Adicional Única del precitado Reglamento, dentro de aquellas dotaciones urbanísticas.

Conforme al régimen de deberes establecido en los artículos 43, 45 y 46 del RUCyL para el suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable, deber de urbanización y deber de cesión, y en relación a la ejecución de los sistemas generales, se ha de señalar que los propietarios están obligados a ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas completamente urbanizados y a costear los gastos de dicha urbanización, exceptuándose sin embargo de dicha exigencia la urbanización, y gastos correspondientes a la misma, de los terrenos destinados a nuevos sistemas generales. En todo caso, el concepto de Contribución Especial (artículo 28 del Real Decreto Legislativo 272004, de 5 de marzo, regulador de las haciendas Locales) es incompatible con el de Sistema General, pues una dotación al servicio y beneficio de la generalidad de los vecinos del municipio no puede ser costeada por unos pocos (salvo que se gravara con contribuciones especiales a todos los habitantes del término municipal).

Se debe matizar la redacción del apartado 6.4.3, no todos los supuestos contemplados están sujetos a Licencia Municipal. Así, en las obras derivadas de una actuación aislada de Normalización o Normalización y Urbanización en Suelo Urbano Consolidado la aprobación del Proyecto de Normalización y Urbanización sustituye a la Licencia Municipal. Lo mismo puede decirse de la aprobación de los proyectos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, Urbanizable Delimitado y Urbanizable No Delimitado. En el mismo sentido el apartado 7.6.1.

En el apartado 6.6 de la Memoria Vinculante se señala como Parque Urbano la ladera del Castillo de Altafría, lo que no se recoge como tal en los planos de las series 2 y 3 aportados, por lo que se deberá corregir y aclarar la situación de dichos terrenos como tal Parque Urbano y por lo tanto Espacio Libre Público en los planos correspondientes, o bien en la Memoria en concordancia con la clasificación establecida sobre la zona referida.

El régimen establecido para efectuar la variación de uso dotacional específico a otro uso dotacional estará sujeta al trámite establecido en los artículos 169 a 173 del RUCyL ya que su alteración se considera modificación de Normas.

Las exigencias para que una parcela tenga la condición de solar deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 24 del RUCyL, especialmente en lo referido a las condiciones del acceso por vía urbana.

Se deberá incluir la relación de usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaran fuera de ordenación de forma expresa, conforme al artículo 127 del RUCyL.

Por otro lado, no se consideran adecuadas a las determinaciones establecidas en el artículo 185 del RUCyL las pequeñas reparaciones de higiene y ornato de los usos declarados fuera de ordenación.

En este mismo sentido, será necesario aclarar en el plano 5.1 correspondiente a los Usos Fuera de Ordenación la distinción entre estos y aquellos otros usos disconformes con el planeamiento pero que no se encuentren expresamente declarados fuera de ordenación, tal como parece establecerse en la Memoria Vinculante.

En cuanto a las Ordenanzas y ficha de desarrollo, en la Ordenanza 2. "Edificación en manzana cerrada con fondo edificable", deberán establecerse en la ficha correspondiente, las condiciones mínimas de cada parcela en lo que se refiere a superficie y frente mínimo. Asimismo se considera que la altura máxima se debe definir además en metros.

En la ficha de la Ordenanza 4. "Edificación unifamiliar intensiva" será conveniente fijar la longitud máxima de fachada y número máximo de viviendas incluidas en una sola edificación o unidad edificatoria.

Análoga consideración cabe hacer respecto a la Ordenanza 6. "Edificación industrial compacta", entendiéndose el número máximo de viviendas referido al número máximo de construcciones destinadas al uso industrial.

En la ficha de Suelo Urbanizable no Delimitado deberán incluirse criterios para la delimitación de sectores entre los que se señalará como vinculante el de la superficie mínima de los mismos que nunca será inferior a 5 hectáreas.

Conforme al artículo 122.2.e) del RUCyL, modificado mediante Decreto 68/2006, de 5 de octubre, en suelo urbanizable delimitado con población igual o superior a 1.000 habitantes, se deberá prever una reserva para viviendas de protección pública del 10 al 80 por 100 de la edificabilidad residencial de cada sector, condición que se deberá incluir dentro de las determinaciones de ordenación general de las fichas en los sectores con cualquier clase de uso predominante, incluidos los distintos del residencial.

Los planos de ordenación de las series 3 deberán reflejar tanto la situación como las dimensiones de los espacios libres públicos localizados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable delimitado contenidas en el documento de Ordenanzas y fichas de desarrollo.

Por último, en el epígrafe correspondiente a Licencias Urbanísticas en Suelo Rústico parece excesiva la obligación de su obtención para todas las actuaciones sobre dicha clase de suelo, puesto que conforme a dicho requisito quedarían sujetas a la misma incluso aquellos usos no constructivos vinculados a la naturaleza rústica de los terrenos.

## 9.2.- Documentación gráfica:

### Núcleo de Valderas:

En el plano 2.1a, y de acuerdo con el artículo 36.5 del Decreto 16/2005, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, en el exterior de todos los cementerios se respetará una banda de cien metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior del cementerio, que no podrá ser clasificada como suelo urbano o urbanizable, por lo que todos los terrenos incluidos en dicha banda deberán mantener su condición de suelo rústico. Ahora bien, puesto que el Municipio de Valderas cuenta en la actualidad únicamente con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, en el que por otro lado no queda clara dicha delimitación, el régimen urbanístico aplicable conforme a la Disposición Transitoria Quinta del RUCyL es el establecido por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el precitado Reglamento para los Municipios sin planeamiento urbanístico municipal. De acuerdo con dicha Disposición, y puesto que la delimitación como ya se ha comentado anteriormente no es clara, se debe entender asimismo la clasificación vigente de los terrenos afectados referida a la establecida para dichos Municipios sin planeamiento conforme a los artículos 66 y 67 del precitado Reglamento.

Por otro lado y de acuerdo con la definición de equipamientos señalada en la Disposición Adicional Única del RUCyL, los terrenos calificados en el presente plano como Espacios Libres Públicos, situados colindantes al Instituto Octaviano Andrés del núcleo de Valderas, deberán ser calificados como equipamiento genérico-educativo al ser espacios asociados a dicha dotación urbanística, y por lo tanto grafarse en la forma establecida en la leyenda de los correspondientes planos.

En el plano 2.1c deberá grafarse como equipamiento genérico-sanitario el "Antiguo Consultorio Médico" aún hoy en funcionamiento.

Por último, en todos los planos deberá determinarse y diferenciarse gráficamente aquellas vías públicas existentes de aquellas para las que se prevé su ampliación, señalando en el apartado correspondiente de la Memoria Vinculante la forma de obtención de las últimas.

II.- Con fecha 14 de febrero de 2007 se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Valderas, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, en sesión extraordinaria nuevo acuerdo aprobatorio relativo a la subsanación de deficiencias señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo y que sustituye a la documentación ya presentada.

III.- Mediante escrito, registrado de entrada el 16 de febrero de 2007 el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Valderas, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación técnica de las Normas Urbanísticas Municipales de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsada.

#### Fundamentos de derecho

1.- La tramitación del presente instrumento urbanístico se ajusta a lo determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la LUC y L y en el artículo 169 en relación con el 409.a) del RUC y L. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3.- En relación con la nueva documentación presentada se deberá corregir en el plano 2.1d y 3.1d la delimitación del suelo urbano consolidado del núcleo de Valderas excluyendo del mismo el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-SOD-5, lo que se entiende como un error de grafismo, a fin de evitar posibles equívocos. Por otro lado, se subsanan las deficiencias observadas por la Comisión territorial de Urbanismo de fecha 31 de enero de 2007 de la forma siguiente:

4.- Se observan y corrigen las consideraciones señaladas relativas a la documentación escrita a excepción de las indicadas a continuación:

En el apartado 6.1.1 de la Memoria Vinculante, los sistemas generales deberán estar referidos a las dotaciones urbanísticas públicas, conforme al artículo 120 del RUCyL relativo a la ordenación general que deben establecer las Normas Urbanísticas Municipales, siendo sin embargo potestativa la posibilidad de distinguir sistemas generales, conforme a la Disposición Adicional Única del precitado Reglamento, dentro de aquellas dotaciones urbanísticas.

De acuerdo con el régimen de deberes establecido en los artículos 43.1.b), 45.1.b) y 46 del RUCyL para el suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable, deber de cesión, y en relación a la ejecución de los sistemas generales, se ha de señalar que los propietarios están obligados a ceder gratuitamente al municipio los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales. Todos estos terrenos deben cederse completamente urbanizados, pero no así los destinados a nuevos sistemas generales, conforme a lo establecido en los precitados apartados. Lo que significa que los particulares (propietarios) no están obligados a acometer las ejecuciones de las obras e instalaciones de dichos sistemas generales, tal como se sigue señalando en los puntos 2 y 3 del apartado 6.4.1 del documento correspondiente a la Memoria Vinculante.

En el apartado 8.2.1, Requisitos de la condición de solar de la Memoria, sería conveniente que las propias Normas que aquí se tramitan describiesen las condiciones establecidas en el artículo 24.1 del RUCyL a fin de cualquier ciudadano tenga conocimiento de dichos requisitos a través de la consulta directa del presente instrumento de planeamiento.

Conforme a los puntos 1 y 2 del artículo 64 de la LUCyL y al artículo 185 del RUCyL los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación, no pudiendo autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. Por otra parte, y de acuerdo con el punto 3 del precitado artículo 64 de la LUCyL y con el artículo 186 del RUCyL, los usos del suelo citados que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico, y en los terrenos que sustenten estos usos sólo podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento. Por lo que se deberá aclarar la intencionalidad de las presentes Normas al respecto, puesto que la declaración de construcciones, instalaciones y usos Disconformes con las presentes Normas, tal como señala el apartado 8.6.3, Usos disconformes con el planeamiento urbanístico de la Memoria Vinculante, parece implicar una declaración de usos fuera de ordenación contradictoria por otra parte con el título de dicho apartado. E igualmente ocurre en el plano 5.1 apartado cuyo título, Elementos fuera de ordenación, no se corresponde con la cabecera de la leyenda del mencionado plano: Elementos disconformes con el planeamiento. Y en todo caso se recuerda que, conforme al artículo 127 del RUCyL, la declaración expresa de usos fuera de ordenación deberá incluir una relación de dichos usos y en especial de sus construcciones e instalaciones.

Se deberá reflejar en el plano 3.1c la situación y dimensión de la reserva de equipamientos que se establece como vinculante en la ficha del sector SUZD-SOD-8.

3.3.- En cuanto al apartado relativo a la documentación gráfica se realizan las modificaciones necesarias en orden a dar cumplimiento a las deficiencias señaladas de la siguiente manera:

#### Núcleo de Valderas:

En el plano 2.1a, y de acuerdo con el artículo 36.5 del Decreto 16/2005, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, en el exterior del cementerio del núcleo de Valderas se respeta una banda de cien metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior del cementerio, en la que no se clasifica como suelo urbano o urbanizable los terrenos incluidos en dicha banda que no tenían con anterioridad dicha condición conforme a la

normativa urbanística aplicable, manteniendo los mismos su condición de suelo rústico.

Por otro lado y de acuerdo con la definición de equipamientos señalada en la Disposición Adicional Única del RUCyL, los terrenos calificados en el presente plano como Espacios Libres Públicos, situados colindantes al Instituto Octaviano Andrés del núcleo de Valderas, son calificados como equipamiento genérico-educativo al ser espacios asociados a dicha dotación urbanística, grafiándose en la forma establecida en la leyenda de los correspondientes planos.

En el plano 2.1c deberá se grafía como equipamiento genérico-sanitario el "Antiguo Consultorio Médico" aún hoy en funcionamiento.

Por último, en todos los planos se determinan y diferencian gráficamente aquellas vías públicas para las que se prevé su ampliación, señalando en el apartado correspondiente de la Memoria Vinculante la forma de obtención de las últimas.

4.- Se recogen en el documento, modificado para su aprobación definitiva, las determinaciones señaladas en los informes del Servicio Territorial de Cultura y del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en los preceptos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

Acuerda:

Aprobar definitivamente la Normas Urbanísticas Municipales. Ayuntamiento de Valderas, incorporando de oficio las deficiencias especificadas en los apartados 3 y 4 del expositivo del presente Acuerdo.

Contra el presente Acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de Alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el artículo 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la Memoria Vinculante de la modificación de referencia, así como de las normas urbanísticas, que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escritos o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, 20 de marzo de 2007.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.

\* \* \*

## NORMAS URBANÍSTICAS DE VALDERAS

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

#### INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

##### 1.1.- Información urbanística

##### 1.1.1.- Encuadre del municipio

##### A) Localización

El término municipal de Valderas se localiza en el extremo sur de la provincia de León, en la comarca denominada "Tierra de Campos", a una distancia de 65,00 km de la capital de la provincia.

Comprende dos núcleos de población, Valderas y Valdefuentes, siendo la extensión administrativa del municipio de 99,6 km<sup>2</sup>. Tiene los siguientes límites: al Norte, Fuentes de Carbajal y Campazas (León); al Sur, las provincias de Valladolid y Zamora; al Este, Gordoncillo (León) y provincia de Valladolid; y al Oeste, Villaquejada (León) y provincia de Zamora.

De forma radial a partir del núcleo de Valderas, nace una red de carreteras que cruza el término municipal en todas direcciones:

Carreteras Autonómicas:

\* LE-524: Villaquejada-Valderas-Límite de provincia.

\* LE-512: Valencia de Don Juan-Valderas-Límite de provincia con Zamora.

\* LE-541: Valderas-Límite de provincia con Valladolid (Roales de Campos).

\* LE-513: Valderas-límite de provincia con Zamora (Castroverde de Campos).

\* LE-542: Valderas-Límite de provincia con Valladolid (La Unión de Campos-Vecilla de Valderaducy N-601).

Carreteras Provinciales:

\* CV-271: Valderas (desde LE-512)-Campazas (con un ramal transversal que comunica la LE-512 con la LE-524).

\* CV-271-2 desde LE-524 a CV-271.

\* CV-271-3 desde LE-512 a Gordoncillo.

B) Orígenes y evolución histórica.

Los orígenes de Valderas están íntimamente ligados al valor estratégico de su situación, que sirvió de asentamiento en la época romana para la defensa del río Cea y, posteriormente, en tiempos de la reconquista. De esta época se conservan restos de dos torreones, así como el arco de las Arrejas, que era parte de la primitiva muralla que sirvió de protección a la parte sur de la ciudad.

Durante los años posteriores, de forma lenta y paulatina se fue extendiendo el núcleo urbano hacia la parte sur, siendo a partir del primer tercio de este siglo cuando se produce el desarrollo urbano más importante, con barriadas residenciales como las de el "Paseo Nuevo" y "Santa Teresa", o la zona industrial que surgió en las proximidades de la antigua estación de ferrocarril, en la que se situaban dos fundiciones de metales.

Recientemente, en la última década, la expansión del núcleo urbano ha sido muy moderada, predominando las rehabilitaciones y mejoras en edificios ya existentes y construyéndose fundamentalmente viviendas unifamiliares en la parte sur del casco urbano.

##### 1.1.2.- Territorio

El territorio municipal de Valderas se encuentra, desde el punto de vista geológico y geomorfológico en el cuadrante noroccidental de la unidad geológica denominada "Cuenca del Duero". Concretamente, este municipio está situado en el borde sureste de este cuadrante y está caracterizado por la ribera del río Cea, el cual divide el territorio en dirección oeste-este.

Litológicamente, los materiales que componen el área estudiada se engloban dentro de 2 conjuntos:

1.- Materiales terciarios. Estos corresponden a las facies distales y medias de los abanicos aluviales que rellenaron la cuenca durante el período terciario, procedentes de las grandes elevaciones que nos encontramos al norte de la cuenca. Este conjunto está compuesto fundamentalmente por arenas, arcillas, conglomerados y niveles calizos y margosos. Este conjunto litológico es lo que se denomina "Facies Tierra de Campos" que se caracteriza por sus techos rojizos y ocreos. Estas "Facies Tierra de Campos" son la base fundamental donde se ubica la agricultura de cereal que se ha desarrollado desde siempre en el área de Tierra de Campos.

2.- Depósitos cuaternarios. Estos materiales son sedimentos tipo terraza, desarrollados por el río Cea que han quedado definidas por el encajamiento de este río en los materiales terciarios.

Estas terrazas se componen fundamentalmente por gravas y arenas y en algunos casos hay presencia de bolos. La naturaleza de los cantos suele ser cuarcítica aunque es frecuente también la existencia de cantos de naturaleza areniscosa. La potencia de estas terrazas aluviales no supera en ningún caso los 10 m de espesor.

Desde el punto de vista Geomorfológico, el área de Valderas corresponde a una llanura donde se encuentra pobremente la red primaria. Este medio define un área con suaves pendientes y diferencias de cota muy pequeñas, hallándose las cotas más elevadas aproximadamente a 800 metros y las cotas más bajas alrededor de los 775 metros. Siendo la red primaria (río Cea) un límite geográfico, geológico e histórico, divide al territorio en 2 áreas aproximadamente iguales.

Atendiendo al aspecto hidrogeológico, podemos hablar de 2 circunstancias hidrológicas:

1. Aguas superficiales. Representadas en el área de estudio por el Río Cea fundamentalmente y una red secundaria poco desarrollada que funciona estacionalmente.

2. Aguas subterráneas. Dentro de este aspecto podemos diferenciar 2 tipos de acuíferos:

- Acuífero de las terrazas aluviales. Escasamente desarrolladas en el área y de poco interés desde el punto de vista de la explotación.

- Acuífero terciario. Estos acuíferos corresponden a los niveles más permeables (arenas y conglomerados) dentro de los materiales terciarios. Aunque es un acuífero cuyos parámetros hidráulicos son bajos, los grandes espesores (hasta 2000 m) que pueden ser aprovechados le confieren mayor importancia. Este acuífero es puntualmente aprovechado en toda la Tierra de Campos, tanto para abastecimiento urbano como para riego. El peligro de su utilización para riego, radica en que el propio acuífero es contaminado por los nitratos utilizados como fertilizantes.

1.1.3.- Población

Como se ha dicho, en el término municipal de Valderas tiene dos asentamientos urbanos: Valderas y Valdefuentes, si bien éste último hoy día no tiene prácticamente población, pues sus escasos habitantes suelen ser estacionarios, y para atender labores de ganadería.

Por ello, Valderas es el núcleo urbano principal, en el que se concentra la práctica totalidad de la población, con un uso predominantemente residencial y en el que se puede localizar en zonas concretas una tímida actividad industrial. Valdefuentes, que se encuentra a una distancia de 3 km de Valderas, tiene una ocupación poblacional escasa, con una evolución demográfica claramente regresiva y en fase de abandono.

La evolución de la población, a partir del año 1950, ha sido la siguiente:

Año	1950	1960	1970	1981	1985	1991	1996	2001	2003
Hab.	3.895	3.982	3.999	2.679	2.571	2.380	2.303	2.214	2.161
%	100	102,20	102,60	68,70	66,00	61,10	59,12	56,84	55,48

Como demuestra el cuadro anterior, se aprecia una clara estabilidad de la población hasta el año 70, con una pronunciada curva de caída entre 1970 y 1980, manteniéndose nuevamente la estabilidad poblacional en la última década, aunque con tendencia a la regresión.

Para obtener conclusiones válidas de esta evolución de la población, en orden a efectuar las oportunas previsiones de futuro, es preciso tener en cuenta algunas circunstancias:

A) El descenso de población observado entre los años 70 y 80, además del decrecimiento real de la población, responde también a las actualizaciones del censo realizadas en dicho período con motivo de las distintas convocatorias electorales.

B) Se ha contenido el proceso migratorio sufrido años atrás hacia núcleos más industrializados, observándose incluso una leve tendencia al retorno de la población emigrante.

C) La población estacional durante los meses de verano llega a duplicar el número de residentes habituales.

La distribución de la población, según edad y sexo, es la siguiente:

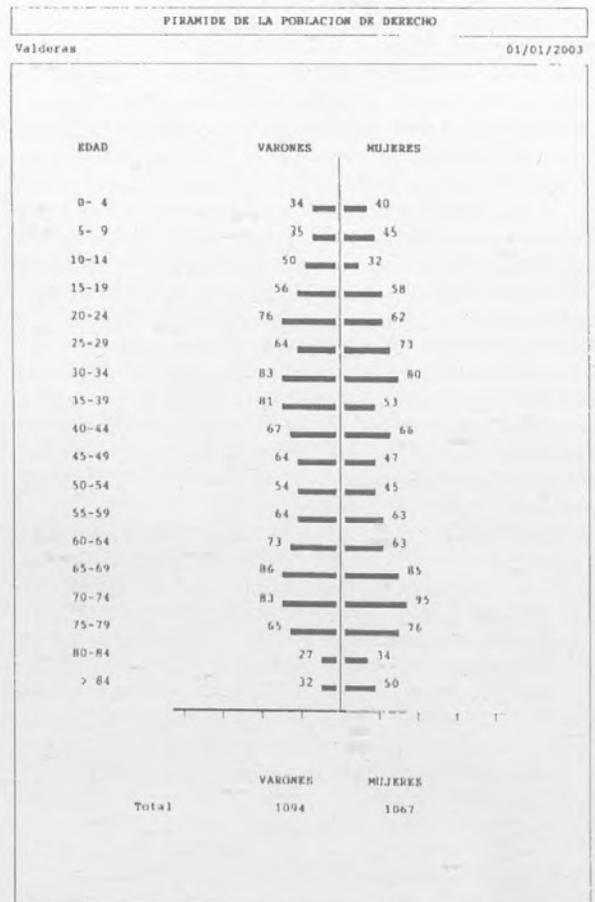
Edad	Varones	Mujeres
0-4	34	40
5-9	35	45
10-14	50	32

Edad	Varones	Mujeres
15-19	56	58
20-24	76	62
25-29	64	73
30-34	83	80
35-39	81	53
40-44	67	66
45-49	64	47
50-54	54	45
55-59	64	63
60-64	73	63
65-69	86	85
70-74	83	95
75-79	65	76
80-84	27	34
>84	32	50
Total	1094	1067

La densidad de población se sitúa en 21,7 hab/km<sup>2</sup>.

La pirámide poblacional refleja una cierta tendencia al envejecimiento, aunque, en una previsión de futuro, se observan ligeros signos positivos de recuperación del crecimiento de la población.

La composición de la unidad familiar se cifra en 3,14 personas.



1.1.4.- Climatología

Climatológicamente el área de estudio corresponde a 10 que se denomina un área de sombra, debido a que el clima en esta zona es controlado por las borrascas que, procedentes del Atlántico, entran por el oeste, lo cual hace que las nubes produzcan precipitaciones al chocar con los Montes de León pasando hacia Castilla, dando origen a nuevas precipitaciones.

Todo lo anteriormente comentado, hace que en este área no llegue la influencia marina que suaviza las temperaturas, por lo que nos encontramos ante un clima continental extremado, consecuencia de la zona de sombras antes comentada, caracterizado por inviernos fríos con mínimas, siempre inferiores a 0° y medias de 2°, y veranos secos y calurosos con temperaturas medias superiores a los 20°. Como hemos indicado, el área tiene una pluviometría muy baja situándose sobre los 490 mm anuales.

En cuanto a la utilización del suelo en el área estudiada, podemos señalar que la mayor parte del suelo rústico es aprovechada para cultivos de secano cuyos productos fundamentales son cereales, y girasol, con una zona de regadío de temporada, en la ribera del Cea, con cultivos de maíz, remolacha y alfalfa, mención aparte merecen los viñedos, con una variedad autóctona denominada "Prieto Pículo", con gran tradición, existiendo una Bodega Cooperativa, que elabora dichos caldos, hoy día esta variedad está en proceso de conseguir la denominación de origen. También es importante señalar que la Junta de Castilla y León, a través de la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura y Ganadería, está contemplando la posibilidad de regar 1.000 ha. El resto del territorio, alrededor del 10-12%, está ocupado por bosques, pastizales y secanos con arboleda dispersa.

Atendiendo al aspecto medio-ambiental es digno de reseñar, por su interés ecológico y paisajístico, las importantes superficies boscosas que se corresponden al llamado "Monte del Duque", situado al noroeste del área urbana, con una extensión aproximada de 750 ha. Sin embargo, ha de señalarse como aspecto medioambiental más destacable, toda la ribera y aguas del río Cea.

En el municipio de Valderas, el equilibrio natural se mantiene gracias al escaso o nulo desarrollo industrial y vial, así como a las actividades agrícolas y de escasa repercusión en los bosques y en el río. Únicamente y como ya se comentó en el apartado de hidrología, sí es importante la contaminación que se viene realizando desde hace años en el área de Tierra de Campos, debido a la utilización de nitratos, como fertilizantes en la agricultura, los cuales, disueltos por las aguas de lluvia y de riego, contaminan los acuíferos, sobre todo del Terciario, cuya importancia ya ha sido indicada.

El territorio del término municipal de Valderas se halla atravesado en dirección Oeste a Este por el río Cea, que divide al mismo en dos mitades prácticamente iguales. Topográficamente, el municipio presenta un relieve poco accidentado, localizándose las zonas más elevadas en sus extremos norte y sur, con cotas en torno a los 800 m. El núcleo urbano de Valderas se asienta a la cota aproximada de 787 m.

Además del río Cea, y junto a otros arroyos de menor entidad, existe un importante potencial de aguas subterráneas, localizadas principalmente en las formaciones terciarias del sur del río y los aluviales del cuaternario del propio río Cea.

El clima es continental extremado, similar en toda la comarca. Inviernos fríos y largos, con temperaturas medias en torno a los 2° C y veranos secos y calurosos con temperaturas medias superiores a los 20° C. La pluviometría de la zona es baja, situándose sobre los 450 mm anuales.

El medio ambiente mantiene el equilibrio natural, con zonas de interés paisajístico apreciable y dignas de protección, así como la riqueza de los terrenos que forman la vega del río, cuya vegetación viene formada mayoritariamente por chopos.

#### 1.1.5.- Actividad económica

La base principal de la actividad económica del municipio es la agricultura y la ganadería.

La distribución ocupacional de la población activa por sectores es la siguiente:

- Sector primario: 75%
- Sector secundario: 21%
- Sector terciario: 4%

Conviene señalar que esta distribución ocupacional no es rígida y que algunas familias compatibilizan varias actividades (funda-

mentalmente agricultura y ganadería con servicios), lo que es propio de núcleos urbanos de pequeñas dimensiones.

La descripción de las actividades por sectores económicos es la siguiente:

#### 1.- Primario:

Como ya hemos dicho, son cultivos de secano principales la cebada en mayor medida, trigo, avena y girasol. Entre los de regadío destacan la remolacha, el maíz y la alfalfa. También las viñas son un importante componente de la agricultura de la zona, con unas 450 hectáreas cultivadas.

#### 2.- Secundario:

Existen en el municipio una fundición de metales, que funciona en régimen de cooperativa, una pirotecnia, una fábrica de quesos, así como varias industrias cárnicas de carácter familiar. También existen pequeñas empresas familiares dedicadas a la construcción, que dan ocupación a unas 40 personas.

Mención aparte merece la Fábrica de Explosivos, situada en la Dehesa de Trascoronejo, con un importe volumen de fabricación y con una ampliación prevista en breve plazo.

#### 3.- Terciario:

El comercio y los servicios constituyen una actividad minoritaria (en muchos casos como segunda actividad compartida con otras), existiendo en el municipio cuatro oficinas bancarias, cuatro talleres mecánicos, una gestoría administrativa, cuatro restaurantes, un hostel-restaurante, dos bodegas de elaboración de vinos, un almacén de recepción de grano, una cooperativa de ganado ovino, así como diversos bares, tiendas de ultramarinos, comercios textiles y de zapatería, floristerías, etc., generalmente explotados como negocios familiares.

También es necesario señalar dentro del apartado de Servicios a la Colectividad, que en Valderas hay dos residencias de la 3ª Edad, un Tanatorio, un Colegio Público Comarcal, un Instituto de Segunda Enseñanza y el Centro de Salud de la Comarca.

La estructura de la propiedad es marcadamente minifundista, con parcelas generalmente no superiores a una hectárea. El 50% del suelo rústico ha sido objeto de concentración parcelaria, encontrándose en proceso de concentración el otro 50%.

El régimen de tenencia del suelo se reparte equitativamente (a un 50%) entre la propiedad y el arrendamiento u otras formas de posesión.

El patrimonio municipal de suelo en el núcleo urbano es escaso, siendo titular el Ayuntamiento de 900 hectáreas de suelo rústico.

#### 1.1.6.- Medio urbano.

##### A) Descripción general

El municipio de Valderas, situado en el extremo sureste de la provincia y limítrofe con las provincias de Zamora y Valladolid, cuenta con una extensión de 9.960 hectáreas.

El medio urbano del municipio se concentra fundamentalmente en el núcleo de Valderas, aún cuando existe el minúsculo conjunto de Valdefuentes, situado al este del municipio, que constituye prácticamente una anécdota en comparación con el primero.

La edificación se encuentra concentrada, prácticamente en su totalidad, en el medio urbano, no existiendo apenas edificación dispersada, si exceptuamos las construcciones agrícolas y ganaderas. En consecuencia, existe una clara diferenciación entre el medio urbano y el medio rural, característica frecuente y común en los municipios agrícolas del interior de la meseta.

##### B) Evolución histórica del asentamiento

La villa de Valderas, si bien, alberga vestigios de huellas históricas de los vacecos, romanos y visigodos, debe su principal conformación urbana a la repoblación surgida los avances territoriales producidos en la Reconquista.

Ya en los siglos XII y XIII, el lugar aparece documentado con el actual nombre, siendo a partir de estos siglos cuando comienza a definir su conformación urbana, fruto de sucesivas ampliaciones de cercas medievales.

El origen de la villa, tiene un sentido claramente defensivo y militar, acentuado por su estratégica posición en el comienzo de la meseta, dentro de las diversas alternativas de la Reconquista.

A título de síntesis, se aprecia un claro germen de la Villa en la zona más alta que corresponde al castillo y su primera cerca.

Sucesivas ampliaciones de la cerca para albergar la repoblación, apoyadas en los caminos de acceso y en la topografía del otero, conforman el recinto histórico, actualmente definido en forma de almendra, tan característico de la mayor parte de villas medievales del Bajo Duero.

Del estudio urbano, podemos distinguir cronológicamente la traza de 3 cercas:

- Primera: La delimitada por el ámbito de influencia del castillo.

- Segunda: La definida en su lado Norte por el río Cea y en el Sur por las vías de la C/La Paloma y Avda. del Padre Isla. En esta cerca se distinguen 2 puertas:

1. La coincidente con la Plaza Generalísimo al Sur.

2. La puerta en el acceso Este, en la que comenzaría la actual calle vertebradora, hoy llamada C/Castillo y C/San Isidro.

- Tercera: Cerca definitiva conformada en su principal traza en el lado Sur por la actual Avda. del Obispo Panduro, y que define el nuevo burgo al mediodía con los nuevos gremios de artesanos.

La actual morfología del núcleo urbano está pues determinada por el conjunto histórico que apenas ha sufrido modificaciones hasta los últimos procesos de crecimiento producidos en este siglo.

Claramente, y fruto de un mínimo análisis urbano, se aprecia que el centro de la actividad administrativa, económica y social está localizado en la villa medieval, que queda perfectamente delimitada en su lado norte por la ladera en pendiente, sobre el río Cea, y en su lado Sur por la traza de la última cerca, actualmente recogida por la Ronda de la Avda. del Obispo Panduro.

La estructura viaria del Conjunto Histórico, que a su vez determina la conformación morfológica de las manzanas, viene marcada por:

\* Un gran eje longitudinal que uniría las dos puertas de acceso de la segunda cerca, del que parten calles transversales estrechas.

\* Una estructura viaria medieval, que parte del espacio central de la almendra en la antigua puerta sur de la segunda cerca, que se ocupa por una manzana cerrada perfectamente caracterizada dentro del conjunto, en cuya periferia se sitúan una serie de pequeñas plazas, también muy peculiares dentro del tejido: Plaza de José Antonio, Plaza de S. Juan, Plaza Generalísimo o del Ayuntamiento y Plaza de Ramón y Cajal.

Existen por lo tanto, dentro de este análisis, grandes lotes asimilables a figuras rectangulares a su vez divididas en manzanas y otros asimilables a figuras triangulares en la zona radial, que a su vez también se subdividen en las manzanas correspondientes.

Además de la plaza de Ramón y Cajal, situada en el eje central, conformada con soportales y con una cierta calidad urbana, existen otros dos espacios públicos importantes, asimilables a plazas mayores, cada una de ellas dentro de su cerca correspondiente, como son la Plaza mayor y la Plaza de S. Juan.

#### C) Procesos urbanos recientes

Los procesos de transformación y crecimiento urbano de Valderas se localizan básicamente extramuros de la ciudad en su lado sur, correspondiendo fundamentalmente a desarrollos de este siglo y en mayor medida a la segunda mitad.

Como suele ser habitual y debido a la falta de un mínimo planeamiento regulador, a pesar de sucesivos intentos de conseguirlo, estos crecimientos se desarrollan de forma anárquica y desordenada, con una confusa mezcla de usos y actividades a impulsos de procesos parceladores privados, sin un mínimo control.

Si bien aparecen algunos tejidos mínimamente ordenados, como actuaciones residenciales de la Obra Sindical del Hogar en los años 42 y 43, el desarrollo se ha basado en procesos parcelarios y edificatorios privados, apoyados básicamente en los caminos y carreteras principales de acceso, en los que no se percibe un mínimo orden urbano.

Dentro de este desarrollo se aprecian algunas implantaciones industriales de pequeña importancia mezcladas con diversos tejidos residenciales, como pueden ser algunos edificios de vivienda colectiva, unifamiliar, alternadas con diversos equipamientos y, en algunos casos más periféricos, con construcciones de uso agrícola.

Las determinaciones que se persiguen con el documento definitivo tenderán a recoger estos crecimientos, intentando ordenar y rematar adecuadamente su posterior evolución.

El área afectada por el desarrollo meridional del casco urbano podríamos considerar que tiene una extensión de una vez y media la superficie del casco histórico consolidado, lo cual nos da un índice de la entidad del deterioro reciente en relación a las preexistencias históricas.

#### D) Estado de la edificación

Dentro de las dos grandes áreas que se pueden distinguir en el núcleo urbano, como son el casco histórico y el desarrollo moderno de este siglo, existen distintas características en el proceso edificatorio.

Tomando como base de partida estas dos áreas haremos un somero análisis de la edificación.

##### - Casco histórico

Dentro de su recinto, se concentra la práctica totalidad del patrimonio edificado de valor histórico, artístico y ambiental, que deberá ser objeto de medidas específicas de protección, conservación y mejora.

Existe un conjunto de edificios singulares, en algunos casos de carácter monumental, ya catalogados, y por lo tanto sometidos a la protección de los organismos correspondientes, así como ámbitos espaciales de interés. Todos ellos irán recogidos en las diversas fases del trabajo.

Junto a ellos, se encuentra toda una trama urbana de valor ambiental, que en la segunda mitad de este siglo ha venido sufriendo transformaciones que afectan a sus aspectos constructivos, de imagen y texturas, por procesos de sustitución o reforma de los edificios.

A pesar de esto, la trama urbana se encuentra prácticamente inalterada en sus aspectos morfológicos, parcelarios y viarios.

Del análisis efectuado, se extraen las siguientes conclusiones:

- Existe una gran homogeneidad en cuanto al número de alturas de las edificaciones y por lo tanto, en las líneas de cornisa, indicio de un cierto control en el proceso renovador.

- La moda de altura dominante es la de dos plantas que supone un 73%, frente a los de una sola planta, 22%.

- En cuanto al grado de urbanización de aceras y calzadas, se aprecia un importante porcentaje de consolidación, si bien en lo relativo a aceras, será necesario completar, pues según las fichas, existe un 20% de edificios con carencia total o parcial.

- Los materiales constructivos dominantes en el núcleo, relativos a edificios no sustituidos recientemente, responden a las fábricas tradicionales de ladrillo de tejar con morteros bastardos, fábricas de adobe y tapial y entramados de madera. Alternando con ellos, aparecen algunas obras de cantería.

En la estructura interior dominan los entramados y vigerías de madera, con cubiertas inclinadas de par e hilera y cubrición con teja cerámica curva.

Se destacan como aspectos ambientales las zonas de soportales en madera o piedra, hoy profundamente deteriorados situados principalmente en la zona central y en la Plaza mayor.

Las mayores alteraciones ambientales se derivan de sustituciones o reformas inadecuadas de edificios antiguos, así como del importante deterioro constructivo de buena parte de su edificación dado su notable índice de abandono o desocupación, que supera el 20% del total.

Como dato a destacar, se encuentra el hecho de la existencia en el subsuelo del casco histórico de multitud de bodegas, hoy prácticamente abandonadas, que debilitan la cimentación de las edificaciones acelerando procesos de ruina.

Dentro de la intención de este planeamiento, se encuentra, fundamentalmente, el tratamiento y protección de esta zona, tendentes a la rehabilitación física y social del tejido urbano.

##### - Expansión urbana al sur del casco

En relación a la edificación aquí localizada, insistiremos en lo ya apuntado anteriormente acerca del grado de heterogeneidad y desorden que se aprecia, desorden que se extiende a las características de la edificación existente.

Encontramos una gran mezcla de usos y tipos edificatorios, lo que no permite extraer conclusiones definitivas, siendo la orientación de este trabajo la de incluir una regulación urbanística y tipológica.

Podemos extraer que la mayor parte de las edificaciones de tres plantas existentes en todo el núcleo, se concentran principalmente en esta zona, fruto de actuaciones privadas, mezcladas con edificaciones industriales y un conjunto muy concreto en que predomina la vivienda unifamiliar aislada construida principalmente en las dos últimas décadas.

Dentro de esta área se localizan algunos equipamientos de carácter público, que en alguna medida supone el desplazamiento del centro de gravedad del núcleo hacia el sur, confiriéndole un cierto grado de centralidad. Podemos citar el Centro Sanitario, las Escuelas, el Cuartel de la Guardia Civil, el Polideportivo, si bien este último en una situación más marginal.

#### - Catálogo de edificación

Las presentes normas urbanísticas establecen un catálogo que será desarrollado posteriormente a través del Plan especial del Conjunto histórico.

Como elementos singulares de edificación y por tanto catalogados, se señalan:

- Iglesia de Santa María del Azogue (Pza. mayor)
- Consistorio viejo (Pza. mayor)
- Arco de las Arrejas (C/Alcázar)
- Arco de Santiago (C/Santiago)
- Antiguo Seminario de San Mateo (C/Calvo Sotelo)
- Casa de los Osorio (C/Los Castillos)
- Santuario de Ntra. Sra. del Socorro (C/Alonso Castrillo)
- Casa de los Charro(C/Alonso Castrillo)
- Palacio de Castrojanillo (C/Alonso Castrillo)
- Casona del mayorazgo de los Arias (C/Arias)
- Palacio de los Marqueses de Valderas (Pza. de Ramón y Cajal)
- Castillo de Altafría (Barrio del Castillo)
- Iglesia de San Juan (Pza del Ganado)
- Antiguo Hospital de la Trinidad (C/Trinidad)
- Casona de los Benavides y Prado (C/Santiago)
- Puente en carretera a Valencia de D. Juan

Como conjuntos urbanos de singular interés:

Todo el conjunto Histórico y especialmente los entornos de:

- Plaza Mayor
- Plaza de Ramón y Cajal
- Calle de los Castillos y C/S. Isidro

#### E) Infraestructura urbana

##### 1.- Red Viaria

\* Valderas.- La vialidad pública se encuentra prácticamente pavimentada en la totalidad del núcleo. Existen tres tipos de pavimento: hormigón en masa, tratamientos superficiales y, coincidiendo con las travesías de las carreteras, aglomerados asfálticos.

El Estado de conservación es, en general, regular, aunque existen zonas de reciente pavimentación en buen estado.

Asimismo, en el 90% del núcleo de población, existen aceras de hormigón en masa, con bordillos de hormigón prefabricado.

\* Valdefuentes.- No tiene ninguna de sus calles pavimentadas. Carece de aceras.

##### 2.- Red de Abastecimiento

\* Valderas.- La captación de agua se efectúa a través de tres puntos:

\* Un sondeo que suministra un depósito elevado, en el Polideportivo Municipal, de una capacidad de 250 m<sup>3</sup>.

\* Dos sondeos suministran dos depósitos semienterrados, en la zona de la Altafría, con sendas capacidades de 500 m<sup>3</sup>, para un total de 1.000 m<sup>3</sup>. El caudal aportado por las captaciones es suficiente, no produciéndose deficiencias de abastecimiento de agua en época estival.

La red de distribución de agua es completa, dando servicio tanto al núcleo como a edificaciones aisladas. Está constituida por tuberías de fibrocemento, salvo en la zona "Arco de Santiago", en la que un tramo es de fundición.

Existen 1.443 acometidas y 40 bocas de riego.

Su funcionamiento y conservación es regular, salvo en tramos de reciente reparación.

En la actualidad se está acometiendo un ambicioso plan de modernización de las redes de abastecimiento y saneamiento. Esta actuación se enmarca en las distintas fases que el Ayuntamiento viene ejecutando a través de los Planes Operativos Locales (P.O.L.), en los que participan la Unión Europea, el Estado, la Comunidad Autónoma, la Diputación y el propio Ayuntamiento. Las obras las adjudica y controla la Exema. Diputación Provincial de León.

\* Valdefuentes.- Carece de red de abastecimiento y saneamiento.

3.- Red de Saneamiento y Alcantarillado

\* Valderas.- La red de saneamiento es unitaria, mediante tubería de hormigón en masa, de diámetros comprendidos entre 200 y 500 mm. Consta de 200 pozos de registro y 110 sumideros.

El vertido se efectúa al río Cea, por medio de dos emisarios, a 1 km aproximadamente de núcleo de población.

El primero de estos emisarios vierte en la denominada "Alameda de las Coles" y tiene una longitud aproximada de 4.000 ml. El segundo, con una longitud estimada de 7.000 ml, vierte en "Pontón de Otero".

Este último se ha ejecutado recientemente, con tubería de PVC con cámara, con un arqueta visitable cada 50 m, lo que dará un considerable alivio a la situación anterior, donde se daban frecuentes atascos.

Existe una estación depuradora, previa al vertido del segundo emisario, del tipo de decantación y filtro de gravas, que actualmente no está en funcionamiento.

No existen fosas sépticas particulares.

El estado de conservación de la red es regular y su funcionamiento aceptable en su conjunto y tal y como señalamos en el apartado de abastecimiento, se está acometiendo su modernización.

\* Valdefuentes.- Carece del servicio de saneamiento y alcantarillado.

Los vertidos que produce se recogen en pozos negros particulares que, en general, se encuentran en mal estado.

##### 4.- Red de Energía Eléctrica

Realizada mediante tendido aéreo, con una tensión en la línea de 20 kV. La empresa suministradora es Iberdrola.

\* Valderas.- Existen dos transformadores, en buen estado, que dan servicio completo al núcleo, proporcionando una tensión de 220 V, por medio de tendido aéreo.

\* Valdefuentes.- Existe un transformador aéreo, dando servicio mediante tendido aéreo, a una parte del núcleo.

##### 5.- Red de Alumbrado Público

\* Valderas.- Con una potencia instalada de 30,6 kW, y una tensión de 220 V. Lámparas de descarga, con funcionamiento automático.

El grado de servicio es bueno, aunque se deben acometer renovaciones de zonas que están quedando obsoletas.

Se ha realizado una iluminación artística en varios edificios singulares.

\* Valdefuentes.- El servicio de alumbrado público es de reciente implantación.

##### 6.- Red de Telefonía

\* Valderas.- La centralita se encuentra ubicada en Valderas (calle Pez y Cñaño), de tipo automático y con 804 líneas. Recientemente se ha instalado RDSI. No hay ADSL. La telefonía Móvil, cuenta con tres antenas, para Movistar, Vodafone y Auna Retevisión, en una parcela municipal sita en la Altafría.

El tendido de las líneas es aéreo, en un 80% y subterráneo en un 20%, aunque se va ampliando este último tipo de tendido.

Existen 9 teléfonos públicos, repartidos en 4 cabinas y 5 en bares.

\* Valdefuentes.- Existen 8 líneas de telefonía fija mediante TRAC, que serán sustituidas por telefonía por cable convencional.

F) Equipamiento comunitario

1.- Dotación o Equipamiento Docente.

\* Valderas.- Existen dos centros de enseñanza, ambos públicos de carácter estatal. El Colegio Público "Virgen del Socorro", posee 2 unidades de preescolar (50 alumnos), 22 unidades de E.G.B. (240 alumnos) y 2 unidades para educación especial (60 alumnos), y el Instituto Nacional de Bachillerato "Octaviano Andrés", con 7 unidades de Bachiller (250 alumnos).

La población escolar que acude a estos centros, proviene de Valderas, Villaquejida, Gordoncillo, Campazas, Cimanes de la Vega, Villarrabines y la Unión de Campos (Valladolid), ocupando las plazas existentes, aproximadamente al 75%.

Existe transporte escolar.

Para cursar estudios de Formación Profesional, los alumnos acuden a León y a Valencia de Don Juan, y para Educación Especial a Astorga.

\* Valdefuentes.- Inexistente.

2.- Dotación o Equipamiento Sanitario.

\* Valderas.- Existe un centro de salud, perteneciente al SACYL, que presta una asistencia de tipo primario (medicina general) y rayos X.

Para medicina especializada y urgencias, así como atención hospitalaria, la población se desplaza a León.

Asimismo, presta servicio una farmacia en Valderas.

Se dispone de cementerio municipal, con depósito de cadáveres, al 80% de su capacidad. Recientemente ampliado para nichos.

Existe un Tanatorio de titularidad privada empresarial, para el servicio funerario

\* Valdefuentes.- Solamente existe cementerio.

3.- Dotación o Equipamiento Deportivo.

\* Valderas.- Un Polideportivo Municipal, dotado con:

- Campo de Fútbol de hierba, reglamentario.

- Pistas de carreras, bordeando el campo de fútbol.

- Pista polideportiva al aire libre.

- 2 Piscinas, una para adultos y otra para niños.

- Vestuarios de piscinas.

- Bar.

- Almacén.

- Pabellón cubierto polideportivo, con frontón.

Estos servicios son de propiedad municipal, con Gestión Directa.

\* Valdefuentes.- Inexistente.

4.- Dotación o Equipamiento Cultural y Esparcimiento.

\* Valderas.- Existe una casa de cultura, ubicada en el antiguo Seminario. Una biblioteca en la primera planta del antiguo Seminario, de 200 m<sup>2</sup> de superficie. Una sala de exposiciones, de 71 m<sup>2</sup>, y un salón de actos, también de 71 m<sup>2</sup>, ubicados ambos en la planta baja del antiguo Seminario.

Está en marcha la rehabilitación de un antiguo grupo escolar para su conversión en Centro Cultural, en la calle Alonso Castrillo.

Todos estos servicios son municipales de Gestión Directa.

Existe un cine de titularidad privada, actualmente cerrado y un Museo Diocesano, ubicado en la Iglesia del Socorro, gestionado por la Parroquia.

Cuenta, por otra parte, con 6 jardines públicos (plaza Calvo Sotelo, plaza San Juan, paseo Nuevo, plaza Miradores y calle Altafría (2)) y 1 privado (en el Instituto Octaviano Andrés).

Existe un proyecto para el acondicionamiento del paseo a lo largo de la cornisa del río Cea.

\* Valdefuentes.- Inexistente.

5.- Dotación o Equipamiento Asistencial.

Valderas.- Existen 2 Residencias para la Tercera Edad, una de titularidad privada, sita en la Avda. Obispo Panduro y Villafañe (15 plazas) y otra de titularidad municipal, sita en el antiguo seminario, actualmente gestionada, mediante concesión administrativa, por la

Asociación Edad Dorada, perteneciente a la organización Mensajeros de la Paz (27 plazas).

Existe un hogar del pensionista, en la Planta Baja del antiguo Seminario, con una superficie de 200 m<sup>2</sup>.

El Ayuntamiento cuenta con un Servicio de Asistencia Social.

\* Valdefuentes.- Inexistente.

6.- Dotación o Equipamiento Religioso.

\* Valderas.- Existen tres iglesias, pertenecientes a una sola parroquia, atendidas por un sacerdote. Pertenecen a la diócesis de León.

Por otra parte, se imparte catequesis y enseñanza de tipo religioso en el antiguo Colegio Menor Divina Pastora.

Asimismo, existe una iglesia de culto evangelista, ocupando un local en la calle Arias.

\* Valdefuentes.- Una iglesia. No tiene parroquia.

Los oficios religiosos son celebrados por el párroco de Valderas.

7.- Dotación o Equipamiento Administrativo.

\* Valderas.- Sede del Ayuntamiento, con Casa Consistorial de reciente construcción, dedicada a un uso administrativo y de archivos.

También, con sede en la Casa Consistorial, radica la Agrupación de Secretarías de Juzgados de Paz N<sup>o</sup> 117, que da servicio judicial a varios municipios.

Cuenta asimismo con un servicio de Correos, y oficina de Extensión Agraria (Junta de Castilla y León), Junta Agropecuaria Local, oficinas del SEMPA y cuartel de la Guardia Civil.

\* Valdefuentes.- No existe pedanía, ni tiene constituida Junta Vecinal.

El municipio de Valderas se integra en la Mancomunidad del Sur de León (MANSURLE), con sede en Valencia de Don Juan, con otros 24 municipios de la comarca.

8.- Dotación o Equipamiento Comercial.

\* Valderas.-

- 4 Bares

- 16 Cafeterías

- 2 Hostales

- 4 Restaurantes

- 16 Tiendas de Alimentación

- 3 Pescaderías

- 3 Carnicerías

- 2 Ferreterías

- 3 Paqueterías

- 3 Estancos

- 2 Librerías

- 2 Floristerías

- 4 Oficinas Bancarias

Asimismo, se desarrolla un mercado al aire libre, ubicado en la plaza Ramón y Cajal, los lunes de cada semana.

\* Valdefuentes.- Inexistente.

9.- Dotación o Equipamiento de Transporte Público.

\* Valderas.- El transporte público urbano está atendido por un servicio de taxis, con una parada y tres licencias.

El transporte público interurbano se desarrolla por medio de tres líneas de autobús, con un servicio diario a Valladolid, León y Benavente, atendidos por empresas privadas.

\* Valdefuentes.- Inexistente.

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

2.1.- Problemas del término municipal.

A continuación se relacionan los diversos problemas urbanísticos del término municipal, deducidos de la información urbanística, conforme al artículo 130.a) del RUCyL.

2.1.1.- Medio ambiente

- Desconocimiento de las figuras ambientales de protección y sus consecuencias.

- Abandono de los cultivos tradicionales.
- Dispersión de los usos residenciales e industriales de forma indiscriminada.
- Escaso control de los vertidos y escombreras.
- 2.1.2.- Patrimonio cultural
  - Falta de mantenimiento del patrimonio arquitectónico.
  - Abandono de las edificaciones rurales tradicionales.
- 2.1.3.- Infraestructuras
  - Problemas de tráfico y de seguridad vial en las travesías
  - Calles urbanas de trazado irregular y pasos estrechos
  - Problemas de aparcamiento en las vías públicas.
- 2.1.4.- Vivienda y urbanismo
  - Crecimiento desordenado y en los bordes del núcleo de Valderas.
  - Crecimiento a lo largo de caminos y carreteras.
  - Tramas discontinuas.
  - Declive demográfico y envejecimiento de la población
  - Debilidad del tejido industrial
- 2.2.- Oportunidades del término municipal
  - 2.2.1.- Medio ambiente
    - Mantenimiento del paisaje rural.
    - Aprovechamiento de las masas arbóreas autóctonas como recurso ambiental, paisajístico y de ocio.
  - 2.2.2.- Patrimonio cultural
    - Protección del patrimonio arquitectónico existente y sus entornos.
    - Potenciar la rehabilitación.
    - Potenciar nuevos usos para las bodegas tradicionales.
  - 2.2.3.- Infraestructuras
    - Intentar reducir los puntos conflictivos de las travesías
    - Reservar suelo para aparcamiento en las vías públicas
    - Mejorar la accesibilidad al núcleo de Valderas.
  - 2.2.4.- Vivienda y urbanismo
    - Fomentar la rehabilitación de la arquitectura tradicional para nuevos usos residenciales.
    - Aumentar la oferta de suelo industrial y ganadero.
    - Conservar las tramas urbanas y tipos arquitectónicos del núcleo tradicional de Valderas.
    - Introducir nuevas tramas y tipos arquitectónicos en las zonas de expansión.

2.3.- Determinación de los horizontes de evolución tendencial.

En la información urbanística se hace un somero estudio sobre la población, y aunque de estos datos se pueda concluir un mantenimiento o incluso pérdida de la población en algún momento determinado, el Ayuntamiento confía en nuevos asentamientos de personas procedentes de otros municipios.

Así se puede apreciar que se ha planteado un crecimiento, que pudiera parecer excesivo, pero teniendo cercanas poblaciones como Benavente que pueden actuar como polo de atracción a la hora de establecerse determinadas industrias que puedan producir un aumento de la población.

Aunque este desarrollo pueda diferirse en el tiempo, se ha ordenado el núcleo de Valderas y su entorno con el fin de prever este crecimiento, independientemente de la conveniencia de una posterior revisión del documento si fuera necesaria.

Las superficies de las distintas clases y categorías de suelo del término municipal se señalan en la memoria vinculante.

\* \* \*

#### MEMORIA VINCULANTE

#### TÍTULO I.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

##### 1.1.- Introducción

La Junta de Castilla y León, por Orden de 2 de diciembre de 2002 de la Consejería de Fomento, concedió una subvención directa al Excmo. Ayuntamiento de Valderas (León), para la realización de

Planeamiento Urbanístico General y de Desarrollo, con objeto de adaptar la situación urbanística de este municipio a la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El Pleno de la Corporación, en su sesión de 27 de diciembre de 2002, aceptó dicha subvención y encargó la redacción de las Normas Urbanísticas del Municipio de Valderas al Arquitecto don José Luis Mateos García.

El trabajo tiene por objeto la formulación de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valderas, dotando de esta manera a su ámbito territorial de un marco adecuado que garantice su ordenación urbanística.

Las presentes Normas se redactan por tanto a iniciativa del propio Ayuntamiento de Valderas, con el apoyo económico de la Junta de Castilla y León, situación contemplada en el artículo 3 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 4.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), debiendo desarrollarse su tramitación de acuerdo con lo señalado en los artículos 50 y siguientes de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y con lo dispuesto en el título II "Planeamiento Urbanístico", del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

La redacción final de este documento tiene en cuenta las determinaciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, habiendo dado el énfasis adecuado a la coparticipación del equipo redactor con los miembros de la Corporación Municipal y cuantos particulares y Organismos se han sentido activamente interesados, en definitiva, con aquellos agentes que se verán afectados por la ordenación propuesta.

##### 1.2.- Antecedentes de planeamiento municipal

La historia del planeamiento en el municipio de Valderas revela una sucesión de intentos que no han llegado a cristalizar en ningún caso.

En el año 70 se redacta un Plan General que se tramita en el año 1975 y que no llegó a aprobarse. En el año 1976 se encargó la elaboración de un Proyecto de Delimitación de Suelo.

El intento más importante se produce a partir del año 1980 cuando el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 30 de mayo de dicho año, acuerda solicitar de la Excelentísima Diputación Provincial que el Ayuntamiento de Valderas fuera incluido en el Programa Orientativo anejo al Convenio para la gestión y financiación del Planeamiento Urbanístico Local, concertado entre el M.O.P.U. y la Excelentísima Diputación Provincial. En sesión de 7 de noviembre, el Organismo Provincial aprueba los Pliegos de Condiciones del concurso que servirá de base para la contratación de diversos trabajos de planeamiento, siendo adjudicada la redacción de las Normas Subsidiarias de Valderas y Delimitación de Suelo Urbano de Villaquejida por acuerdo de Pleno de 6 de febrero de 1981.

Los trabajos son desarrollados por el Ingeniero de Caminos D. Jesús Rodríguez Martínez, siendo sometido el Avance de Planeamiento a exposición pública con fecha 28 de noviembre de 1983, aprobándose inicialmente las Normas por el Pleno Municipal en 15 de junio de 1984 y provisionalmente por el mismo órgano el 31 de agosto, después de introducir diversas modificaciones en el documento a resultados del trámite de información pública.

Finalmente, la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de 22 de mayo de 1985 decide dejar en suspenso la aprobación definitiva de las Normas en redacción, habida cuenta de determinados defectos formales detectados en la tramitación, así como otra serie de deficiencias técnicas y legales del documento, devolviendo el expediente al Ayuntamiento a fin de proceder a su subsanación. La aprobación definitiva de las Normas nunca se llegará a producir, acordándose con fecha 6 de noviembre de 1990 que por mutuo acuerdo entre la Diputación Provincial y el equipo redactor se resolviese el contrato suscrito entre ambas partes, cosa que se produce por acuerdo de Pleno de 21 de diciembre de 1990.

Por orden de 4 de junio de 1991, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (BOCYL nº 112/91) efectuó convocatoria pública dirigida a las Diputaciones

Provinciales, para la concesión de subvenciones, a través de la firma de convenios para la realización de trabajos de planeamiento. En base a la situación urbanística de los Municipios de la Provincia y a propuesta de los Servicios Técnicos, el 12 de diciembre de 1991, por acuerdo plenario de la Excelentísima Diputación Provincial de León, se aprueba el convenio para la redacción de planes en diversos Ayuntamientos, entre los que se encuentra el de Valderas, todo ello al amparo de la Orden citada.

El 28 de mayo de 1992, por la Comisión de Gobierno de la Diputación se aprueban los correspondientes Pliegos de Condiciones Económico-Administrativas y prescripciones técnicas por los que se regirá el concurso para la adjudicación de diversas Normas Subsidiarias Municipales, acordándose con fecha 20 de noviembre de 1992, también en sesión de Comisión de Gobierno, adjudicar la redacción de las Normas objeto de este trabajo a la Empresa Incosa.

Asimismo, y debido a la problemática específica que el casco histórico de Valderas presenta, se planteó por el equipo redactor la conveniencia de desarrollar la resolución urbanística de esta área mediante un planeamiento u ordenamiento especial, cuestión que se sometió a la consideración primero del Ayuntamiento y luego de la Excelentísima Diputación Provincial, por esta razón, dichas Normas no incluían la resolución del conjunto Histórico-Artístico de Valderas que sería objeto de un documento de planeamiento independiente.

Incosa presenta documentos de las fases de Información Pública (27-05-93) y Avance de Planeamiento (13-01-94).

El Pleno de la Corporación, en su Sesión de 28 de agosto de 1998, aprueba inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Valderas, redactadas por Incosa, una vez superada la fase de información pública del Avance de Planeamiento, incluyendo sugerencias y propuestas surgidas durante dicha fase.

La Ley 8/1990 de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, que venía a sustituir al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, que a su vez era el heredero de la Ley del Suelo de 1956, primera gran ley de suelo y urbanismo de España, introducía importantes novedades normativas, que cambiaban sustancialmente el marco jurídico del urbanismo. Sin embargo contra esta Ley se posicionaron las Comunidades Autónomas, al considerar que vulneraba el artículo 148.1.3 de la Constitución Española de 1978, pues regulaba competencias que correspondían a las Comunidades Autónomas. No obstante, y a pesar de que ya se habían interpuesto numerosos recursos de inconstitucionalidad, se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, mediante el Real Decreto-Legislativo 1/1992 de 26 de junio. El Tribunal Constitucional en Sentencia número 61, de 20 de marzo de 1997, anuló la mayor parte de sus preceptos, lo que supuso, en la práctica, que el texto legal de 1976, volvía a regir el urbanismo.

Clarificada por el Tribunal Constitucional la situación competencial para legislar sobre Urbanismo, el Estado ejerce sus competencias para definir el contenido básico de la propiedad del suelo mediante la Ley 6/1998 de 13 de abril, de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones; y las Comunidades Autónomas las suyas, mediante diferentes instrumentos de Ordenación del Territorio y de Urbanismo.

En el caso de Castilla y León: la Ley 10/1998 de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Esta indefinición de la situación jurídica durante la redacción de las Normas Subsidiarias y la publicación y entrada en vigor de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, poco después de la aprobación inicial y de las estimaciones y desestimaciones de las alegaciones presentadas a dicho documento, aconsejan afrontar una nueva redacción de Normas, con el fin de que se adapten plenamente a las nuevas disposiciones.

Al no haber existido por tanto un instrumento de planeamiento de carácter municipal que llegase a entrar en vigor, la ordenación urbanística de Valderas se circunscribió a la aplicación de las Normas

Subsidiarias Provinciales, que como su propio nombre indica, sustituyen o suplen los planes municipales. Con fecha 23-10-72, se aprobaron unas primitivas Normas Subsidiarias Provinciales, publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 24-11-72, si bien desde el año 1991 rigen unas nuevas Normas Provinciales, publicadas el 13 de julio de 1991, BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 159, que en definitiva constituyen, junto con la modificación que se publicó el 17 de diciembre de 2003, actualmente el único documento de regulación urbanística del Municipio de Valderas.

Otro aspecto destacable de los anteriores documentos urbanísticos, era la significativa ausencia de un tratamiento específico y diferenciado de la ordenación del Conjunto Histórico de Valderas. Efectivamente, entendemos que el análisis de la problemática del centro antiguo de la Villa, Conjunto Histórico Artístico y zona emblemática de Valderas, sometida a un proceso de peligroso deterioro debido a su envejecimiento y abandono, así como el intento de formular propuestas de intervención y actuación sobre el mismo, son poco menos que planteamientos irrenunciables de una norma urbanística general que pretenda abordar la solución de los problemas urbanos.

### 1.3.- Marco legal de las Normas Urbanísticas Municipales

#### 1.3.1.- Marco legal.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

#### 1.3.1.1.- Normativa básica.

El marco jurídico urbanístico básico de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, en lo que se refiere a su formulación, tramitación y desarrollo, viene determinado por:

\* La Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL (modificada por las leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 13 de diciembre).

\* El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), en adelante RUCYL

\* La Ley 6/1998 de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, en adelante LRSV.

\* La Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### 1.3.1.2.- Normativa sectorial.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

#### I.- Actividades y medio ambiente.

\* Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

\* Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas (Decreto 159/1994 de 14 de julio).

\* Artículos 1.3, 1.4, 1.5, 2, 5.2, Títulos II y III y Anexos III y IV de la Ley de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo).

\* Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 209/1995, de 5 de octubre).

\* Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

\* Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, en lo que continúe vigente.

\* Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, en lo que continúe vigente.

\* Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido).

\* Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril).

\* R. D. 1481/2001, de 27 de diciembre, relativo al vertido de residuos.

#### II.- Medio físico y espacios naturales.

\* Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

\* Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de noviembre).

\* Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto su Título 11, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

\* Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

\* Ley 5/1994, de 16 de mayo, de Fomento de Montes Arbolados. III.- Patrimonio.

\* Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

\* Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

\* Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. IV.- Carreteras y transportes.

\* Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

\* Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

\* Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).

\* Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

V.- Infraestructuras.

\* Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

\* Decreto sobre protecciones aeronáuticas, de 24 de febrero de 1972.

\* Decreto 267/2001, de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación

\* Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y Reglamento.

VI.- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

\* Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

\* Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

VII.- Telefonía

\* Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones.

\* Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. VIII.- Otras

\* Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

\* Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

\* Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

\* Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

\* Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

1.4.- Normas de interpretación.

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas Urbanísticas corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

2.- Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

3.- La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

4.- Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

1.5.- Incardinación de las Normas Urbanísticas del municipio de Valderas en las Normas Subsidiarias Provinciales.

Las Normas Subsidiarias Provinciales establecen un marco urbanístico a escala provincial cuyo objetivo es intentar conseguir que los distintos Planes y Normas Municipales guarden entre sí un mínimo de coherencia y coordinación que evite en lo posible una excesiva disparidad de criterios. En este sentido es importante hacer una referencia sintética a dichas Normas Provinciales, destacando sus aspectos más significativos.

En el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 159 de 13 de julio de 1991 se publica el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Provincial de León (N.S.P.), que recoge la orden de 3 de abril de 1991 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial por la que se aprobaban definitivamente dichas Normas.

Por Decreto 140/2003, de 11 de diciembre, la Junta de Castilla y León, modifica las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de León (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 244, de 17 de diciembre de 2003), con especial referencia a las determinaciones para la autorización de usos en suelo rústico.

La primera observación que procedería hacer consiste en determinar el grado de vinculación que las Normas Subsidiarias Provinciales establecen sobre el planeamiento municipal. En este sentido, el punto 1.2 del Capítulo 2 es claro al determinar que:

"b) Estas normas son en principio, un instrumento de ordenación provisional, pues pueden perder por completo su eficacia si según los mandatos de la Ley (transitoria quinta y artículo 3 del Reglamento de Planeamiento) cada municipio formula su propio proyecto de ordenación".

En sentido similar se manifiestan otros apartados de las Normas, como el punto 3 de la Memoria, en el que se insiste sobre el carácter "subsidiario" de las mismas y el 2.1 del capítulo 2, que establece que dichas Normas Provinciales se aplicarán principalmente a aquellos municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias, matizando posteriormente que "tendrán el carácter de norma orientadora para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales" y que "en Municipios con Normas Subsidiarias, se aplicarán al Suelo no urbanizable en todo aquello que no esté regulado en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias".

Por tanto queda claro que las N.S.P. no son vinculantes para estas Normas Urbanísticas y tendrán únicamente el carácter de "norma orientadora".

Así pues, estas Normas Urbanísticas se redactan desde la total independencia y atendiendo a las necesidades que el municipio de Valderas plantea, aportando las soluciones que se ajusten a las mismas. Se tendrán en cuenta determinadas disposiciones de las N.S.P., porque aportan claridad y guía para atender determinadas cuestiones puntuales.

#### 1.6.- Ordenación urbanística

##### 1.6.1.- Objeto de la ordenación

El objeto de cualquier figura de planeamiento, y por supuesto el de las Normas Urbanísticas Municipales, conforme al artículo 117 RUCyL es dotar al ámbito territorial que corresponda de un adecuado marco de ordenación urbanística tanto general como detallada, que permita poner en marcha mecanismos de gestión, actuación o control, destinados a resolver los problemas detectados en el territorio, encauzando la actividad edificatoria, los usos y actividades, infraestructuras, etc.

Por esta única razón de carácter general quedaría justificada la conveniencia y oportunidad de redacción de unas Normas Urbanísticas en un municipio de la importancia de Valderas que siempre ha carecido de un instrumento de ordenación propio. En esta misma razón se condensan también los fines y objetivos genéricos de dichas Normas.

La propia aplicación de la LUCL y del RUCYL, cuyo fin no es más que establecer el marco legal para la ordenación del territorio, desemboca necesariamente en la necesidad de dotar a los municipios de alguna de las figuras de planeamiento previstas, ya sea Normas Urbanísticas o Plan General.

Por otra parte, es evidente que solamente desde el planeamiento municipal es posible predeterminar adecuadamente el futuro desarrollo urbano particularizando para su ámbito territorial toda una serie de determinaciones en distintos campos que den respuesta a sus específicos problemas. Este nivel de ordenación particularizada se concretaría en aspectos como:

- Clasificación del suelo, en urbano, urbanizable y rústico, adscribiendo cada tipo de suelo a un régimen urbanístico concreto que deriva primero de la Ley, concretándose en las Normas Urbanísticas.

- Usos del suelo e intensidad, determinación fundamental de las Normas, pues supone la ordenación de las actividades así como la intensidad o densidad edificatoria atribuidas.

- Materialización del aprovechamiento, aspecto que deriva de los anteriores y que supone la posibilidad de determinar para cada unidad de propiedad los contenidos de aprovechamiento pormenorizado, y la probabilidad de materializado desarrollando las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

En definitiva, todas estas determinaciones y otras que contienen las Normas son la consecuencia del análisis y diagnóstico de la problemática urbana concreta, cuestión que se desarrolla en otra fase del documento, y que sigue ratificando la necesidad de individualizar las soluciones mediante un plan municipal.

##### 1.6.2 Estructura urbana y zonificación

La actividad urbanística, como marco para la ordenación del término municipal y los núcleos, se centra en el establecimiento, consolidación y mejora de una estructura urbana, a partir de un modelo existente hacia un modelo proyectado, y que básicamente está integrado por las dotaciones urbanísticas o sistemas y que se completa con la zonificación de los suelos, a los que se asigna unos usos e intensidades (suelo urbano y urbanizable) o unas condiciones de protección, especialmente en suelo rústico.

Así las Normas Urbanísticas Municipales establecen una estructura territorial para todo el término municipal y una estructura urbana para los dos núcleos que lo integran, y regulan las condiciones de ejecución o protección de las infraestructuras territoriales y dotaciones urbanísticas, y las condiciones de uso y edificación o protección de las distintas zonas, ya sean de suelo rústico, urbano o urbanizable.

#### 1.7.- Estructura territorial del término municipal

##### 1.7.1- Objetivos de la ordenación territorial

La figura de planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Valderas son las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal

de ámbito Provincial de León, cuyo texto fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA con fecha

Esta figura de planeamiento resulta insuficiente para regular la actividad edificatoria en un municipio de las características de Valderas, situado en la zona sur de León y con unos polos de influencia económicos importantes, tanto en la provincia de León (Valencia de Don Juan), como en la provincia de Zamora (Benavente). Con estos condicionantes resulta conveniente abordar la redacción de un planeamiento más detallado y ajustado a las peculiaridades señaladas.

El objetivo genérico de unas Normas Urbanísticas de Planeamiento, definible como la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se despliega en tres direcciones persiguiendo la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuación de su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar sus cualidades, y la potenciación de su atractivo hacia el exterior.

Las Normas Urbanísticas son instrumentos que contribuyen a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y de gestión.

Estos objetivos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de otros objetivos sectoriales más concretos, como conclusión del diagnóstico efectuado.

##### 1.7.2.-Propuesta término municipal

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, las Normas Urbanísticas persiguen los siguientes objetivos:

- A. Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.

- B. La no existencia de motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado, implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.

- C. Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.

- D. Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.

- E. Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, en especial en las zonas de interés natural y cultural.

En cualquier caso, se determinarán las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio.

- F. Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades de los dos núcleos de población del municipio.

- G. Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articula.

##### 1.7.3.- Propuesta modelo urbanístico del núcleo de Valderas

Se plantean los siguientes objetivos y propuestas con carácter general:

- Necesidad de encauzar los desarrollos urbanísticos producidos al sur del núcleo histórico, por debajo de la Ronda del Obispo Panduro y Villafañe, recuperando el control municipal de la ordenación.

- Necesidad de regular específicamente el importante conjunto histórico de la villa, amenazado por graves problemas que se agudizan por un proceso de abandono derivado de la depresión económica de la comarca.

- Necesidad de establecer medidas de protección del medio natural, fundamentalmente de aquellos espacios de interés paisajístico

o ecológico como puede ser el río Cea y su Ribera, las laderas de la Altafría o el Monte de Duque.

- Reordenar el tejido industrial existente desde el punto de vista de sus efectos estéticos, y dotar de un marco urbanístico adecuado a las nuevas implantaciones de industria.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el Conjunto Histórico de Valderas.

Así las Normas han de tener los siguientes objetivos:

A. Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos, para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco antiguo, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan como tales; independientemente del Plan Especial que en su día regule toda la actividad del Conjunto Histórico de Valderas.

B. Tratamiento de las zonas residenciales unifamiliares con criterios de continuidad respecto a la regulación ya establecida.

C. Regulación, a través de la Normativa, de usos e intensidades que son admisibles dentro de las zonas residenciales, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.

D. Regulación de los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.

E. Determinación de las alineaciones, evitando perder la morfología del tejido urbano y establecer los mecanismos para solucionar los problemas generados por el escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación y ocupación de los solares.

F. Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos, realizando para ello las operaciones necesarias sobre los tejidos urbanos para que puedan ser ocupados.

H. Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc.

I. Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

Las zonas de suelo urbanizable se señalarán siguiendo los siguientes criterios:

A. Buscar soluciones económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, condiciones topográficas y posibilidad de ampliación.

B. La dotación de las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas de desarrollo, contribuirán a reducir el déficit existente en las zonas ya consolidadas más cercanas.

C. Los espacios libres, equipamientos y viario se podrán obtener como cesión de las áreas a desarrollar.

D. Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación, en sus cargas y beneficios.

E. Se establecen unas condiciones particulares de aprovechamiento y edificación que configuren una oferta tipológica diversificada, capaz de admitir tanto la potencial demanda residencial de primera y segunda vivienda unifamiliar de baja densidad, como tipologías más compactas y con mayor yuxtaposición de usos compatibles con el residencial.

F. Establecer las reservas de suelo de sistemas generales y las operaciones de conexión exterior que deban vincularse al desarrollo de cada ámbito.

Las normas Urbanísticas preverán las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las necesidades rotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, socio-cultural, etc.

En particular, se preverá la cobertura de un estándar de zonas verdes y de equipamientos de 5 m<sup>2</sup>/habitante para cada uno, calculando sobre el límite de capacidad residencial total del conjunto de los suelos urbanos y urbanizables.

De igual forma, se establecerán las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas.

Las normas Urbanísticas establecerán las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieran, en virtud de sus características o interés, sin perjuicio de lo que se establezca en su día en el Plan Especial que regule el Conjunto Histórico.

Se delimitan las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.

Se determinarán las condiciones bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos que no reúnan valores que les hagan merecedores de especial protección.

Se indica las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.

Se establecen las condiciones de protección del patrimonio edificado que por sus características lo merece, así como el histórico-artístico y arqueológico.

El esquema de ocupación que plantean estas Normas Urbanísticas consolida el existente, basado en el crecimiento del núcleo tradicional de Valderas y potenciando su desarrollo, impidiendo una excesiva dispersión de nuevas ocupaciones en lugares inadecuados.

Así pues, las expansiones de Suelo urbano y los ámbitos de Suelo urbanizable residencial se apoyan en las áreas ya consolidadas, aprovechando elementos de infraestructura y accesibilidad existentes.

En definitiva estas Normas pretenden encauzar los desarrollos urbanísticos que tienden hacia el sur del Conjunto Histórico, por debajo de la Ronda del Obispo Panduro y Villafañe, con el fin de recuperar el control municipal del crecimiento urbano.

Además dado el avanzado deterioro que presenta el Conjunto Histórico de la villa, se hace necesario establecer una mínima regulación sin perjuicio de la pertinente autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio y el posterior desarrollo de un Plan Especial para el mismo.

También se ha considerado fundamental establecer las medidas de protección del medio natural, fundamentalmente de aquellos espacios de interés paisajístico o ecológico como puede ser el río Cea y su ribera, las laderas de Altafría o el Monte del Duque.

A pesar de la depresión económica de la comarca, se ha considerado necesario la reordenación del tejido industrial existente desde el punto de vista de sus efectos estéticos y dotar así de un marco urbanístico adecuado a las nuevas implantaciones de la industria emergente en la villa.

Por tanto la ordenación propuesta tanto para el núcleo de Valderas como para el de Valdefuentes consolida el casco tradicional. Proponiendo un crecimiento hacia el Sur en el caso del núcleo de Valderas y desarrollándose una edificación de baja densidad a medida que nos alejamos del núcleo. En la localidad de Valdefuentes no se prevé ningún tipo de crecimiento por lo tanto se plantea únicamente la consolidación del núcleo.

En la localidad de Valderas se plantea la zona industrial en la parte Noroeste del casco Histórico y en la parte norte se ha colocado un gran parque urbano marcando en límite que supone la orografía y el río Cea.

1.8.- Señalamiento del periodo de vigencia.

Las Normas Urbanísticas tendrán, como cualquier Plan de Ordenación, vigencia indefinida, según dispone el artículo 167 del RUCYL.

La sustitución de estas Normas Urbanísticas por un Plan General es cuestión que, sin rechazarse de antemano, no puede llegar a prefijarse, por lo que puede ratificarse la vigencia indeterminada de las presentes Normas, máxime cuando, como se deduce del epígrafe anterior, parece que el Plan General es una figura de planeamiento que se considera en principio descartada para un Municipio de las características de Valderas.

No obstante, la indefinición del período de vigencia de las presentes Normas no impide lógicamente aplicar las determinaciones contenidas en la LUCL y en el RUCYL en lo que se refiere a las posibilidades de revisión, modificación, sustitución, derogación o suspensión, cuando sobrevengan circunstancias que a juicio de las Administraciones competentes así lo aconsejen.

## TÍTULO II.- NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

### 2.1.- Regulación de usos.

Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

### 2.2.- Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso predominante, uso complementario o uso prohibido.

#### 2.2.1.- Uso predominante.

Es el uso característico de una zona o sector del suelo urbano o urbanizable, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

Para cada una de las categorías de Suelo Rústico se establecen como mayoritarios los usos definidos como permitidos en las presentes normas.

#### 2.2.2.- Uso compatible.

Es todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito del que se trate.

Conforme al artículo 122.2.a) RUCyL, todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible, en suelo urbano o urbanizable.

#### 2.2.3.- Uso provisional.

Es todo aquel para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

#### 2.2.4.- Uso prohibido.

Son aquellos que se consideran inadmisibles por afectar directa o irreparablemente a las características del lugar o del edificio, o por resultar incompatibles con los usos predominantes o compatibles.

Para cada categoría de suelo rústico serán usos prohibidos todos los no citados como permitidos o sujetos a autorización. Se entiende que los usos no citados en el artículo 57 RUCyL son siempre prohibidos conforme al artículo 59 de la misma norma escrita.

#### 2.2.5.- Usos permitidos

En suelo rústico son los posibles usos ordinarios y no constructivos conforme a la naturaleza rústica de los terrenos y la utilización racional de los recursos naturales, según el artículo 56 RUCyL.

También se incluyen aquellos usos excepcionales del artículo 57-58 RUCyL considerados como permitidos por las Normas Urbanísticas Municipales para cada categoría de suelo rústico.

#### 2.2.6.- Usos sujetos a autorización

Son usos excepcionales en suelo rústico que deben someterse al trámite previsto en los artículos 306 a 308 del RUCyL y entre los cuales se encuentran los mencionados en el artículo 57 del RUCyL.

### 2.3.- Clases de usos

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Urbanísticas distinguen los siguientes usos:

- 1.- Uso Residencial.
- 2.- Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje.
- 3.- Uso Aparcamiento
- 4.- Uso Equipamientos.
- 5.- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- 6.- Uso de Industria y Almacenaje.
- 7.- Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- 8.- Uso Agropecuario.
- 9.- Actividades especiales.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Urbanísticas, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del documento de Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

#### 2.4.- Uso residencial.

##### 2.4.1.- Definición y categorías.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de las Normas Urbanísticas.

Categoría 1ª, vivienda unifamiliar: situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, paredada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

\* La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.

\* El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.

\* La superficie de las sub-parcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zona comunal que le corresponda.

\* En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

Categoría 2ª, vivienda multifamiliar o colectiva: Cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3ª, residencia comunitaria: correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

#### 2.4.2.- Condiciones particulares.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

##### I.- Dimensión mínima.

1.- La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación,

Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cuarenta (40) m<sup>2</sup> y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

2.- Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

3.- Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinticuatro (24) m<sup>2</sup>.

#### II.- Condiciones de iluminación natural y ventilación.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que la totalidad de las piezas de la vivienda destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor y dormitorios) puedan disponer de ventanas al exterior de la edificación. La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m<sup>2</sup>.

Se podrán considerar exteriores las piezas que tengan huecos a patios en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de ocho (8) metros de diámetro libre de edificación, y que cumplan las condiciones establecidas para patios en la presente Normativa.

No se permitirán usos vivideros de las viviendas en planta sótano o planta semisótano.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

#### III.- Condiciones de servicios e instalaciones.

A) De agua: Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

B) De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según superficie útil que se recoge en la siguiente tabla:

Superficie útil < 80 m<sup>2</sup> 81 a 150 m<sup>2</sup> >150 m<sup>2</sup>

Potencia mínima 3.000 W 5.000 W 8.000 W.

C) De red de saneamiento: Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

D) De calefacción: La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

E) De servicios: Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras de una superficie mayor o igual a 1,5 m<sup>2</sup>, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

#### IV.- Programa de vivienda y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

A.- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

B.- Salón-comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de tres o más de tres dormitorios.

C.- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>, el individual y 10 m<sup>2</sup>, los dobles, de superficie útil, sin armarios.

D.- Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m<sup>2</sup>.

E.- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>.

F.- El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m, pudiéndose producir estrechamientos no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) centímetros.

G.- La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta se fija una altura mínima de 1,20 m.

#### V.- Otras condiciones.

A) Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

B) Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

C) En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.

D) Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendadero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud y (0,90) m de anchura, con protección de vistas, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto cuando se cuente con un tendadero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester. En el caso de que el patio sea de carácter abierto, contará igualmente con protección de vistas, no exigiéndose éstas únicamente en patios cerrados privativos del uso residencial.

E) En las viviendas de un dormitorio se contará igualmente con posibilidad de tendido de ropa a fachada y/o patio con dichas protecciones de vistas.

F) En edificios de vivienda colectiva será obligatorio la instalación de ascensor para aquellos edificios que cuenten con cuatro plantas sobre rasante incluida la baja y/o más de 15 viviendas.

#### 2.5.- Uso terciario: Comercial, oficinas, hostelería y hospedaje.

##### 2.5.1.- Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

A) Oficinas: Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

\* Categoría 1ª: Oficinas localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

\* Categoría 2ª: Oficinas en edificio exclusivo.

B) Comercio: Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

\* Categoría 1ª, Local Comercial: Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

\* Categoría 2ª, Agrupación Comercial: Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

\* Categoría 3ª, Grandes Superficies Comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos

cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

C) Hostelería: cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

D) Hospedaje: Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

#### 2.5.2.- Condiciones particulares.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

I.- Uso de oficinas.

A) La dotación mínima de aseos será:

1.- Si la superficie del local es inferior a 100 m<sup>2</sup>, tendrá un aseo de carácter público compuesto de un inodoro y un lavabo.

2.- Si la superficie del local es superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3.- Si la superficie del local es superior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

B) La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.

C) Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

D) Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

E) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

F) El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

G) Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

H) Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

II.- Uso comercial.

A) En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.- La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.

2.- La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

3.- El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

B) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

C) Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel, no pudiendo existir acceso de carácter público entre uno y otro.

D) La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).

E) La dotación mínima de aseos será:

1.- Si la superficie del local es superior a 40 m<sup>2</sup> e inferior a 100 m<sup>2</sup>, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

2.- Si la superficie del local es superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3.- Si la superficie del local es superior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

F) Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

G) Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

H) La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de trescientos (280) centímetros en planta baja y de doscientos cincuenta (250) centímetros en otras plantas.

I) Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

J) Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:

1.- En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.

2.- En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.

3.- Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros.

K) El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

L) Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

M) Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:

1.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2.- Para los comercios en categoría 3ª, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.

III.- Uso hostelero.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial.

IV.- Uso de hospedaje (Hotelero).

Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2ª, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería

2.6.- Uso de aparcamiento.

2.6.1.- Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

## 2.6.2.- Condiciones particulares.

### I.- Superficie.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m<sup>2</sup> por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo.

### II.- Dimensiones mínimas.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,30 x 5,00 m, con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros o cerramientos, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de seis (6) metros libres de recorrido, con un mínimo de 4,50 m excepto en los garajes del Conjunto Histórico en los que se adaptará a la realidad física previo consentimiento del Ayto.

### III.- Número de plazas.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

A) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

B) En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

### IV.- Accesos.

A) Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.

B) En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

C) Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 17%, y las rampas con vuelta o giro el 13%; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreaño necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros. En garajes de viviendas unifamiliares las pendientes podrán llegar al 18% en rectas y el 14% en curvas.

D) Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

E) En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.

F) El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas del documento básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

Excepción: Las disposiciones del presente apartado no regirán en el ámbito del Conjunto Histórico. Será la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León la que establezca, en la correspondiente autorización de obras y para cada caso concreto, las condiciones específicas en esta materia.

### V.- Ventilación.

A) La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en documento básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y

medio (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de inmisión admisibles en lugares habitados próximos.

B) Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

C) Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en un (1) metro la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales viviendas.

D) Deberá instalarse detección de CO en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los doscientos (200) m<sup>2</sup>, debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada doscientos (200) m<sup>2</sup> o fracción.

E) Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.

F) La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.

G) Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

H) En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

### VI.- Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

### VII.- Protección contra el fuego.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones del vigente documento básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En instalaciones de superficie superior a los dos mil (2.000) m<sup>2</sup> dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de dos mil (2.000) m<sup>2</sup>. Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

### VIII.- Distribución.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso.

Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación.

### IX.- Otras instalaciones.

Se instalará, por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público exclusivo deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaño y aseo con inodoro y lavabo.

En cualquier caso dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos (500) metros cuadrados para trapos y otra para arena.

### X.- Garajes en viviendas unifamiliares.

A) Superficie útil mínima: 14 m<sup>2</sup>

B) Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.

C) Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,70 metros.

D) Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,70 x 3,50 metros.

E) Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

F) Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

#### 2.7.- Uso equipamientos.

##### 2.7.1.- Definición y categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso equipamientos se establecen las siguientes categorías:

\* Categoría 1ª: Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

\* Categoría 2ª: Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, así como hospitalarios, en edificio exclusivo.

\* Categoría 3ª: Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas, de recreo y culto religioso.

\* Categoría 4ª: Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

\* Categoría 5ª: Tanatorios y Servicios Funerarios, incluso Oficinas de Servicio.

##### 2.7.2.- Condiciones de habitabilidad e higiene.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

##### I.- Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) cm para todas las categorías excepto para la 3ª, para la que será de trescientos cincuenta (350) cm. Con independencia de la categoría, para todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos y similares, será también de trescientos cincuenta (350) cm. En el caso de necesidad manifiesta, de mayores alturas libres por el equipamiento considerado, los servicios municipales podrán autorizar mayores alturas previa petición del solicitante.

##### II.- Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas viviendas aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

##### III.- Alcance de la calificación "equipamiento".

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Urbanísticas se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como equipamientos podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

##### IV.- Aparcamiento.

Los usos de equipamiento en suelo urbano consolidado, dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

A.) En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinte y cinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.

B) En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.

C) En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m<sup>2</sup> construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Normas Urbanísticas el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

En suelos urbanos no consolidados y urbanizables, el documento urbanístico de desarrollo, marcará la necesidad o no de la previsión de dichos espacios.

##### V.- Condiciones particulares del uso espectáculos.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclátor del R.D.2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

##### VI.- Condiciones particulares del uso educativo.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

En concreto, se tomará como premisa de partida lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

##### VII.- Condiciones particulares del uso sanitario.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale la Consejería de Sanidad de la Junta de Castilla y León o en su caso, los órganos dependientes de la Administración Estatal. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

##### VIII.- Condiciones particulares del uso religioso.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

##### IX.- Condiciones particulares para otros usos.

A) Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

B) Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

C) Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

##### 2.8.- Uso de servicios urbanos e infraestructuras.

##### 2.8.1.- Definición

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

2.8.2.- Condiciones Particulares

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

2.9.- Uso industrial.

2.9.1.- Definición y categorías.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

\* La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

\* El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

\* La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.

\* El almacenamiento de cualquier material o efectúen lugares y locales utilizados permanentemente para ello, siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

\* Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

\* Categoría 1ª: Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

\* Categoría 2ª: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

\* Categoría 3ª: Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

\* Categoría 4ª: Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

2.9.2.- Condiciones particulares.

A) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B) Toda Instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

C) Los límites máximos admisibles de potencia mecánica instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1.

Categoría Industrial	Valores Máximos	Localización				
		Suelo apto para urbanizar		Suelo no urbanizable		
		Fuera polígono industrial		Polígono industrial		
		Edificio no exclusivo	Edificio exclusivo			
		Planta Baja	Otras Plantas			
Categoría 1ª	A	500	300	Libre (*)	Libre (*)	---

Categoría Industrial	Valores Máximos	Localización				
		Suelo apto para urbanizar		Suelo no urbanizable		
		Fuera polígono industrial		Polígono industrial		
		Edificio no exclusivo	Edificio exclusivo			
		Planta Baja	Otras Plantas			
Categoría 2ª	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
	A	700	500	Libre (*)	Libre (*)	---
Categoría 3ª	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
	A	---	---	---	Libre (*)	---
Categoría 4ª	B	---	---	---	Ilimitada	---
	C	---	---	---	Ilimitada	---
	A	---	---	---	Libre (*)	Libre (*)

Tabla 1, Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m² construidos máximos,

B: kW/m², Densidad de potencia máxima instalada,

C: Potencia mecánica máxima instalada (en kW),

(\*) Con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo Rústico.

D) La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

E) En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

\* En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

\* La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

\* Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

F) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

G) Las aguas residual es procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (8.2.3).

H) Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (ascos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

I) La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

1.- En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta (350) cm de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo vigente en cada momento.

2.- En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

3.- En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

J) Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m<sup>2</sup> y un volumen de veinte (20) m<sup>3</sup> por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

K) Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m<sup>2</sup>.

L) En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

M) La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

2.10.- Uso de espacios libres públicos.

2.10.1.- Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas de deportivas de uso no privativo.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Parques Urbanos. Áreas ajardinadas de cierta extensión que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

2ª.- Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

3ª.- Áreas de juego de niños, constituido por áreas exclusivas para éste uso, dotadas del amueblamiento urbano adecuado.

2.1.0.2.- Condiciones particulares.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como parques urbanos y espacios libres públicos, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable y Urbano no Consolidado.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

2.11.- Uso agropecuario o ganadero.

2.11.1.- Condiciones particulares.

Se entiende como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

Se distinguen tres categorías:

1.- Categoría 1ª: Explotación doméstica.

2.- Categoría 2ª: Pequeña explotación

3.- Categoría 3ª: Explotación productiva o industrial

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

Tipo de explotación (Especie)	Cat. 1ª Nº máximo de cabezas	Cat. 2ª Nº máximo de cabezas	Cat. 3ª Nº máximo de cabezas
Ovino-Caprino	4	100	300
Vacuno	5	20	50

Tipo de explotación (Especie)	Cat. 1ª Nº máximo de cabezas	Cat. 2ª Nº máximo de cabezas	Cat. 3ª Nº máximo de cabezas
Porcino	3	50	150
Aves	30	1000	2000
Conejos	10	30	40
Equinos	2	5	10
Colmenas		50	100
Perros	2	5	5
Otras especies	2	10	20

1.- En función de su naturaleza específica, les será de aplicación la legislación agraria o industrial, y muy especialmente lo previsto en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

2.- Cada instalación dispondrá de iluminación y ventilación naturales adecuadas.

3.- Se prohíbe expresamente la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

4.- No se permite la implantación de este uso en sótanos o semi-sótanos.

5.- Las instalaciones ganaderas, en función de su especie, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

2.11.2.- Normas de tramitación.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y en el Reglamento para su Aplicación.

2.12.- Actividades especiales.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

I.- Cementerios.

Cumplirán la legislación específica. Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

II.- Viveros e invernaderos.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo Rústico, en su caso.

III.- Mataderos.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen, las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

IV.- Cementerios de coches.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

En todo caso, se estará a lo previsto en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo No Urbanizable, en lo que continúe vigente tras la entrada en vigor de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, que a su vez deroga la Ley de Actividades Clasificadas.

2.12.1.- Normativa sectorial.

En todo caso se respetarán los parámetros mínimos establecidos en la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento, de acuerdo con la legislación aplicable a cada clase de uso (normas NBE, CPI, C.T.E.,

habitabilidad, etc.), y en especial se respetarán las condiciones sobre recorridos interiores y exteriores de los edificios, así como de los espacios urbanos regulados en las presentes Normas con atención a lo dispuesto en la Ley de accesibilidad y supresión de barreras y su Reglamento.

### TÍTULO III.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

#### 3.1.- Objeto y contenido.

Estas Normas Generales tienen por objeto definiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por las Normas Urbanísticas para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

- I.- Condiciones de parcela.
- II.- Condiciones de posición de la edificación.
- III.- Condiciones de ocupación de parcela.
- IV.- Condiciones de aprovechamiento.
- V.- Condiciones de volumen.
- VI.- Condiciones estéticas generales.
- VII.- Condiciones de higiene.
- VIII.- Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en las Normas Urbanísticas para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

#### 3.2.- Condiciones de parcela.

##### 3.2.1.- Parcela.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Urbanísticas.

##### 3.2.2.- Linderos.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

##### 3.2.3.- Paredes medianera y contigua. Medianería.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, epfosecadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

##### 3.2.4.- Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

##### 3.2.5.- Frente mínimo de parcela.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

##### 3.2.6.- Frente máximo de edificación.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

##### 3.2.7.- Alineación oficial de parcela.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no consolidado, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En el Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector, con las mismas características que en el párrafo anterior.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

##### 3.2.8.- Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, se considerará como nivel de referencia el existente en el camino o calle de acceso + 0,15 m.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

Todas las alturas de edificación se referirán a rasantes de acera terminada. Cuando no exista ésta o no se haya materializado todavía por estar pendientes obras de urbanización, la rasante de acera será la del vial + (0,15) m.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

##### 3.2.9.- Superficie edificable de parcela.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

##### 3.2.10.- Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

##### 3.2.11.- Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por las Normas Urbanísticas y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

I.- La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

II.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

III.- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisibilidad en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

IV.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

V.- Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

A) Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas.

B) Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

VI.- Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de Inscripción registral.

#### 3.2.12.- Relación entre edificación o actividad y parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

#### 3.2.13.- Solar.

Tienen la condición de solar conforme el artículo 24 de RUCYL, las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento y que cuenten con:

1.- Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
- Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico y sin perjuicio de las medidas de regularización del tráfico.
- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

2.- Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

- Abastecimiento de agua mediante red municipal.
- Saneamiento mediante red municipal.
- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Telecomunicaciones

Los terrenos en suelos urbanos no consolidados o urbanizables, sólo podrán alcanzar dicha condición de solar, una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización fijadas para su desarrollo.

#### 3.2.14.- Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

#### 3.2.15.- Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

#### 3.2.16.- Parcela fuera de alineación.

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

#### 3.2.17.- Manzana cerrada.

Se denomina manzana cerrada, a la superficie de suelo delimitado por alineación de vialidad continua, de tal manera que ésta forme una poligonal cerrada.

#### 3.2.18.- Espacio libre interior de manzana.

Se entiende por espacio libre interior de manzana, el espacio que, resultando de los fondos edificables, engloba los patios traseros de las parcelas.

### 3.3.- Condiciones de posición de la edificación.

#### 3.3.1.- Edificación.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

#### 3.3.2.- Edificación principal.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela

#### 3.3.3.- Edificación secundaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

#### 3.3.4.- Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

#### 3.3.5.- Pieza vividera.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

#### 3.3.6.- Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

#### 3.3.7.- Alineación interior.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

#### 3.3.8.- Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

#### 3.3.9.- Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

\* Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.

\* Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier unto de la rasante del terreno.

\* Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.

\* Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

### 3.3.10.- Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

\* Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.

\* Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.

\* Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

\* Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

### 3.3.11.- Área de movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

### 3.3.12.- Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles, definiéndose en este artículo las características morfológicas básicas de cada uno de ellos.

Los tipos admisibles, son los siguientes:

#### I.- Edificación adosada o entre medianerías:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coincidan con los linderos laterales de la parcela.

#### II.- Edificación según alineación de vial.

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela sobre la alineación, no permitiéndose el retranqueo, de forma que sus límites coincidan con los linderos laterales de la parcela.

#### III.- Edificación pareada o semiadosada:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

#### IV.- Edificación aislada:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

### 3.4.- Condiciones de ocupación de parcela.

#### 3.4.1.- Ocupación de parcela.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en estas Normas Urbanísticas para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

#### 3.4.2.- Superficie ocupada.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

#### 3.4.3.- Superficie libre.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

#### 3.4.4.- Patio de parcela.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, so-

leamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, etc., establecidos para cada clave.

### 3.5.- Condiciones de aprovechamiento.

#### 3.5.1.- Edificabilidad.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las Normas Urbanísticas.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

\* Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.

\* Superficie Máxima Construible, definida en m<sup>2</sup> totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.

\* Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de las presentes Normas (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

#### 3.5.2.- Coeficiente de edificabilidad neto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

#### 3.5.3.- Coeficiente de edificabilidad bruto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> de superficie total del ámbito de referencia.

#### 3.5.4.- Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Urbanísticas.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

La magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

I.- No computarán como superficie edificable a efectos de coeficientes de edificabilidad y superficie máxima edificable:

A) Los sótanos y semisótanos.

B) Las entreplantas.

C) La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.

D) Los soportales y pasajes.

E) Los espacios bajo cubierta en usos residenciales, destinados a trasteros, tendedores, locales al servicio de la comunidad o locales de instalaciones. En los demás usos, los destinados únicamente a locales de instalaciones.

II.- A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable o coeficientes de edificabilidad, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

A) Balcones; no computan.

B) Miradores; computarán al 50% de su superficie, siempre que se refieran a los desiertos en el apartado 3.6.14.

C) Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.

D) Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.

E) Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

F) Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Se entiende por terraza entrante, aquella cuyo paramento de separación entre el exterior y el interior de la edificación, se sitúa re-

tranqueada respecto a la alineación oficial y esté delimitada al menos por tres lados cerrados.

III.- Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

3.6.- Condiciones de volumen (ver excepción en casco histórico)

3.6.1.- Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

3.6.2.- Número máximo de plantas.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1,20) metros sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tales, las entreplantas.

3.6.3.- Arista de cornisa.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta o en su defecto el faldón de cubierta.

3.6.4.- Plano de rasante.

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

3.6.5.- Altura máxima de la edificación.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial de acera, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

En las naves industriales, comerciales y agropecuarias, la altura se medirá igualmente a arista de cornisa.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I.- Aplicación en calles con pendiente superior al 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m.

La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

II.- Aplicación en edificaciones con frente a 2 calles de rasante distinta (no en esquina):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

A) Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

B) Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos pie-

zas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

III.- Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

IV.- Otras condiciones.

1.- Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera

2.- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria, será de una planta de cuatro metros lineales (4 m),

3.- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 6.6.10.

En cualquier caso no serán de aplicación estas normas cuando contradigan los acuerdos de la Comisión de Patrimonio de la JCYL.

3.6.6.- Altura máxima de cumbrera.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

3.6.7.- Plantas de la edificación.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

I.- Planta baja:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de un (1,20) metros sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II.- Planta de piso:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

III.- Planta sótano y semisótano:

A) Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50)% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

B) Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50)% de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de un (1,20) m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discurra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

IV.- Entreplantas.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

A) En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

B) El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

C) En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

D) Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros

En cualquier caso no serán de aplicación estas normas cuando contradigan los acuerdos de la Comisión de Patrimonio de la JCYL.

#### 3.6.8.- Altura libre de planta.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será como sigue:

En cualquier caso no serán de aplicación estas normas cuando contradigan los acuerdos de la Comisión de Patrimonio de la JCYL.

##### I.- Plantas tipo:

1.- Mínimo 250 cm

2.- Máximo 300 cm

##### II.- Plantas bajas:

1.-Mínimo 280 cm

2- Máximo 400 cm (En todo el ámbito del casco histórico 300 cm)

##### III.- Planta semisótano:

1.- Mínimo 220 cm

2.- Máximo: 280 cm

##### IV.- Planta sótano:

1.- Mínimo 220 cm

2.- Máximo: 280 cm

##### V.- Entreplantas:

La altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

#### 3.6.9.- Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir con carácter general y sin perjuicio de aplicación de las ordenanzas particulares de cada zona en el caso de que sean más restrictivas, de las siguientes condiciones:

\* Con carácter general, la pendiente máxima de los faldones de cubierta será de cuarenta y dos grados (42°) sexagesimales, con el fin de poder integrar los elementos de captación solar requeridos por el Código Técnico de la Edificación, dentro del volumen del edificio. Se exceptúan las edificaciones situadas en el Casco histórico, en los que la inclinación máxima será de treinta grados sexagesimales (30°)

\* En dicho casco histórico, los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de las buhardillas o casetones regulados en la presente normativa. En el resto de zonas, dichos faldones podrán ser de forma libre, pero sin que se produzcan líneas de quiebro (límatesas, charnelas, etc) que supongan pendientes diferentes a ambos lados de dicho quiebro, a excepción de las líneas de cumbre.

\* Se prohíben expresamente los faldones a l agua como única cubierta de la edificación.

\* El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria. Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

\* Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de ciento veinte (120) centímetros

\* El canto de los aleros de cubierta no será superior al canto del forjado o de (30) cm

\* Los materiales de acabado de las cubiertas serán libres, colándose preferentemente aquellos de coloración dentro de la gama de los tierras y rojos. En todo el ámbito del casco histórico el único material admitido será la teja cerámica curva y mixta en coloraciones "rojos viejos" y tierras, admitiéndose excepcionalmente, las tejas de hormigón en los mismos tonos.

\* Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

\* Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m) para la altura de cumbre, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la máxima de cubierta.

#### 3.6.10.- Planta bajo cubierta.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

\* Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a  $0,53 \text{ kcal/h.m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$  ( $0,6 \text{ w/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ ).

\* Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm) y una altura libre mínima de ciento veinte centímetros (120 cm) en su punto mas desfavorable a efectos de cómputo de superficie, pudiendo nacer de la línea de cornisa.

#### 3.6.11.- Construcciones por encima de la cubierta.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

##### I.- Elementos decorativos.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (140 cm) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

##### II.- Elementos técnicos.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.), cumplirán las siguientes condiciones:

A) Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

B) No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

C) Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta.

D) Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

#### 3.6.12.- Buhardillas o casetones.

Se entiende por buhardilla o casetón el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m) de los extremos de la fachada a la que se abren.

\* El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento doscientos cincuenta centímetros (250 cm), medidos horizontalmente y entre sus paramentos exteriores.

\* La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.

\* La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal.

En cualquier caso no serán de aplicación estas normas cuando contradigan los acuerdos de la Comisión de Patrimonio de la JCyL.

### 3.6.13.- Cuerpos volados cerrados.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

\* En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.

\* En calles de ancho mayor o igual de seis (6) metros y menor de ocho (8) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.

\* En calles de ancho mayor o igual de ocho (8) metros y menor de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.

\* En calles de ancho mayor o igual de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un (1) metro.

\* La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

\* La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un (1) metro.

\* Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un sesenta por ciento (50%) del frente de fachada del edificio.

En cualquier caso no serán de aplicación estas normas cuando contradigan los acuerdos de la Comisión de Patrimonio de la JCyL.

### 3.6.14.- Miradores.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

\* No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de cuatro (4) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de dos (2) metros.

\* La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.

### 3.6.15.- Balcones.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* En calles con ancho menor o igual de cuatro (4) metros, no se permiten balcones.

\* En calles de ancho mayor de cuatro (4) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.

\* La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

\* La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.

\* No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (2) metros.

\* La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del perímetro del balcón.

\* La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejera de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

### 3.6.16.- Terrazas.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* No tengan una profundidad superior a dos (2) metros, medidos desde el plano de fachada.

\* Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento diez (110) cm

\* En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación.

\* En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza vuele un máximo de un (1) metro desde la alineación.

\* La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

\* La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un (1) metro.

\* En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retraerse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

\* Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.

\* La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza, tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento.

\* La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejera de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

\* En las travesías de las diferentes Carreteras que comunican este Municipio, a su paso por el núcleo urbano, la proyección vertical de la parte volada de las terrazas, quedará a más de cincuenta (50) centímetros hacia el edificio del borde exterior del arcén o bordillo de la acera.

### 3.6.17.- Aleros de cubierta.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión máxima de ciento treinta (130) centímetros en el caso de existir cuerpos volados y de (100) cm en el caso de no existir.

Excepción: Las disposiciones contenidas en los apartados 3.6.5 Altura máxima de la edificación, 3.6.7.IV Entreplantas, 3.6.8 Altura libre de planta, 3.6.12 Buhardillas o casetones y 3.6.13 Cuerpos volados cerrados, no serán aplicables al ámbito del Conjunto Histórico cuando contradigan los acuerdos de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, previos al trámite de la concesión de licencia, hasta tanto no se apruebe un Plan Especial en dicho ámbito.

### 3.7.- Condiciones estéticas generales.

#### 3.7.1.- Normas generales.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas; pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

#### 3.7.2.- Fachadas.

##### I.- Composición:

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

##### II.- Materiales:

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- A) Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación ocre, rojo.
- B) Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color ocre.
- C) Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.
- D) Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillar, sillera o mampostería.
- E) Barro, en forma de adobe o tapial.
- F) En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc., hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

##### III.- Carpintería y cerrajería.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en imitación a madera.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejera de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

##### IV.- Medianeras vistas:

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

##### V.- Otras condiciones:

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el capítulo 12 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

#### 3.7.3.- Elementos salientes de la alineación.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

##### I.- Marquesinas:

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

##### II.- Toldos:

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permiéndose ciento noventa (190) cm para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

##### III.- Muestras:

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20)

centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

#### IV.- Banderines:

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm del bordillo de calzada.

#### V.- Otros elementos:

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto de la línea de fachada.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja y conectarse a la red de saneamiento del inmueble, de tal manera que no se permitan bajantes de pluviales con salida directa a la vía pública.

#### 3.7.4.- Cerramientos de parcela.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter genérico (a salvo de prescripciones más concretas propias de cada tipo de Ordenanza):

##### En suelo urbano:

A) Los cierres de parcela con el espacio público tendrán una altura mínima de 2,0 m, compuesto por una parte opaca de 1 m de altura mínima sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m sobre la rasante del terreno en cada punto.

##### En suelo rústico:

B) En aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.). En el resto será de carácter no opaco de 200 cm de altura máxima.

##### Con carácter general:

C) Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en

las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

D) Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

E) En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto; un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

F) Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

Toda parcela considerada como solar y en el momento que alcance dicha condición y no exista previsión justificada por parte de la propiedad para su inmediato desarrollo o edificación y aceptada por el Excmo. Ayuntamiento de Valderas, deberá cerrarse en aquellos lindes no materializados y respetando las anteriores condiciones, en el plazo de 1 año a contar desde la aprobación definitiva de la presente Normativa.

#### 3.8.- Condiciones de higiene.

##### 3.8.1.- Definición.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

##### 3.8.2.- Condiciones de los locales.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

A) Tener huecos a calle o plaza.

B) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

C) Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

##### 3.8.3.- Condiciones de las piezas vivideras.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

##### 3.8.4.- Ventilación forzada.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1.- Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

2.- Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.

3.- Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

##### 3.8.5.- Evacuación de humos y gases.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradian calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendido dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones, sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 5.6.2 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

### 3.8.6.- Patios de luces.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas, en correspondencia con las establecidas por la Ordenanza 13ª de las Normas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, modificadas por la OM de 4 de mayo de 1970, ampliadas por la OM de 16 de mayo de 1974, y modificadas nuevamente por la OM de 21 de febrero de 1981.

Tales determinaciones se concretan en las siguientes condiciones:

A) La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

\* En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,3H$  y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $12 \text{ m}^2$  para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de  $8 \text{ m}^2$  para la superficie.

\* En los patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de  $0,2H$  de diámetro, debiendo ser la superficie del patio igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

\* En los patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.

B) A los efectos de determinar la dimensión mínima de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor, depósitos de agua y otras instalaciones autorizadas por encima de la cubierta, en virtud del artículo 6.6.11 de la presente normativa.

C) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

D) Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

\* La longitud L del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 metros.

\* La profundidad del patio, medida perpendicularmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de la fachada cuando el patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio dé a otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

\* No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

\* No se permiten patios abiertos a fachada situados en las medianerías de las edificaciones.

E) Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

\* Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

3.9.- Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

### 3.9.1.- Definición.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

### 3.9.2.- Condiciones de aislamiento y estanqueidad.

#### I.- Estanqueidad de las edificaciones:

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua ya las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

#### II.- Aislamiento térmico:

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en el documento básico DB-HE de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación u otra norma que lo sustituya, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

#### III.- Aislamiento acústico:

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA u otra que la sustituya, sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

### 3.9.3.- Condiciones de abastecimiento de agua.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/s y 0,10 litros/s para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

### 3.9.4.- Condiciones del suministro eléctrico.

#### I.- Dotación mínima:

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

#### II.- Localización de los centros de transformación:

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

##### A) En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:

1.- Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2.- No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios libres públicos.

##### B) En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1.- No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2.- De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

##### C) En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales:

1.- Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

#### III.- Centralización de contadores:

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

### 3.9.5.- Condiciones de evacuación de residuos.

#### I.- Aguas residuales:

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el Suelo Rústico las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley de Aguas (Texto Refundido aprobado por R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio), respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

#### II.- Cuartos de basura:

Todos los edificios residenciales colectivos de más de 15 (15) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

### 3.9.6.- Condiciones de accesibilidad y comunicación.

#### I.- Accesibilidad:

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León y su Reglamento.

#### II.- Portales y accesos:

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (120) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (180) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León.

#### III.- Escaleras:

A) La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

1.- Ciento cuarenta (140) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

2.- Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

3.- Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

B) El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos.

C) En edificios privados, de hasta cuatro (4) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital, siempre que se resuelva la ventilación

mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a un (1) m<sup>2</sup> de superficie con cincuenta (50) cm de anchura mínima.

D) En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas: Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y su Reglamento.

#### IV.- Salidas de emergencia:

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial al vigente documento básico SI de seguridad en caso de incendio y SU de seguridad de utilización del Código Técnico de la Edificación, al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

#### 3.9.7.- Condiciones de dotación de aparcamiento.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el artículo 5.6.2 de la presente normativa.

#### 3.9.8.- Condiciones de otros servicios e instalaciones.

##### I.- Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

##### II.- Condiciones de cuartos de calderas y salas de máquinas:

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc., comunes con las de los cuartos de calderas.

##### III.- Elementos técnicos de instalaciones complementarias:

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV y radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

##### IV.- Portero automático:

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

##### V.- Antenas y servicios de telecomunicación:

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

A) La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestre como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

B) El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/1998.

##### VI.- Servicios postales:

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

##### VII.- Climatización:

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo. No se concederán licencias de obra en el uso residencial para edificaciones que no cuenten con sistema de calefacción.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obli-

gatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

#### VIII.- Prevención de incendios:

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

### TÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

#### 4.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

- 1.- Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
- 2.- Red de Alcantarillado.
- 3.- Red de Energía Eléctrica.
- 4.- Red de Alumbrado Público.
- 5.- Red de Hidrantes.
- 4.2.- Urbanización de la red viaria y el espacio público.
- 4.2.1.- Red viaria.

La red viaria estará formada por:

- Viales públicos aptos para vehículos rodados, compuestos por calzada y aceras.
- Calles de Coexistencia.
- Caminos y vías pecuarias

#### 4.2.1.1.- Viales públicos. Secciones tipo.

Los viales públicos tendrán las dimensiones que figuran en la documentación gráfica y todos aquellos de nuevo trazado en suelos urbanos no consolidados y urbanizables responderán preferentemente a uno de los siguientes tipos:

##### Tipo A

Ancho total 8 m. Compuesto por calzada de dos carriles de 5,5 m, una acera con posible plantación de arbolado de 1,5 m y otra de 1 m.

##### Tipo B

Ancho total 10 m. Compuesto por calzada de dos carriles de 5 m, aparcamiento de vehículos en batería de 4,5 m, y aceras de 1 y 1,5 m de iguales características que las anteriores.

##### Tipo C

Ancho total 12 m. Compuesto por calzada de dos carriles de 6,5 m, aparcamiento de vehículos en batería de 4,5 m, y aceras de 1,5 m de iguales características que las anteriores.

##### Tipo D

Ancho total 14 m. Compuesto por calzada de dos carriles de 7,0 m, aparcamiento de vehículos en batería de 4,5 m, y aceras de 2,0 y 2,5 m de iguales características que las anteriores.

##### Tipo E

Ancho total 16 m. Compuesto por calzada de dos carriles de 7,0 m, aparcamiento de vehículos en batería en dos sentidos de 4,5 m, y aceras de 2,0 m de iguales características que las anteriores.

En suelo urbano consolidado podrán utilizarse todos los tipos.

En suelo urbano no consolidado, se utilizarán preferentemente los tipos B, C, D y E.

En suelos urbanizables, se utilizarán preferentemente los tipos C, D y E.

Si por razones necesarias del desarrollo propuesto fuera necesario optar por otra sección de vial se expondrá razonablemente al ayuntamiento, no pudiendo reducirse el estándar de dimensiones.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de cien (100) centímetros.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%).

La altura máxima de los bordillos será de quince (15) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se rectorará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica, adoquín prefabricado de hormigón, piedra concertada y en general todos aquellos elementos prefabricados que se destinan a tal fin.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm, o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

#### 4.2.1.2.- Calles de coexistencia.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

#### 4.2.1.3.- Caminos y vías pecuarias.

Los caminos públicos en suelo rústico, definen alineaciones en ambos márgenes, de 8 m, medidos desde el eje de dicho camino.

El tratamiento mediante pavimentación de cualquiera de estos, se realizará como sigue:

Ancho de pista afecta: 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,2 m, banda de rodadura con tratamiento de 3 m, de ancho, arcén cuneta de 0,80 m, de ancho

Cualquier otra solución se justificará adecuadamente, necesitando aprobación municipal expresa.

El tratamiento de las vías pecuarias será idéntica a la de los caminos excepto en la anchura de las alineaciones, cuya dimensión será la que corresponda al ancho legal de la vía pecuaria.

#### 4.2.1.4.- Otras características.

##### Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo

inferior a 40 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual de colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

#### Firmes.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

#### 4.2.1.5.- Nuevos viales.

Las presentes Normas contemplan una serie de nuevos viales públicos en el Suelo Urbano Consolidado (grafitados específicamente en los planos de la serie 3).

Los propietarios de las parcelas colindantes a dichos viales deberán completar la urbanización de su parcelas, a fin de que obtengan la condición de solar, según lo dispuesto en el artículo 41.1.a) del RUCyL.

Los propietarios colindantes deberán ceder gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar dichas vías, según lo dispuesto en el artículo 4.1.b) del RUCyL.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 41.2 del RUCyL, la Licencia Urbanística podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización (que podrá ser por fases) y de la construcción. En este caso se presentará un Aval que garantice la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo con la valoración que se realice por los Servicios Técnicos Municipales.

#### 4.2.2.- Elementos auxiliares y arbolado.

##### 4.2.2.1.- Señales verticales.

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuadro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

##### 4.2.2.2.- Mobiliario urbano.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

##### 4.2.2.3.- Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ornamentación natural y ajardinamiento.

Las aceras podrán acompañarse de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red.

##### 4.2.3.- Disposición de los servicios en aceras.

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte (520) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras.

##### I.- Red de distribución de energía eléctrica.

A) Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.

B) Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

C.- Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

D) La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.b)

#### II.- Red de distribución de gas.

A) Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

B) La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

C) La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones

#### III.- Red de distribución de agua.

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de saneamiento y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

#### 4.2.4.- Criterios de diseño de las zonas ajardinadas.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1.- Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

2.- La iluminación media de estas zonas será igualo superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0.25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

3.- En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

4.- En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

5.- Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

6.- Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

7.- El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

8.- El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

9.- Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

10.- Los cerramientos, se adaptaran a lo dicho anteriormente en el caso de solares.

#### 4.3.- Red de abastecimiento.

##### I.- Captación.

A) Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto

1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

B) Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

C) En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

D) Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas de funcionamiento alternativo.

##### II.- Acumulación.

A) Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

B) Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup>, en condiciones de uso máximo.

C) Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

D) Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

##### III.- Características de la red de agua.

A) La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

B) La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de 10 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

C) La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también, el PVC, el polietileno, el polibutileno, la fundición dúctil o gris, el acero y en general cualquier material que cumpla con los requisitos de la Normativa sectorial.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

D) La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/s, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

E) El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medida desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm

##### 4.4.- Red de alcantarillado.

##### 4.4.1.- Criterios para el diseño de la red.

A) En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse

el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia. En caso contrario se optará por una red unitaria

B) Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

C) Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

D) Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

E) En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

F) Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

G) Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

H) No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

I) Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

#### 4.4.2.- Materiales de las tuberías.

Según el material de los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- \* Tubos de amianto-cemento.
- \* Tubos de hormigón en masa.
- \* Tubos de hormigón armado.
- \* Tubos de gres.
- \* Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- \* Tubos de polietileno.
- \* Tubos de polibutileno.
- \* Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

#### 4.4.3.- Acometidas domiciliarias.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

#### 4.4.4.- Condiciones de los vertidos a cauce natural.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

\* DBO5: 60 g/hab./día.

\* SS: 90 g/hab./día

#### 4.4.5.- Tratamiento de vertidos.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- a al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la ordenanza municipal definida en el artículo 8.2.3 de la presente normativa.

#### 4.5.- Red de energía eléctrica.

##### 4.5.1.- Centros de transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

##### A) En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:

1.- Deberán integrarse estéticamente y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2.- No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

##### B) En el suelo urbano y urbanizable:

1.- No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2.- De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

##### C) En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.

1.- Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

#### 4.5.2.- Redes.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

#### 4.6.- Red de alumbrado público.

##### 4.6.1.- Recomendaciones generales.

Los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de Vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los paseos en parques y jardines	Entre 10 y 15 lux	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 W/m<sup>2</sup>); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 W/m<sup>2</sup>).

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de Vapor de Sodio a Alta Presión (VSAP) o vapor de mercurio de color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas, siempre que aúnen buen rendimiento y apariencia y temperatura de color adecuadas.

En sendas peatonales e iluminaciones ambientales, se permiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

La red de alumbrado público se realizará de manera general mediante báculos de altura mínima 3,5 m, con disposición preferible al tresbolillo o enfrentada.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

#### 4.6.2.- Normas de ahorro energético.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podrá sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

#### 4.6.3.- Centros de mando.

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento.

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

\* Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.

\* Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de

30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.

\* La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.

\* Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.

\* El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.

\* La orden general de alumbrado se activará por medio de interruptor crepuscular (vulgarmente: Célula Fotoeléctrica) modelo GNI-V91 de telemecánica incorporada en el mismo Armario.

\* La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

#### 4.6.4.- Características de la red.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC rígido, con diámetros de 63 mm, 90 mm, o 110 mm, según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC articulado, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm, 80 mm, o 100 mm, según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menor a diez (10) ohmios.

#### 4.6.5.- Conductores y protección.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 kV, con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m de longitud y 14 mm de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

#### 4.6.6.- Arquetas.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

\* Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm de cerco interior x 50 cm de profundidad media.

\* Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm de cerco interior x 50 cm de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x4 mm y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm y tapa de fundición de 60x60 cm admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

#### 4.7.- Red de riego e hidrantes.

##### 4.7.1.- Tuberías.

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilogramos por centímetro cuadrado (32 Kp/ cm<sup>2</sup>). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua del MOP".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura con tierras exentas de andor mayorar de 8 cm.

##### 4.7.2.- Bocas de riego.

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

##### 4.7.3.- Hidrantes.

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en el ordenamiento vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

## TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

### 5.1.- Alcance y contenido.

#### 5.1.1.- Objeto.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medioambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen estas Normas y el Catálogo de Protección complementario.

#### 5.1.2.- Clases.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Urbanísticas se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A) Protección medio-ambiental y ecológica, mediante la implantación de Suelo Rústico con Protección Natural, para la protección de la ZEPA "Penillanuras-Campos Norte", la protección del Monte del Duque y la protección del río Cea y sus arroyos.

B) Protección del espacio urbano, en especial la zona de las laderas de Altafría, mediante su calificación como Suelo Rústico con Protección Cultural, con el fin de su integración en el espacio que ha de regular el futuro Plan Especial de Conjunto Histórico de Valderas. Dicho Plan Especial, contemplará la rehabilitación del citado espacio.

C) Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico, hasta tanto no se apruebe el Plan Especial de Conjunto Histórico de Valderas, las presentes normas urbanísticas recogen una ordenanza especial de Casco Histórico, con el fin de establecer una regulación específica para la protección y conservación del mismo.

#### 5.1.3.- Responsabilidades.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

### 5.2.- Protección medioambiental.

#### 5.2.1.- Protección del medio ambiente.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y usos, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- \* Vertidos sólidos (escombros y basura).
- \* Vertidos líquidos (aguas residuales).
- \* Contaminación atmosférica.
- \* Contaminación acústica y vibratoria.
- \* Protección contra incendios.
- \* Protección frente a contaminación radiactiva.
- \* Impacto ambiental.
- \* Campos electromagnéticos.
- \* Actividades con utilización de armas de fuego. (Militares, campos de tiro deportivo, etc.)

#### 5.2.2.- Vertidos sólidos (escombros y basuras).

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación y en las disposiciones que continúan vigentes de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

I.- A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Urbanísticas, los residuos se clasifican en:

A) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

B) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

C) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

II.- Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

III.- Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero y se estará a lo que disponga la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación y a la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, para su autorización y puesta en marcha.

IV.- Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

V.- En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

#### 5.2.3.- Vertidos líquidos (aguas residuales).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por la Ley de Aguas (Texto refundido aprobado por R.D.Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que la desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

En desarrollo, de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

I.- Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

II.- En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

III.- Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:

A) Ausencia de materiales inflamables.

B) pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

C) Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.

D) Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.

E) Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.

F) Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.

G) Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDOs): menos de seiscientos (600) mg/l.

H) Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.

I) Vertidos prohibidos:

1.- Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

2.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

3.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

J) Será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza, este informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	2
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	10
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	4
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	10

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Manganeso (mg/l)	(H)	10
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)	n	1
Cloruros (mg/l)	—	2000
Sulfuros (mg/l)	—	2
Sulfitos (mg/l)	n	2
Sulfatos (mg/l)	n	2000
Fluoruros (mg/l)	n	12
Fósforo Total (mg/l)	n	20
Ídem (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	50
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	(L)	20
Aceites y Grasas (mg/l)	—	40
Fenoles (mg/l)	(M)	1
Aldehídos (mg/l)	—	2
Detergentes (mg/l)	(N)	6
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

Tabla 4. Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos.

#### Notas:

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigida relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l.

(M) Expresado en C6O14H6.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

#### 5.2.4.- Protección contra la contaminación atmosférica.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación y la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como las demás normas complementarias.

##### I.- Focos de origen industrial.

A) Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.

B) En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

##### II.- Instalaciones de combustión.

A) Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 kcal/h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.

B) Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.

C) Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

D) Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

##### III.- Dispositivos de evacuación de gases.

A) La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 kcal/h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

B) Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

##### IV.- Aire acondicionado de locales.

A) La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup> por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup> por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup> por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

B) Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

C) La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.mg. En ningún caso podrá sobrepasar de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

##### V.- Garajes, aparcamientos y talleres.

A) Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

B) En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>3</sup> de superficie de local.

C) En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

D) En garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las con-

centraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.m.g. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m<sup>2</sup>.

E) La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado C. del presente artículo.

VI.- Otras instalaciones que necesitan chimenea.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- \* Garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.
- \* Hornos incineradores.
- \* Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- \* Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- \* Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

VII.- Instalaciones de pintura, instalaciones de limpieza de ropa y tintorería.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.m.g.

5.2.5.- Protección contra contaminación acústica y vibratoria.

I.- Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

II.- La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBECA-82; la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León; el Decreto 3/1995 de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las Actividades Clasificadas por sus Niveles Sonoros y de Vibraciones; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

III.- La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.

IV.- En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a los emplazamientos residenciales, se establecen como valores máximos para cada tipo de contaminación:

\* Contaminación por ruido: Los valores recogidos en las tablas de los anexos I y II del Decreto 3/1995 de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las Actividades Clasificadas por sus Niveles Sonoros y de Vibraciones, o normativa que lo sustituya.

\* Contaminación por vibraciones: Los valores recogidos en las tablas de los anexos III y IV del Decreto 3/1995 de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las Actividades Clasificadas por sus Niveles Sonoros y de Vibraciones, o normativa que lo sustituya.

5.2.6.- Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad:

5.2.7.- Protección frente al impacto ambiental.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de Impacto Ambiental y la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presume puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

I.- Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

II.- Las comprendidas en los anexos I, III y IV de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

III.- Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

IV.- Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

V.- Todas aquellas otras que cualquier normativa sectorial presente y/o futura así lo determine.

5.2.8 Protección frente a contaminación por campos electromagnéticos.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/11/66 y el Decreto 20/X/66.

I.- Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico, urbanizable o urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Escolar.
- c) Asistencial o sanitario.
- d) Religioso, cultural o recreativo.

e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2.- Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el Suelo Rústico se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

- a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
- b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380 kV; 50 metros en líneas de 380 kV o mayor tensión.
- c) Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
- d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

5.2.9 Protección frente a actividades con utilización de armas de fuego.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1.- Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.

2.- Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las Normas Urbanísticas.

3.- Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente al otorgamiento de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

5.3.- Protección del espacio urbano.

5.3.1.- Conservación de los espacios libres.

1.- Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad, previa apertura de expediente a tal efecto.

2.- Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento. Si bien el Ayuntamiento podrá celebrar, con los particulares de la zona y para el mantenimiento de la urbanización, un Convenio Urbanístico conforme a lo dispuesto en el artículo 208 del RUCyL.

5.3.2.- Anuncios.

I.- Se prohíbe expresamente:

A) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

B) La publicidad acústica.

5.3.3.- Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

5.3.4.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, tendidos alumbrado público, etc.).

5.3.5.- Señalización de calles y edificios.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

5.3.6.- Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

## TÍTULO VI.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

6.1.- Alcance y contenido.

6.1.1.- Definición de las dotaciones urbanísticas.

Las Dotaciones Urbanísticas tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados como tales, presentan un grado especial de interés colectivo, y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del proceso urbano.

6.1.2.- Justificación de la inclusión de sistemas generales en las dotaciones urbanísticas.

Los Sistemas Generales están formados por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las Normas Urbanísticas, conforme al modelo de desarrollo adoptado por el municipio.

De acuerdo con lo prevenido en el artículo 120.2 del RUCyL, se han incluido dentro de las Dotaciones Urbanísticas los siguientes Sistemas Generales:

1.- Red Viaria de Carreteras y Travesías Urbanas

2.- Red de Riegos.

3.- Red de Distribución del Suministro Municipal de Aguas.

6.1.3.- Clasificación de las dotaciones urbanísticas.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Dotaciones Urbanísticas se clasifican de la siguiente manera:

1. Sistema de Comunicaciones.

2. Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

3. Sistema de Equipamientos.

4. Sistema de Infraestructuras e instalaciones

6.1.4.- Titularidad y régimen urbanístico.

Los terrenos calificados como Dotaciones Urbanísticas Públicas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que designen las presentes Normas Urbanísticas y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que se describen más adelante.

Los terrenos ocupados por dichas dotaciones urbanísticas públicas y/o fijados por las Normas Urbanísticas que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación.

6.1.5.- Regulación.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de las Dotaciones Urbanísticas, se incluye de manera diferenciada para cada sistema en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

6.2.- Obtención de los sistemas generales.

6.2.1.- Procedimientos de obtención de sistemas generales.

Los sistemas generales se localizarán preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 66 de la LUCyL y 190 del RUCYL:

I.- Adscripción de terrenos.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en los artículos 14.2-b y 18.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como el 41.e) y f) de la LUCyL, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Sistemas

Generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

El RUCYL, denomina a esta técnica cesión gratuita, y establece los procedimientos para su obtención, así:

- \* Actuaciones Aisladas, artículos 211 a 222 del RUCYL
- \* Actuaciones Integradas; artículos 233 a 276 del RUCYL.

#### II.- Expropiación forzosa.

Mediante los instrumentos previstos en la legislación del Estado que regulan el instituto de la expropiación forzosa y de forma complementaria, por razón de urbanismo:

- \* Actuaciones Aisladas, artículos 223 a 227 del RUCYL.
- \* Actuaciones Integradas; artículos 277 a 283 del RUCYL.

#### III.- Ocupación directa.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Según el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232 del RUCYL.

#### 6.3.- Obtención de las dotaciones urbanísticas.

##### 6.3.1.- Dotaciones urbanísticas en suelo urbano.

La cesión de terrenos calificados como Dotación Urbanística en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 14.2-a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, artículo 18.2 y 3 de la LUCyL y artículo 41.1.b) del RUCYL para el Suelo Urbano Consolidado y artículo 43.1.b) del RUCYL para el Suelo Urbano No Consolidado.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

6.3.2.- Dotaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

En esta clase de suelo, las Dotaciones Urbanísticas están constituidas por las dotaciones reguladas para cada tipo de sector y deberán cederse aquellas que correspondan, gratuitamente al Ayuntamiento perfectamente urbanizados, costeando los gastos de dicha urbanización conforme las directrices indicadas por el Exemo. Ayuntamiento de Valderas, teniendo definida la gestión en el Plan Parcial correspondiente o Estudio de Detalle, conforme a lo establecido en el artículo 18.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, artículo 20 de la LUCyL y artículo 43.a b), 45.1.b) para el Suelo Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada y para el Suelo Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada y Suelo Urbanizable No Delimitado, se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del RUCYL.

#### 6.4.- Ejecución de las dotaciones urbanísticas.

##### 6.4.1.- Ejecución de los sistemas generales.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.

2. Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados expresamente por la presente normativa, quedando su ejecución material asignada a los propietarios de los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.

3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

##### 6.4.2.- Ejecución del resto de dotaciones urbanísticas.

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a Dotaciones Urbanísticas de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se en-

cuentren, en aplicación de los artículos 14.2.e) y 18.6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, artículos 18 y 20 de la LUCyL y artículo 41.1.a) del RUCYL, para el Suelo Urbano Consolidado, artículo 43.1.a) del RUCYL para el Suelo Urbano No Consolidado y artículo 45.1.a) del RUCYL para el Suelo Urbanizable Delimitado Con Ordenación Detallada, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos de las Dotaciones Urbanísticas de imposible o inviable inclusión en unidades de actuación o sectores. Su ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

#### 6.4.3.- Licencias.

Las obras de ejecución de los sistemas, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

No estarán sujetos a Licencia Municipal las obras incluidas en:

\* Proyectos de Normalización y Urbanización en Suelo Urbano Consolidado.

\* Proyectos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

\* Proyectos de Actuación en Suelo Urbanizable Delimitado.

\* Proyectos de Actuación en Suelo Urbanizable No Delimitado.

En todos ellos la aprobación definitiva de los correspondientes documentos, supone a todos los efectos la preceptiva licencia municipal.

#### 6.5.- Sistema de comunicaciones.

##### 6.5.1.- Definición.

Está integrado por el sistema general de comunicaciones, del que forman parte el Subsistema Ferroviario y el Subsistema de la Red Viaria.

##### 6.5.2.- Subsistema de la red viaria.

La red viaria comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario, de carácter nacional, regional o comarcal, así como las de carácter fundamental para el municipio de Valderas en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las distintas áreas

Dentro del Subsistema de la Red Viaria cabe distinguir:

A) Sistema General de la Red Viaria (RV), constituido por:

##### 1.- Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

C1- Travesía Urbana correspondiente a la Carretera autonómica LE-524: Villaquejida-Valderas-Límite de Provincia, cuyo tramo urbano se denomina Avda. Obispo Panduro y Villafañe y comprende, desde su entrada en la localidad y hasta su entronque con la Carretera autonómica LE-512:

C2.- Travesía Urbana correspondiente a la carretera Autonómica LE-512: Valencia de Don Juan-Valderas-Límite de provincia con Zamora (Villanueva del Campo), cuyo tramo urbano se denomina Avda. Obispo Pandero y Villafañe, Calle Héroes Valderenses y C/Ctra. de Villanueva, hasta su salida de la localidad.

C3.- Travesía Urbana correspondiente a la Carretera autonómica LE-541: Valderas-Límite de Provincia con Valladolid (Roales de Campos), para entrar en la provincia de Zamora (S. Miguel del Valle-Benavente), cuyo tramo urbano se denomina C/Ctra. Benavente y comprende, desde su entrada en la localidad y hasta su entronque con la carretera autonómica LE-524: Villaquejida-Valderas.

C4.- Travesía Urbana correspondiente a la Carretera autonómica LE-513: Valderas-Límite de provincia con Zamora (Castroverde de Campos), cuyo tramo urbano se denomina Ctra. Castroverde y com-

prende desde su entrada en la localidad hasta su entronque con la carretera autonómica LE-512.

C5.- Travesía Urbana correspondiente a la Carretera autonómica LE-542: Valderas-Límite de provincia con Valladolid (La Unión de Campos-Becilla de Valderaduey N-601), cuyo tramo urbano se denomina C/Ctra. Valdefuentes y comprende desde su entrada en la localidad hasta su entronque con la C/Héroes Valderenses (Carretera autonómica LE-512).

2.- Viario de segundo orden: Carreteras (C).

C6.- Carretera Provincial CV-271: Valderas (desde LE-512)-Campazas (con un ramal transversal que comunica la LE-512 con la LE-524).

C7.- Carretera provincial CV-271-2 desde LE524 a CV-271.

C8.- Carretera provincial CV-271-3 desde LE512 a Gordoncillo.

3.- Vías Pecuarias (VP).

VP-1.- Colado de Costana mayor

VP-2.- Colada del Pocico

VP-3.- Vereda Vallejina

VP-4.- Colada de la Zamorana

VP-5.- Vereda de Quintanilla

VP-6.- Colada de Valdefuentes

VP-7.- Colada Villanueva

VP-8.- Colada Cuesta Grande

VP-9.- Colada Puente Madera

VP-10.- Vereda del Monte Roales

VP-11.- Colada del Camino de La Bañeza

VP-12.- Colada del charco del Ahogado

VP-13.- Colada del Camino Ancho

VP-14.- Abrevadero Entreaguas

VP-15.- Colada Villagra

VP-16.- Abrevadero Camino de Mayorga

VP-17.- Abrevadero y descansadero molino arriba

VP-18.- Abrevadero de radales el grande

VP-19.- Abrevadero de radales el pequeño.

VP-20.- Abrevadero del vado de la Parva.

VP-21.- Abrevadero del puente de piedra

VP-22.- Abrevadero del requero o de las cañas

4.- Caminos Vecinales Estructurantes (CV):

CV1.- Camino de Gordoncillo (nace en el puente sobre el río Cea de la carretera a Valencia de Don Juan, margen derecha, hasta término municipal de Gordoncillo, donde continúa).

CV2.- Camino de los Maragatos (nace a 20 metros del puente sobre el río Cea de la carretera a Valencia de Don Juan, margen izquierda hasta término municipal de Villaquejada, pedanía de Villafer, donde continúa).

CV3.- Camino de Valdemora (nace en el km 3 aprox. de la carretera de Gordoncillo, margen izquierda, hasta término municipal de Fuentes de Carbajal, donde continúa).

CV4.- Cañada Zamorana, cruza el término municipal de Valderas, Suroeste-Noreste, entrando por el límite término municipal de Roales de Campos hasta límite término municipal de Gordoncillo, donde continúa.

5.- Otros viarios:

Sistema Local Viario:

a) Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

b) Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

En el plano de ordenación nº 1 y en los de las series nº 2 y 3, se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

6.5.3.- Condiciones de ejecución.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 7.2 de la presente Normativa.

6.5.4.- Régimen de la red viaria.

6.5.4.1.- Definición de las zonas de protección.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la Legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

Carreteras autonómicas y provinciales Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de Castilla y León				
Tipo de vía	Zona dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zona de afección (1)	Línea límite de edificación (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m
Otras carreteras de la Red Regional Básica	3 m	8 m	30 m	General: 25 m Variantes: 50 m
Resto de Vías	3 m	8 m	30 m	General: 18 m Variantes: 50 m

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de al calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

6.5.4.2.- Régimen general de las diferentes zonas.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I.- Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

A) En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

B) Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II.- Zona de servidumbre.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

A) Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

B) Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III.- Zona de afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las Normas Urbanísticas para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la

previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

#### IV.- Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

#### 6.5.4.3.- Excepciones en tramos urbanos.

Se considera tramo urbano de una carretera aquél que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Urbanísticas.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

#### I.- Reducción de distancias.

##### A) Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

##### B) Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

#### II.- Autorizaciones.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

A) Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

B) Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

C) Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

#### 6.5.4.4.- Suelo urbanizable.

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes Normas Urbanísticas, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

#### 6.5.5.- Régimen del subsistema local viario.

##### I.- Suelo urbano.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

##### II.- Suelo urbanizable.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

##### III.- Suelo rústico.

Los caminos rurales en Suelo Rústico, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

#### 6.6.- Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.

##### 6.6.1.- Definición.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, el conjunto de terrenos de uso público, arbolados, ajardinados y/o libres de edificación, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

##### 6.6.2.- Clasificación.

Las presentes Normas Urbanísticas distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

##### I.- Zonas verdes y parques urbanos.

Son los elementos que integran el sistema general de esta categoría. Está formado por los siguientes elementos:

##### 1. Parque Urbano de Octaviano Andrés.

##### II.- Espacios libres públicos.

Constituyen el sistema local de esta categoría, integrado por la red de plazas y pequeñas áreas ajardinadas integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se trata del resto de espacios libres, pavimentados o no, ajardinados o con cierto acondicionamiento vegetal, destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del entorno y al acompañamiento del viario.

Su localización se indica en los planos de ordenación de la serie 2.

##### 6.6.3.- Regulación.

Las Zonas Verdes y Espacios libres Públicos, pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza 9, recogidas en la correspondiente ficha del Título 13 de la presente Normativa.

El diseño de las Zonas Verdes y Espacios libres Públicos se realizará conforme a los criterios de diseño de zonas ajardinadas indicados en la presente Normativa.

#### 6.7.- Sistema de equipamientos.

##### 6.7.1.- Definición.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales y de servicios urbanos al servicio de la población del municipio. Dichos equipamientos pueden ser de carácter público o privado.

##### 6.7.2.- Clasificación.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento en la actualidad, se establece la siguiente clasificación (pudiendo ampliarse en función de las necesidades del municipio), asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

##### \* Deportivo:

Polideportivo Municipal.

Zona Deportiva I.E.S. "Octaviano Andrés".

##### \* Administrativo:

Ayuntamiento.

Cuartel de la Guardia Civil

Centro Cultural González de Lama

Antiguo Matadero municipal

Tanatorio

Edificio de Servicios Múltiples (Antiguo Seminario)

Antiguo Ayuntamiento y Oficina de Correos

Núcleo de recepción de comunicaciones en Altafría

##### \* Educativo:

Grupo Escolar "Virgen del Socorro"

I.E.S. "Octaviano Andrés".

##### \* Sanitario:

Centro de Salud

##### \* Religioso:

Iglesia de S. Juan

Iglesia de Sta. Marfa del Azogue

Santuario de la Virgen del Socorro

## 6.7.3.- Regulación.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento deberán ser únicos.

La variación de usos, aún cuando se consideren dotacionales, estará sujeta al trámite establecido en los artículos 169 a 173 del RUCyL, ya que su alteración se considera modificación de Normas.

Los suelos y edificaciones destinados a equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a las ordenanzas, recogidas en las correspondientes fichas de ordenanza.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

## 6.8.- Sistema de infraestructuras e instalaciones.

## 6.8.1.- Definición.

El Sistema de Infraestructuras e instalaciones lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Por tanto, contiene la ordenación de los servicios técnicos de electricidad, abastecimiento de agua, red de gas, estaciones depuradoras de aguas residuales y otras y establece las precisas reservas de suelo y protección, todo ello sin perjuicio de que en su desarrollo y ejecución, estos servicios se sometan a la legislación específica que les sea de aplicación.

## 6.8.2.- Clasificación.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación.

## A) Sistema general.

Está constituido por:

\* LAT: Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el municipio.

\* RG: Canales de regadío y otros elementos de infraestructura hidráulica pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero o las Comunidades de Regantes.

\* DPI: Los depósitos principales para el Servicio público de abastecimiento de agua potable.

\* DP2: Las depuradoras y colectores principales para el Servicio Público de eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.

## B) Sistema local.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales, se señalan las siguientes:

\* Conducciones especiales y Red de Energía Eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación

\* Red telefónica.

## 6.8.3.- Condiciones de aplicación.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 7 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

## 6.8.4.- Servidumbres.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos

efectos, las determinaciones de las Normas Urbanísticas en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

## 6.8.5.- Afecciones.

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar la afección generada por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal

## TÍTULO VII.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

## 7.1.- Condiciones generales.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Urbanísticas y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Urbanísticas así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

## 7.2.- Requisitos previos.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

A) En Suelo Urbano, podrán darse tres supuestos:

1.- Bastará la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

2.- En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

3.- No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

B) En Suelo Urbanizable, podrán darse también dos supuestos:

1.- Bastará la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

2.- En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

## 7.3.- Tipos de actuación.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

1. Suelo urbano consolidado:

\* Actuaciones aisladas.

\* Licencia directa.

2. Suelo urbano no consolidado y urbanizable:

\* A través de actuaciones integradas.

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo en el documento de normativa.

## 7.4.- Actuaciones integradas.

## 7.4.1.- Delimitación de unidades de actuación.

Conforme a los artículos 73.2 de la LUCyL y 237 del RUCyL, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en la figura de

planeamiento que establezca su ordenación detallada conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

En el caso de no fijarse una unidad de actuación dentro de un suelo urbano no consolidado o urbanizable, se entiende que dicha unidad de actuación comprende la totalidad de dicho suelo así calificado.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a lo previsto en los artículos 58.3-b de la LUCyL y 237.2 del RUCYL, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

Podrán tramitarse por el procedimiento previsto en el artículo 171 del RUCYL (aprobación definitiva por el Ayuntamiento e innecesariedad de Informes Previos y de suspensión de licencias), las siguientes modificaciones:

\* Aquellas cuyo único objeto sea la agrupación o división de unidades ya existentes.

\* Aquellas que alteren los límites entre varias unidades sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento.

Cuando se pretendan modificaciones en las Unidades de Actuación habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación de las Normas Urbanísticas o del Plan Parcial.

2.- Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización

3.- Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

4.- En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.

Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

#### 7.4.2.- Proyectos de actuación.

Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos definidos en los artículos 74.2, 74.3, 75, 76 y 77 de la LUCyL y artículos 240 a 252 del RUCYL.

#### 7.4.3.- Sistemas de actuación.

Conforme a lo previsto en los artículos 74 de la LUCyL y 234 del RUCYL, las Actuaciones Integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

- 1.- Concierto (artículos 255 a 258 del RUCYL).
- 2.- Compensación (artículos 259 a 263 del RUCYL).
- 3.- Cooperación (artículos 264 a 268 del RUCYL).
- 4.- Concurrencia (artículos 269 a 276 del RUCYL).
- 5.- Expropiación (artículos 277 a 283 del RUCYL).

Respecto a las Actuaciones Aisladas se podrán utilizar los siguientes sistemas:

- \* Urbanización (artículos 211 a 215 del RUCYL).
- \* Normalización (artículos 216 a 221 del RUCYL).
- \* Expropiación (artículos 223 a 227 del RUCYL).
- \* Ocupación Directa (artículos 93 de la LUCyL y 288 a 232 del RUCYL)

Por otra parte es necesario señalar que la actuación urbanística, también se podrá desarrollar a través de los Convenios Urbanísticos, según establecen los artículos 94 de la LUCyL y 435 a 440 del RUCYL.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará en el Proyecto de Actuación que se apruebe para el desarrollo de la misma.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en los artículos 284 y 285 del RUCYL, en concordancia con el artículo 74.4 de la LUCyL.

#### 7.4.4.- Desarrollo de los sistemas de actuación.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Proyecto de Actuación correspondiente, ajustándose, para cada sistema, a lo previsto en el Título III de la LUCyL y en Capítulo IV del Título III del RUCYL.

#### 7.5.- Instrumentos de desarrollo. Planes y proyectos.

##### 7.5.1.- Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Urbanísticas, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

##### 7.5.2.- Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Urbanísticas, son los siguientes:

- \* Planes Especiales.
- \* Planes Parciales.
- \* Estudios de Detalle.
- \* Proyectos de Obras Ordinarias.
- \* Proyectos de Urbanización.
- \* Proyectos de Actuación.

##### 7.5.3.- Planes especiales.

#### I.- Objeto.

Conforme a los artículos 47 y 48 de la LUCyL y artículo 143 del RUCYL, de Urbanismo de Castilla y León, en desarrollo de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- \* Desarrollo del Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- \* Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- \* Reforma Interior en Suelo Urbano.
- \* Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- \* Saneamiento de núcleos de población.
- \* Mejora de los medios rural, urbano y natural.
- \* Cualesquiera otras finalidades análogas que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Para alcanzar sus objetivos los planes especiales pueden ser:

- \* Plan Especial General (artículo 143 del RUCYL).
- \* Plan Especial de Protección (artículo 145 del RUCYL).
- \* Plan Especial de Reforma Interior (artículo 146 del RUCYL).
- \* Otros Planes Especiales (artículo 147 del RUCYL).

#### II.- Contenido.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Urbanísticas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas y deben ser coherentes con el planeamiento general (artículo 144 del RUCYL).

Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones (artículo 148 del RUCYL) y al menos contendrán los documentos previstos en el artículo 136 del RUCYL, que se refiere a los documentos necesarios para un Estudio de Detalle y que se recogen en el apartado 4.5.5 de estas Normas, en todo caso deben contar con un documento in-

dependiente denominado Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación.

A) En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

1.- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

2.- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

3.- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

4.- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

5.- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

6.- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Urbanísticas.

7.- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

8.- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

9.- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

B) Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo Rústico los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:

1.- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Urbanísticas o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.

2.- Descripción de las características del sistema general.

3.- Ajuste a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

4.- Definición de áreas sujetas a transformación por ser:

a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

5.- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

6.- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

7.- Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

8.- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

9.- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

10.- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

11.- Programación de obras.

12.- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

13.- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

C) En el ámbito del Suelo Urbanizable, o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo Rústico afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo Rústico, además de las siguientes:

1.- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente

2.- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

III.- Tramitación y formulación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 163 del RUCYL, los Planes Especiales que se ejecuten en este municipio, serán aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo de León y se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 159 a 162 del RUCYL, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

IV.- Conjunto histórico.

Este documento no contiene las determinaciones necesarias para suplir un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Valderas, en los términos establecidos en el artículo 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, por lo que se deberá realizar la redacción de dicho planeamiento de desarrollo para el ámbito delimitado por la incoación de 1988.

7.5.4.- Planes parciales.

I.- Objeto.

Los Planes Parciales tienen por objeto concretar la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables, clasificados como tales por las Normas Urbanísticas (artículo 137 del RUCYL), con los siguientes criterios:

a) En Suelo Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada: completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada: establecer las determinaciones de ordenación detallada.

c) En Suelo Urbanizable No Delimitado: delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada.

II.- Contenido.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, tendrán los documentos previstos en el artículo 142 del RUCYL (artículo éste que se remite a las disposiciones contenidas en el artículo 136 del RUCYL, para el Estudio de Detalle y que están recogidas en el apartado 4.5.5 de estas normas, artículo 157 del RUCYL cuando se deba incluir un estudio de impacto ambiental y las particularidades del artículo 142.4 del RUCYL, cuando el Plan Parcial establezca la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable no delimitado).

En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación.

Asimismo, se aportará la siguiente documentación complementaria:

\* Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del Plan se subdivide en Unidades de Actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

\* La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

\* Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

\* Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

\* Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Urbanísticas, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

\* La definición del Plan de Etapas habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.

\* Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Urbanísticas, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

En todo caso las determinaciones que habrán de contener los Planes parciales serán:

a) En Suelo Urbanizable Delimitado con Ordenación Detallada, las previstas en el artículo 128 del RUCYL.

b) En Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada, las previstas en el artículo 128 del RUCYL.

c) En Suelo Urbanizable No Delimitado, las previstas en el artículo 141 del RUCYL.

### III.- Tramitación y formulación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 163 del RUCYL, los Planes Parciales que se ejecuten en este municipio, serán aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo de León y se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 159 a 162 del RUCYL, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

#### 7.5.5.- Estudios de detalle.

##### I.- Objeto.

Conforme al artículo 45.1 de la LUCyL y 131 del RUCYL, los Estudios de Detalle podrán tener por objeto:

1.- En suelo urbano consolidado: Modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

2.- En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada: Modificar o completar la establecida por el planeamiento general.

3.- En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada: Establecer las determinaciones de ordenación detallada.

##### II.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 136 del RUCYL, que por su evidente importancia, pues a él se remiten otros instrumentos urbanísticos del Planeamiento de Desarrollo, se transcribe a continuación:

1.- Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieren por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2.- Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

1.º- Situación.

2.º- Topografía.

3.º- Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.

4.º- Estructura de la propiedad.

5.º- Dotaciones urbanísticas existentes.

6.º- Otros usos del suelo existentes.

7.º- Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

8.º- Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

9.º- El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

10.º- Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

1ª.- Calificación urbanística.

2ª.- Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.

3ª.- Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.

4ª.- Servicios urbanos.

5ª.- Delimitación de unidades de actuación.

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Cuando el Estudio de Detalle se redacte con el objetivo de modificar o adaptar la ordenación detallada definida en las presentes Normas Urbanísticas, o establecerla allí donde no se hubiera prefijado, esta figura habrá de definir:

1.- Las alineaciones y rasantes, con definición de las características de los tramos de vías (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

2.- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

3.- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

4.- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

1.- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

2.- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Urbanísticas.

3.- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

4.- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

### III.- Tramitación y formulación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55.1 de la LUCyL y 163 del RUCYL

#### 7.5.6.- Proyectos de urbanización.

##### I.- Objeto.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento en el Suelo Urbano y Urbanizable.

Tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste, así como la distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente a los propietarios (artículo 95 de la LUCyL y 242 del RUCYL).

##### II.- Contenido.

Será el Proyecto de Actuación quien determine las bases para la urbanización de la unidad, señalando al menos, conforme a lo dispuesto en el artículo 242.2 del RUCYL:

a) El plazo para que el urbanizador elabore el Proyecto de Urbanización.

b) Las características mínimas.

c) La estimación justificada de los gastos.

d) Los criterios básicos para la contratación de la urbanización.

Conforme a lo prevenido en el artículo 243 del RUCYL, los Proyectos de Actuación establecerán para la urbanización de las unidades de actuación los siguientes parámetros:

a) La distribución de los gastos de urbanización se hará atendiendo al aprovechamiento.

b) Si no está aprobado el instrumento que contenga la reparceación, el reparto del gasto se hará atendiendo a la superficie de las fincas de origen.

c) Las determinaciones de la urbanización se harán con la suficiente precisión para que puedan ser dirigidas por técnicos distintos a los redactores.

Los Proyectos de Urbanización tendrán los siguientes documentos (artículo 243 del RUCYL):

1º.- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.

2º.- Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.

3º.- Pliego de condiciones técnicas.

4º.- Mediciones.

5º.- Cuadro de precios.

6º.- Presupuesto.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las siguientes determinaciones:

1.- Ámbito de actuación.

2.- Determinaciones de las Normas Urbanísticas o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

3.- Calificación pomenorizada del suelo.

4.- Definición de alineaciones y rasantes.

5.- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

6.- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

7.- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

8.- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

### III.- Garantías.

En el caso de Unidades de Actuación cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 3.2.4).

### IV.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Urbanización se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 251.3 del RUCYL, con la particularidad prevista en el artículo 253.4.a) del RUCYL, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

#### 7.5.7.- Proyectos de obras ordinarias.

Los Proyectos de Obras Ordinarias se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización cuando se trate de actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas.

##### I.- Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Edificación y Urbanización recogidas en el capítulo 6 y 7 de este documento, y además de las recogidas en el artículo 293 del RUCYL, las siguientes:

a) Determinaciones de las Normas Urbanísticas para el ámbito y clase de proyecto.

b) Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

c) Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

##### II.- Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

##### III.- Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 4.3.6).

#### 7.5.8.- Proyectos de actuación.

##### I.- Objeto.

Los proyectos de actuación son el instrumento de gestión urbanística que establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas de un mismo sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

##### II.- Contenido.

El contenido de los Proyectos de Actuación se ajustará a lo establecido en los artículos 240 y SS. del RUCYL, en relación con el artículo 75.3 de la LUCyL, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación en la misma ley.

### III.- Tramitación, formulación y efectos.

El proceso de elaboración y aprobación de los Proyectos de Actuación, así como la descripción de sus efectos, se recoge en los artículos 250, 251 y 252 del RUCYL, en relación con los artículos 76 y 77 de la LUCyL.

En las actuaciones integradas, cuyo instrumento de gestión urbanística en el Proyecto de Actuación, habrá que estar a los sistemas de actuación, al objeto de determinar el alcance exacto de los Proyectos de Actuación, así:

- a) Sistema de Concierto, artículos 257 y 258 del RUCYL.
- b) Sistema de Compensación, artículos 262 y 263 del RUCYL.
- c) Sistema de Cooperación, artículos 267 y 268 del RUCYL.
- d) Sistema de Concurrencia, artículos 271 y 272 del RUCYL.
- e) Sistema de Expropiación, artículos 280 y 281 del RUCYL.

#### 7.6.- Licencias y autorizaciones.

##### 7.6.1.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 97 de la LUCyL y 288 del RUCYL y en las presentes Normas Urbanísticas, conforme al listado recogido en el presente artículo.

Además hasta la aprobación del Plan Especial del Conjunto Histórico, la concesión de licencias precisará de resolución favorable de la Consejería competente en materia de Cultura de la JCyL, según se señala en el artículo 44 de la Ley 12/2002

#### I.- Licencias de parcelación (artículos 309, 310 y 311 del RUCYL).

- 1.- Agregación de fincas.
- 2.- Segregación de fincas.
- 3.- Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

#### II.- Licencias de urbanización (ver epígrafe 7.5.6).

- 1.- Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
- 2.- Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.

3.- Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

#### III.- Licencias de obra mayor.

Todas las contempladas en el artículo 288 del RUCYL y además las obras que hayan de realizarse con carácter parcial, provisional y en interés general, contempladas en los artículos 312, 313 y 314 del RUCYL.

#### IV.- Licencias de obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

A continuación se recoge una lista limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, tales como:

- 1.- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- 2.- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- 3.- Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
- 4.- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores,

5.- Colocación de postes de todo tipo.

6.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B) Obras auxiliares de la construcción, tales como:

- 1.- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- 2.- Construcción de puentes, andamios y similares.
- 3.- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- 4.- Acotamiento de fachadas.
- 5.- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

6.- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

7.- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios, tales como:

1.- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

2.- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

3.- Reparación de cubiertas y azoteas.

4.- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

5.- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

6.- Colocación de rejas.

7.- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

8.- Reparación o sustitución de balcones, repisas y elementos salientes.

9.- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

10.- Ejecución de ascos, en locales comerciales y almacenes.

11.- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

12.- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

13.- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D) Otras obras.

1.- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

2.- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

3.- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

4.- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

5.- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

6.- Corta de arbolado y vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

7.- Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igualo inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>)

V.- Licencias de usos.

Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

- A) Primera ocupación de edificios e instalaciones.
- B) Cambio de uso de edificios e instalaciones.
- C) Actividades clasificadas.

Se estará a la clasificación contemplada en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, dándose las siguientes:

1.- Autorización ambiental: Estarán sometidas a Autorización Ambiental aquellas actividades que figuran en el anexo I de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, según dispone el artículo 10 de dicha Ley.

2.- Licencia ambiental: Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia Ambiental. Estarán sujetos a esta autorización previa todos los actos que supongan:

- a) Primeros establecimientos.
- b) Traslados de local.
- c) Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollando.
- d) Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.
- e) Ampliaciones o reformas de locales.
- f) Los cambios o modificaciones sustanciales de las actividades, entendiéndose por tal cualquier modificación de la actividad autorizada que pueda tener repercusiones perjudiciales o importantes en la seguridad, la salud de las personas o el medio ambiente. Se entenderá que es un cambio sustancial:

\* El incremento de la actividad productiva más de un 15% sobre lo inicialmente autorizado.

\* La producción de sustancias o bienes nuevos no especificados en el proyecto original.

\* La producción de residuos peligrosos nuevos.

\* El incremento en más de un 25% de la producción de residuos no peligrosos.

3.- Inicio de la actividad: Con carácter previo al inicio de las Actividades sujetas a Autorización Ambiental, deberá obtenerse de la Consejería de Medio Ambiente la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Autorización de Inicio de la Actividad.

4.- Licencia de apertura: Con carácter previo al inicio de las Actividades sujetas a Licencia Ambiental, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.

La tramitación de los expedientes para la obtención de Autorización Ambiental o Licencia Ambiental, y las correspondientes Autorizaciones de Inicio de la Actividad y Licencia de Apertura, se realizará conforme a lo prevenido en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

D) Actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental.

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

1. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

2. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

3. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo

caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

7.6.2.- Excepciones.

No estarán sujetos a Licencia, artículo 288 del RUCYL:

1.- Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

2.- Las obras públicas y sus instalaciones complementarias que expresamente estén eximidas de dicho trámite por su ley sectorial

3.- Las obras públicas y sus instalaciones complementarias que estén incluidas en Planes y Proyectos regionales aprobados conforme a la ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

4.- Los actos amparados por orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento.

5.- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

6.- Las obras incluidas en:

\* Proyectos de Normalización y Urbanización en Suelo Urbano Consolidado.

\* Proyectos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

\* Proyectos de Actuación en Suelo Urbanizable Delimitado.

\* Proyectos de Actuación en Suelo Urbanizable No Delimitado.

En todos ellos la aprobación del Proyecto, sustituye a la Licencia Municipal."

7.6.3.- Régimen general y procedimiento.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 99 y SS. de la LUCyL, artículos 288 y SS. del RUCYL y artículos 8 y SS. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial aplicable.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Urbanísticas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Las Licencias de Actividades, se concederán conforme al procedimiento descrito en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León

7.6.4.- Requisitos de las solicitudes de licencias.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

I.- Licencias de parcelación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 288 del RUCYL se exigirá Licencia Urbanística para cualquier acto de parcelación, división o segregación de terrenos.

Si bien se estará a lo dispuesto en los artículos 309, 310 y 311 del RUCYL, donde se recogen las excepciones y las limitaciones para el otorgamiento de la licencia.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

II.- Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obra, visado y suscrito por técnico competente y realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, epígrafe 4.5.6 y en su defecto con las determinaciones contenidas en el RUCYL, para los proyectos de urbanización y actuaciones urbanizadoras.

III.- Licencias de obra mayor (de ámbito general excepto casco histórico).

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en el apartado 4.7.2 de estas Normas Urbanísticas.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

A) Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

B) Instancia de solicitud.

C) Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado a las presentes Normas Urbanísticas, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.

D) Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).

E) Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

F) Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

1.- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

2.- Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el apartado 4.7.2.

G.- En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

IV.- Licencias de obra menor.

A) Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

1.- Plano de situación de la obra.

2.- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

3.- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

4.- Presupuesto real de la obra.

5.- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

B) En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

1.- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

2.- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

3.- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.

b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

V.- Licencias de usos.

A) Primera ocupación de edificios e instalaciones.

1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera

ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

2.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

3.- La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

B) Cambio de uso de edificios e instalaciones.

1.- Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

2.- Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

3.- Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

c) Lo establecido en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y su Reglamento de Aplicación.

4.- En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

VI.- Licencias en el casco histórico:

A) hasta tanto no se apruebe el Plan Especial del Conjunto Histórico de Valderas, la concesión de licencias en su ámbito precisará de resolución favorable de la Comisión Territorial de patrimonio Cultural de León, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 44 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

B) Si la obra se situase en el Conjunto Histórico, además de la documentación referida en los epígrafes anteriores, se presentarán fotografías del estado actual y estudio de adecuación urbana para las obras mayores.

C) Si la obra se refiere a demolición de un edificio situado en el ámbito del Conjunto Histórico, además de la documentación referida en los epígrafes anteriores, se presentará un análisis de los elementos constructivos más importantes, y especialmente de las bodegas.

7.6.5.- Autorizaciones concurrentes.

A) El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

B) Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, se estará a lo que determine la misma y en todo caso la falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

C) En todo el ámbito del Suelo Rústico la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tal y cómo se indica en el Título 12 de estas Normas Urbanísticas.

D) La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

E) La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras.

aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 7.6.6.- Ejecución, caducidad y prórroga.

##### I.- Ejecución.

Con carácter general, si en el documento de concesión de licencia, no se indica otra cosa y conforme a lo dispuesto en el artículo 303.1 y 2. del RUCYL, las obras deberán:

a) Iniciarse dentro de los seis meses siguientes a la notificación de la concesión de la licencia.

b) Finalizarse dentro de los dos años siguientes a la notificación de la concesión de la licencia.

c) Pararse durante un plazo máximo de seis meses.

##### II.- Caducidad.

Los plazos y procedimiento para la caducidad son los dispuestos en el artículo 305 del RUCYL.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

##### III.- Prórroga.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo (artículo 303.3 y 4 del RUCYL).

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

7.7.- Otros instrumentos de intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.

##### 7.7.1.- Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, artículo 428 del RUCYL.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

##### 7.7.2.- Alineación oficial.

###### I.- Solicitud y tramitación.

A) La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

B) La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

C) Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento,

D) En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

E) En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

###### II.- Criterios para su determinación.

El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas y de los planes y proyectos que las desarrollan.

Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación,

No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1.- Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.

2.- Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3.- Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.

4.- Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

##### 7.7.3.- Replanteo de líneas.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

##### 7.7.4.- Órdenes de ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las Órdenes de Ejecución viene establecida en los artículos 319 a 322 (ambos inclusive) del RUCYL.

##### 7.7.5.- Declaración del estado ruinoso.

La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 107 y 108 de la LUCyL y artículos 323 a 328 (ambos inclusive) del RUCYL.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

#### TÍTULO VIII.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

##### 8.1.- Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Conforme al Título II de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), las Normas Urbanísticas regulan di-

ferenciadamente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que las mismas establecen sobre el territorio.

#### 8.1.1- Clasificación del suelo.

Las presentes Normas Urbanísticas clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les correspondan.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes Normas Urbanísticas se ajusta a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 29 a 39 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

##### Suelo urbano:

Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Urbanísticas, lleguen a adquirir tal situación.

Conforme al artículo 12 de la LUCyL y 23 a 26 del RUCYL, en correspondencia con el 14 de la LRSV, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

##### A) Suelo urbano consolidado.

###### Objetivos

Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas. No requiere planeamiento de desarrollo aunque pueden redactarse Estudios de Detalle para reajustar determinaciones de la ordenación detallada o completarla ordenando volúmenes edificables.

###### Propuestas

El núcleo tradicional de Valderas así como su entorno más inmediato, no tiene todos los servicios urbanos y se clasifican como suelo urbano consolidado, ya que hay que tener en cuenta que estos servicios se van incorporando progresivamente, incluso con posterioridad a la existencia de los asentamientos, en muchos casos ni siquiera cuentan con todos los servicios especialmente la pavimentación.

Por ello en algunas zonas se han clasificado como urbano consolidado aunque haya que realizar determinadas actuaciones aisladas para completar los servicios, bien por insuficientes o inexistentes.

Estas actuaciones aisladas se podrán acometer bien por los propietarios o por el propio Ayuntamiento.

##### B) Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.

###### Objetivos

Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

Se delimitan sectores conforme al artículo 35 LUCyL con el fin de establecer o contemplar la ordenación detallada a través de Estudio de Detalle según se establece en el artículo 45 LUCyL. Estos sectores podrán ser discontinuos.

###### Propuestas

Se establecen sectores en el entorno del núcleo de Valderas, a lo largo de caminos y carreteras, o con otro límite geográfico, según las expectativas de crecimiento que establece el Ayuntamiento.

Se plantean con carácter general de uso residencial como vivienda unifamiliar por ser la predominante en el lugar.

Se adjuntan fichas correspondientes a cada sector con las condiciones específicas para su desarrollo.

##### Suelo rústico:

###### Objetivos.

Es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano, conforme a los criterios del artículo 15 de la LUCyL y 30 a 39

del RUCYL. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal.

Conforme al artículo 20 RUCyL, mediante la técnica de la clasificación del suelo se determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de cada terreno. En el artículo 124 RUCyL sobre ordenación general del suelo rústico se deben incluir las normas de protección para mantener la naturaleza rústica de los terrenos.

###### Propuestas.

Se han establecido varias clases de protección atendiendo a diferentes criterios, como puede ser la existencia de una protección singular que haga incompatible con la urbanización, que tengan algún valor intrínseco, ya sea natural cultural o productivo; o que hagan necesaria su recuperación por su avanzado estado de deterioro.

También se han tenido en cuenta la prevención de los riesgos que conlleva la urbanización en determinados terrenos, como puede ser la erosión, la inundación incendio, etc.

Considerando estos criterios se han incluido en ámbitos para evitar la aparición de nuevos núcleos de población.

##### Suelo urbanizable:

Comprende las áreas excluidas de las delimitaciones de suelo urbano y rústico. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación.

Conforme al artículo 14 de la LUCyL y 27 a 29 del RUCYL, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

##### A) Suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada:

###### Objetivos.

Es el suelo urbanizable que el planeamiento no establece una ordenación detallada pero se delimita en sectores a efectos de su desarrollo.

La ordenación detallada se establecerá a través del Plan Parcial según artículo 137 RUCyL.

Los sectores pueden ser discontinuos.

###### Propuestas.

Se incluyen diversas zonas en el entorno del núcleo de Valderas, las que más expectativas de crecimiento manifiesta el Ayto.

Se incluyen tanto sectores de uso residencial como uso industrial. En los sectores de uso industrial generalmente se han clasificado así atendiendo al uso ya existente en alguna edificación que ya existía.

##### B) Suelo urbanizable no delimitado.

###### Objetivos.

Lo forman el conjunto de los demás terrenos clasificados como urbanizables.

###### Propuestas.

Se propone un único ámbito con esta clasificación con el fin de que pueda ser urbanizado en un futuro.

#### 8.1.2.- Calificación del suelo.

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que las Normas Urbanísticas asignan a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio diferenciando:

##### Sistemas generales y locales:

Los Sistemas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Urbanísticas. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas.

Áreas con asignación diferenciada de usos e intensidades.

Las Normas Urbanísticas establecen los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

A) En suelo urbano: las Normas Urbanísticas establecen una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose dis-

tintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza.

B) En suelo urbanizable: las Normas Urbanísticas asignan un uso dominante global a cada uno de los ámbitos que integran esta clase de suelo. Esta asignación de usos globales se recoge en las fichas individualizadas para cada sector

C) En suelo rústico: las Normas Urbanísticas establecen los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable.

#### 8.2 Reglas básicas para el ejercicio del derecho a edificar.

##### 8.2.1.- Requisitos de la condición de solar.

En suelo urbano consolidado, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados la presente Normativa. A estos efectos, tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con (artículo 24.1 del RUCyL):

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

- Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Telecomunicaciones.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable los terrenos sólo adquirirán la condición de solar cuando se ejecuten las obras de urbanización necesarias para (artículo 24.2 del RUCyL):

a) Conectar el sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.

b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, ó en su defecto las vías públicas y los servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

##### 8.2.2.- Edificación en suelo urbano consolidado.

###### I.- Parcelas no afectadas por actuación aislada.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 3.2.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

###### II.- Actuaciones aisladas.

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

A) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.

B) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

C) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

##### 8.2.3.- Edificación de parcelas en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Cuando se trate de una parcela incluida en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

A) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación y Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.

B) Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Urbanísticas o en los Planes que la desarrollen.

C) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

D) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en esta normativa

##### 8.2.4.- Urbanización y edificación simultánea.

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

A) Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

B) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

C) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

D) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 10% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

E) Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

F) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

### 8.3.- Deberes de urbanización.

#### 8.3.1.- Contenido del deber de urbanización.

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes detallados en el artículo 68.1 de la LUCyL.

En virtud de los artículos 198, 199 y 200 del RUCYL, el deber de urbanizar supone que los propietarios de terrenos, afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

I.- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto fueran necesarios para llevar a efecto la actuación.

II.- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación.

III.- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el presente apartado, salvo que el Ayuntamiento acuerde eximir a los propietarios del coste de parte o alguna de ellas.

A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la actuación.

C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fuese necesario).

E) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

F) Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la actuación.

G) Los particulares afectados por obras de urbanización en una actuación, podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

IV.- Coste de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoyen las interiores a la actuación, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Obras o de Urbanización.

V.- Costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Urbanísticas o en el Plan que las desarrolle.

A) Cuando así se establezca en las Normas Urbanísticas o en el Plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior.

B) Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades de Conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

D) El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

VI.- Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

#### 8.3.2.- Incumplimiento.

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en estas Normas Urbanísticas podrá dar lugar a:

A) A la extinción del derecho a urbanizar.

B) Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

#### 8.4.- Otras obligaciones de los propietarios.

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o aptos para urbanizar, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

I.- Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

II.- Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

III.- Cuando así se determine en las Normas Urbanísticas o en el Plan que las desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

A) Cuando así se establezca en las Normas Urbanísticas o en el Plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

B) Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades Urbanísticas que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

#### 8.5.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 17 de la LRSV, que habrán de demolerse

cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

También podrán otorgarse Licencia Parcial, Licencia de Uso Provisional o Licencia por Interés General, conforme a lo determinado en los artículos 312, 313 y 314 del RUCYL.

8.6.- Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes.

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

8.6.1.- Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

\* La seguridad de las personas y bienes.

\* La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

\* La integridad del dominio público.

\* Y en el Suelo Rústico, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

8.6.2.- Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de elementos protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el título 15 de las presentes Normas Urbanísticas.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

8.6.3.- Usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la LUCyL y artículo 186 del RUCYL, serán Disconformes con las Presentes Normas las construcciones, instalaciones y usos de suelo recogidas en el Plano 5.1.

Se establecen las siguientes categorías de disconformidad:

\* Por uso incompatible con el suelo donde se ubica la construcción o instalación.

\* Por exceso de altura.

\* Por verse afectada la construcción o instalación por una afección de obligado cumplimiento.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

8.7 Resumen de superficies

Suelo urbano

Núcleo	Suelo urbano consolidado m <sup>2</sup>	Suelo urbano no consolidado m <sup>2</sup>	Total suelo urbano m <sup>2</sup>
Valderas	1.192.234	66.433	1.253.615
Valdefuentes	48.533	-	48.533
Total	1.240.767	66.433	1.302.148

Suelo urbano no consolidado

Nombre	Sup. total m <sup>2</sup>	Sup. neta m <sup>2</sup>
SUNC-SOD-1	14.435,42	14.435,42
SUNC-SOD-2	9.112,36	9.112,36
SUNC-SOD-3	6.870,28	6.870,28
SUNC-SOD-4	5.217,31	5.217,31
SUNC-SOD-5	18.751,10	18.751,10
SUNC-SOD-6	12.046,53	12.046,53

Total 66.433

Suelo urbanizable

Nombre	Sup. total m <sup>2</sup>	Sup. neta m <sup>2</sup>	Sup. S.G. m <sup>2</sup>
SUZD-SOD-1	31.300	31.300	-
SUZD-SOD-2	57.467	55.120	2.347
SUZD-SOD-3	12.563	12.563	-
SUZD-SOD-4	24.337	22.981	1.356
SUZD-SOD-5	43.781	42.143	1.638
SUZD-SOD-6	52.560	50.671	1.889
SUZD-SOD-7	35.283	34.635	647
SUZD-SOD-8	34.337	34.337	-
SUZD-SOD-9	51974	51974	-

Total 343.602

Suelo urbanizable no delimitado

Nombre	Sup. total m <sup>2</sup>	Sup. neta m <sup>2</sup>	Sup. S.G. m <sup>2</sup>
SUZND	117.122	138.842	3.683

Total 117.122

Suelo rústico

Nombre	Sup. total m <sup>2</sup>
SRPN	27.952.751,13
SRPI	1.289.160,58
SRPC	12.022,19
SRPE	1.823.714,31
SRC	67.470.938,36

Total 98.548.586,57

Espacios libres públicos

1.- Existentes: 31.357,04 m<sup>2</sup>

2.- Previstos: 37.058,4 m<sup>2</sup>

Total: 68.415,44 m<sup>2</sup>

Equipamientos

1.- Existentes: 60.089,55 m<sup>2</sup>

2.- Previstos: 37.058,4 m<sup>2</sup>

Total: 97.147,95 m<sup>2</sup>

\*\*\*

ORDENANZAS Y FICHAS DE DESARROLLO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

9.1.- Ámbito de aplicación

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la LRSV, en el artículo 11 de la LUCyL y artículo 23 del RUCyL, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Conforme al artículo 12 de la LUCyL y artículos 25 y 26 del RUCyL, en correspondencia con el 14 de la LRSV, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

\* Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

\* Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en la presente normativa.

#### 9.2.- Deberes y derechos del suelo urbano.

Los artículos 13 y 14 de la LRSV, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.

Los artículos 17 y 18 de la LUCyL y artículos 40 a 43 del RUCyL, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

##### 9.2.1.- Derechos.

Los propietarios tiene derecho a:

a) En Suelo Urbano Consolidado (artículo 40.1.a).b) del RUCyL):

\* Completar la urbanización sus parcelas para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

\* Edificar sus parcelas que tengan la condición de solar, con las siguientes reglas particulares:

1ª.- El aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2ª.- Materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre las parcelas que resulten de una actuación aislada.

b) En Suelo Urbano No Consolidado (artículo 42.1.a).b) del RUCyL):

\* Completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

\* Edificar sus parcelas que tengan la condición de solar, con las siguientes reglas particulares:

1ª.- El aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

2ª.- Materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada.

##### 9.2.2.- Deberes.

Los propietarios tiene tienen los siguientes deberes:

a) En Suelo Urbano Consolidado (artículo 41 del RUCL):

\* Completar a su costa la urbanización necesaria para que sus parcelas alcancen la condición de solar. El contenido del deber de urbanizar se detalla en el título 3.3 de la presente normativa.

\* Ceder gratuitamente los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle.

\* Edificar sus solares en los plazos y en las condiciones reflejadas en las licencias urbanísticas y conforme a las reglas básicas detalladas en estas Normas.

b) En Suelo Urbano No Consolidado (artículo 43 del RUCL):

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado, tendrán los siguientes deberes:

\* Completar a su costa la urbanización necesaria para que sus parcelas alcancen la condición de solar. El contenido del deber de urbanizar se detalla en la memoria vinculante de la presente normativa.

\* Ceder gratuitamente los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas.

\* Ceder gratuitamente los terrenos destinados a nuevos sistemas generales.

\* Ceder gratuitamente los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.

\* La cesión debe realizarse con los terrenos completamente urbanizados, a excepción de los destinados a los nuevos sistemas generales.

\* Reparto equitativo de los beneficios y cargas.

\* Edificar sus solares en los plazos y en las condiciones reflejadas en las licencias urbanísticas y conforme a las reglas básicas detalladas en estas Normas.

#### 9.2.3.- Régimen de situaciones preexistentes.

##### I.- Fuera de ordenación.

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCL, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbano:

A) En el Suelo Urbano donde las presentes Normas Urbanísticas establecen la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente de esta normativa

B) En el Suelo Urbano No Consolidado donde se remite la ordenación detallada a Estudio de Detalle, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

C) Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o Estudio de Detalle), deban ser objeto de cesión o expropiación.

D) Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 de la LUCyL y 185 del RUCL.

##### II.- Usos disconformes con el planeamiento.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el Planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la LUCyL y artículo 186 del RUCL, detallado en el artículo 8.6.4 de la presente normativa.

#### 9.3.- Requisitos previos y condiciones de edificación.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

\* Las propias Normas Urbanísticas cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

\* En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

\* No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 8.2.4 de estas Normas.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

##### 9.3.1.- Suelo urbano consolidado.

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), excluida de Unidad de Actuación, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización

y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 8.2.4 de las presentes Normas.

En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 8.2.1 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

#### 9.3.2.- Suelo urbano no consolidado.

Las presentes Normas Urbanísticas establecen la sectorización en esta clase de suelo, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas de Suelo, mediante Unidades de Actuación que se acompañan.

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina su ordenación detallada; que serán las propias de un Estudio de Detalle. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la LUCyL y artículos 233 a 239 del RUCyL.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado en cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la LUCyL y 255 a 286 del RUCyL. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de la LUCyL y artículos 228 a 232 del RUCyL para la Ocupación Directa y artículos 435 a 440 del RUCyL para los Convenios Urbanísticos.

#### 9.4.- Zonas de ordenanza.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en los planos de ordenación.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

- 1.- Edificación en casco antiguo.
- 2.- Edificación en manzana cerrada con fondo edificable.
- 3.- Edificación en manzana cerrada con ocupación máxima.
- 4.- Unifamiliar Intensiva
- 5.- Unifamiliar Extensiva.
- 6.- Industrial Compacta
- 7.- Industrial Extensiva
- 8.- Equipamiento Exento.
- 9.- Zonas Verdes y Espacios Libres.

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente Normativa.

#### 9.5.- Determinación de alineaciones.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos.

Las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

#### 9.6.- Determinación de rasantes.

En el Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

A) Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

B) Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota alimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme. No obstante mediante el correspondiente proyecto de urbanización se reflejará y comprobará exactamente la alimetría correspondiente.

#### 9.7.- Protección de desagües naturales.

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbano clasificado por estas Normas Urbanísticas una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, regulados por la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido) y por el Reglamento del Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (artículo 2-b de la Ley).

Sobre estos terrenos se establecen las siguientes limitaciones:

\* La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

\* Se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

#### 9.8.- Ordenanzas y fichas de suelo urbano no consolidado

Se indican a continuación las fichas individualizadas de las distintas zonas de Ordenanza, así como los sectores clasificados como suelo urbano no consolidado.

##### Ordenanzas particulares

Nombre: Edificación en casco antiguo

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 1.

Tipología característica: El Tipo de edificación se ajustará al mantenimiento de la morfología y arquitectura tradicional, manteniendo las características que poseen actualmente.

En Obras que supongan una sustitución de la edificación actual o una nueva construcción, el nuevo inmueble se ajustará a la alineación oficial reflejado en los planos de la serie 3 con edificación entre medianerías.

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Todas las edificaciones se proyectarán intentando potenciar los valores del casco histórico, especialmente en cuanto a volumetría, ratio de huecos, materiales de cubierta y fachadas, etc.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): La existente en obras de reforma o rehabilitación.

100 m<sup>2</sup> en Obra Nueva

Frente mínimo (m): El existente en obras de reforma o rehabilitación.

6 m en Obra Nueva

Fondo mínimo (m):

El existente en obras de reforma o rehabilitación.

No se fija en Obra Nueva

## Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación: 80% de la superficie total del solar.

Para solares menores de 120m<sup>2</sup>, el 100%.

En caso de elementos protegidos o pertenecientes a la arquitectura popular, se permitirá la ocupación existente

Edificabilidad neta: Definida por las condiciones de fondo y altura

Altura máx.: 2 plantas(PB+1) o 6,5m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable

## Retranqueos:

	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	Sin retranqueos	Sin retranqueos
Fondo máximo (m):	12m	12m
Linderos laterales	Sin retranqueos o >=3 m	Sin retranqueos o >= 3m
Lindero posterior	-	-

## Cerramientos de solares

Todos los propietarios de solares no edificados situados en el casco histórico, estarán obligados a deslindar su propiedad con la vía pública materializando un cerramiento de dicho solar en el plazo de 1 año desde la fecha de aprobación definitiva de la normativa urbanística de carácter opaco en toda su altura con materiales acordes a las condiciones estéticas y generales del punto siguiente. Su altura total sobre rasante medida a nivel de calzada será 2,30 m.

## Condiciones estéticas y generales

## 1.- Balcones y miradores

1.1.- El saliente máximo de balcones y miradores no podrá ser superior a 60 cm sobre la alineación.

1.2.- La altura libre máxima entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante de la calle será de 3,50 m.

1.3.- Los cuerpos volados serán preferentemente elementos constructivos añadidos a fachada, prohibiéndose resolver su forjado con cantos superiores a 15 cm, a excepción de la terminación en forma de cornisa.

1.4.- Las barandillas que se dispongan en el extremo de los voladizos serán preferentemente de rejería o elementos de fundición o madera.

1.5.- Quedan prohibidos los cuerpos volados sobre fachada de tipo cerrado.

1.6.- Los balcones y miradores tendrán una longitud máxima de 1,20 m, siendo la distancia entre dos contiguos de 40 cm.

## 2.- Cornisas y aleros

2.1.- El saliente mínimo de alero será de 40 cm y el máximo, el de 1/12 del ancho de la calle a la que de frente, prevaleciendo los 40 cm.

2.2.- El espesor de la parte volada no excederá de 15 cm. El material utilizado para las cornisas y/o aleros será madera, escayola hidrófuga o similar o piedra.

2.3.- Los canales de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a fachada exterior deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada, y serán preferentemente de cobre, zinc, aluminio en colores entonados con la fachada.

## 3.- Materiales de fachadas y cerramientos de parcela

## 3.1.- Se utilizarán los siguientes materiales acabados:

- Piedra Natural en forma de sillares, bien sea en fábrica de carga o chapado. Se prohíbe la mampostería.

- Revocos con pigmentaciones naturales en tonos ocres o tierras.

- Enfoscados, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en las gamas de ocres o tierras.

- Se prohíbe el ladrillo cara vista, excepto el ladrillo rústico en tonalidades ocres, rojos viejos y en general los que supongan un invariante para la Tierra de Campos.

- Las carpintería de huecos, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería deberán ser pintados, lacados o anodizados mate en tonos oscuros o madera barnizada.

## 3.2.- Se prohíben expresamente:

- Acabados en bloque de hormigón y las piezas decorativas prefabricadas.

- Recubrimientos y chapados de material cerámico, así como los realizados en piedra artificial y materiales sintéticos.

- Las carpinterías con acabados con brillos metálicos y en particular aluminios en color natural o anodizados en tonos claros o brillantes.

## 4.- Cubiertas

4.1.- Las cubiertas se resolverán con teja cerámica curva o mixta de color ocre y rojo viejo.

4.2.- Se prohíbe expresamente la pizarra.

4.3.- La inclinación máxima de cubierta será de 30°.

En cualquier caso las determinaciones establecidas estarán supeditadas a la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio de la JCyL.

## Usos

## Predominante

Residencial categorías 1ª, 2ª y 3ª

## Compatible

## - Terciarios:

- Hostelería

- Hospedaje

- Comercio (Categorías 1ª)

- Oficinas (Categorías 1ª y 2ª)

## - Aparcamiento

- Industrial (Categoría 1ª)

- Equipamientos (Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª)

- Espacios libres y zonas verdes.

Nota.- La presente ordenanza tendrá carácter transitorio hasta la aprobación del Plan Especial del Conjunto Histórico de Valderas, y su aplicación estará supeditada a la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León.

## Ordenanzas particulares

2

Nombre: Edificación en manzana cerrada con fondo edificable

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 2

Tipología característica: Edificación entre medianerías

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Servicios urbanos: Será preciso para la edificación de una parcela que la misma tenga la condición de solar o la adquiera antes de la finalización de la misma con las condiciones establecidas en los artículos 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 del RUCyL.

Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

## Condiciones de parcela

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): 75 m<sup>2</sup>

Frente mínimo (m): 6 m.

Fondo mínimo (m): El definido en los planos de la serie 3

## Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: El definido por el fondo edificable.

Edificabilidad neta: Definida por las condiciones de fondo y altura

Altura máx.: Indicada en Planos para cada manzana edificable, con las siguientes restricciones.

PB+ 1 = 7,5 m.

PB+2 = 10,20 m.

PB+3 = 13,20 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable.

Retranqueos	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	Sin retranqueos	Sin retranqueos
Fondo máximo (m):	No se fija	Definido en Planos
Linderos laterales	Sin retranqueos	Sin retranqueos
Lindero posterior	No se fija	No se fija

Cerramientos de solares: Los cerramientos de solares serán de carácter opaco en toda su altura, respetando las condiciones generales, con una altura máxima de 2,30 m sobre el nivel de calzada

#### Condiciones estéticas y generales

- Responde a una ordenación cerrada y continua que pretende la definición clara de la calle y espacios públicos mediante la alineación de las edificaciones, garantizándose la presencia de grandes patios de manzana y además de procurar buenas condiciones higiénicas y de soleamiento, permitirá la presencia de construcciones auxiliares de la vivienda, equipamientos genéricos y usos terciarios en planta baja.

- Patios de Manzana - Fuera del fondo edificable podrá cubrirse la planta baja totalmente con cubiertas pavimentadas o ajardinadas a las plantas para uso auxiliar de las edificaciones que reúnan unas mínimas condiciones estéticas a juicio de los Servicios Municipales, como son ladrillo cara vista o enfoscado y pintura en fachada y teja en cubierta.

- Se admite la ejecución de sótano o semisótano así como espacio aprovechable bajo cubierta en las condiciones fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales.

#### Fachadas y medianerías

1.- Quedan prohibidos los falseamientos de materiales, los cuales se presentarán en verdadero valor.

2.- Se permiten los revocos y chapados, debiendo mantenerse continuamente en buen estado constructivo y de decoro.

3.- Tanto los paramentos medianeros, como aquellos que sean susceptibles de recibir obras posteriores de ampliación y/o reforma se tratarán como si fueran fachadas, debiendo constituir una obra terminada en su decoro.

4.- Las edificaciones con frente a más de una calle, estarán obligados a construir las fachadas como si de una sola se tratara, teniendo ésta el mismo nivel de acabado y riqueza de materiales en todos sus frentes.

5.- Las construcciones auxiliares a la edificación auxiliar, se realizarán constituyendo una unidad estética con la edificación principal.

- La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de Edificación.

#### Vuelos

Dentro del solar se autoriza a todo tipo de vuelos, galería, miradores o terrazas, siempre y cuando respeten los retranqueos mínimos en caso de que existieran.

#### Plazas de aparcamiento

Se reservará un plaza de aparcamiento por vivienda y cada 250 m<sup>2</sup> en otros usos, con acceso desde la vía pública.

#### Usos

Predominante: Residencial categorías 2ª y 3ª

#### Compatible:

- Terciario:

- Hostelería

- Oficinas (categoría 1ª y 2ª)

- Comercio (categorías 1ª y 2ª)

- Hospedaje

- Aparcamiento

- Industria (categoría 1ª y 2ª)

- Equipamientos (categoría 1ª, 3ª, 4ª y 5ª)

- Espacios libres y zonas verdes

#### Ordenanzas particulares

3

Nombre: Edificación en manzana cerrada con ocupación máxima

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 3

Tipología característica: Edificación entre medianerías

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Servicios urbanos: Será preciso para la edificación de una parcela que la misma tenga la condición de solar o la adquiera antes de la finalización de la misma con las condiciones establecidas en los artículos 16,24,41,198,199,200,211,212,213 y 214 del RUCyL.

Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Condiciones de parcela

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): 120 m<sup>2</sup>

Frente mínimo (m): 7 m

Fondo mínimo (m): -

Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: 100% de la superficie total del solar en Planta Baja, para usos no residenciales.

En usos residenciales, 12 m.

En resto de Plantas, definido por las condiciones de fondo aplicables.

Edificabilidad neta: Definida por las condiciones de fondo y altura

Altura máx.: Planta baja +2 (10,20 m)

Retranqueos

	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	Sin retranqueos	Sin retranqueos
Fondo máximo (m):	12	12
Linderos laterales	Sin retranqueos	Sin retranqueos
Lindero posterior	No se fija	No se fija

#### Cerramientos de solares

Los cerramientos de solares serán de carácter opaco en toda su altura, respetando las condiciones generales, con una altura máxima de 2,30 m sobre el nivel de calzada

#### Condiciones estéticas y generales

- Responde a una tipología de manzanas generalmente pequeñas que obliga a fijar un máximo aprovechamiento por parcela a fin de garantizar la habitabilidad de las viviendas, evitando una regulación a través de fondos edificables. Se mantiene la posibilidad de cubrición de planta baja con cubiertas pavimentadas o ajardinadas a las que se dotará obligatoriamente de acceso desde las zonas comunes del edificio, pero no podrán realizarse construcciones de una planta independiente.

- No podrán realizarse cuerpos volados a los patios interiores resultantes.

- La altura máxima del edificio será la resultante de aplicar el nº de plantas máximo del edificio las máximas alturas libres admitidas, debiéndose aplicar en cualquier caso la norma general de implantación de la edificación con relación a la rasante de referencia.

- Se admite la ejecución de sótano o semisótano así como espacio aprovechable bajo cubierta en las condiciones fijadas en las Normas Urbanísticas Generales.

#### Fachadas y medianerías

1.- Quedan prohibidos los falseamientos de materiales, los cuales se presentarán en verdadero valor.

2.- Se permiten los revocos y chapados, debiendo mantenerse continuamente en buen estado constructivo y de decoro.

3.- Tanto los paramentos medianeros, como aquellos que sean susceptibles de recibir obras posteriores de ampliación y/o reforma se tratarán como si fueran fachadas, debiendo constituir una obra terminada en su decoro.

4.- Las edificaciones con frente a más de una calle, estarán obligados a construir las fachadas como si de una sola se tratara, teniendo ésta el mismo nivel de acabado y riqueza de materiales en todos sus frentes.

5.- Las construcciones auxiliares a la edificación auxiliar, se realizarán constituyendo una unidad estética con la edificación principal.

- La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de Edificación.

- En el núcleo de Valdefuentes, se permite el uso agropecuario ya existente y el industrial

Plazas de aparcamiento

Se reservará un plaza de aparcamiento por vivienda y cada 250 m<sup>2</sup> en otros usos, con acceso desde la vía pública.

Usos

Predominante: Residencial categorías 2ª y 3ª

Compatible

- Terciario:

- Hostelería

- Hospedaje

- Oficinas (categorías 1ª y 2ª)

- Comercio (categorías 1ª, 2ª y 3ª)

- Aparcamiento

- Industria (categorías 1ª y 2ª)

- Equipamientos (categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª)

- Espacios libres y zonas verdes

Ordenanzas particulares

4

Nombre: Edificación unifamiliar intensiva

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 4

Tipología característica: Edificación Adosada, Pareada o Aislada

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Servicios urbanos: Será preciso para la edificación de una parcela que la misma tenga la condición de solar o la adquiera antes de la finalización de la misma con las condiciones establecidas en los artículos 16,24,41,198,199,200,211,212,213 y 214 del RUCyL.

Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Condiciones de parcela

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): 125 m<sup>2</sup>

Frente mínimo (m): 6 m

Fondo mínimo (m): No se Fija

Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: 65% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máx.: Planta Baja +1 (7,00 m)

Retranqueos

	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	Sin retranqueos o 3 m	Sin retranqueos o 3 m
Fondo máximo (m)	16	13
Linderos laterales	Sin retranqueos o >=3 m	Sin retranqueos o >=3 m
Lindero posterior	>=4 m	>=4 m
Con otras propiedades	Con apertura de ventanas >=2/3h, siendo h la altura máxima sobre rasante.	Con apertura de ventanas >=2/3h, siendo h la altura máxima sobre rasante.
	Sin apertura de ventanas >= 1/2h	Sin apertura de ventanas >= 1/2h

Cerramientos de solares

Todos los linderos de las parcelas con vías o zonas de carácter público vendrán obligados a realizar un cerramiento tipo, consistente en:

- Zona opaca hasta una altura de 0,80 m, sobre la rasante de la acera.

- Reja mediante barrote metálico vertical hasta una altura de 2,0 m. En los linderos con el resto de las propiedades, se podrá sustituir la reja metálica por tela metálica trenzada.

Condiciones estéticas y generales

- La altura máxima del edificio será la resultante de aplicar el número de plantas máximo del edificio las máximas alturas libres ad-

mitidas, debiéndose aplicar en cualquier caso la norma general de implantación de la edificación con relación a la rasante de referencia.

- Se admite la ejecución de sótano o semisótano así como espacio aprovechable bajo cubierta en las condiciones fijadas en las Normas Urbanísticas Generales.

- La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

- No se permiten vuelos sobre la vía pública

Plazas de aparcamiento

Se reservará un plaza de aparcamiento por vivienda y cada 250 m<sup>2</sup> en otros usos, con acceso desde la vía pública.

Número máximo de viviendas incluidas en una sola edificación o unidad edificatoria

Se establece un número máximo de viviendas en una sola edificación o unidad edificatoria de 8.

Usos

Predominante: Residencial categoría 1ª

Compatible

- Terciario:

- Oficinas (categorías 1ª y 2ª)

- Hostelería

- Hospedaje

- Aparcamiento

- Equipamientos (categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª)

- Espacios libres públicos y zonas verdes.

Ordenanzas particulares

5

Nombre: Edificación unifamiliar extensiva

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 5

Tipología característica: Edificación Aislada

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Servicios urbanos: Será preciso para la edificación de una parcela que la misma tenga la condición de solar o la adquiera antes de la finalización de la misma con las condiciones establecidas en los artículos 16,24,41,198,199,200,211,212,213 y 214 del RUCyL.

Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Condiciones de parcela

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo (m): 10 m

Fondo mínimo (m): No se Fija

Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: 45% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máx.: Planta Baja +1 (7,00 m)

Retranqueos

	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	>= 5 m	>=5 m
Fondo máximo (m)	No se fija	No se fija
Linderos laterales	>=3 m	>=3 m
Lindero posterior	>=5 m	>=5 m
Con otras propiedades	Con apertura de ventanas >=2/3h, siendo h la altura máxima sobre rasante.	Con apertura de ventanas >=2/3h, siendo h la altura máxima sobre rasante.
	Sin apertura de ventanas >= 1/2h	Sin apertura de ventanas >= 1/2h

Cerramientos de solares

Todos los linderos de las parcelas con vías o zonas de carácter público vendrán obligados a realizar un cerramiento tipo, consistente en:

- Zona opaca hasta una altura de 0,80 m, sobre la rasante de la acera.

- Reja mediante barroto metálico vertical hasta una altura de 2,0 m  
En los linderos con el resto de las propiedades, se podrá sustituir la reja metálica por tela metálica trenzada.

Condiciones estéticas y generales

- La altura máxima del edificio será la resultante de aplicar el número de plantas máximo del edificio las máximas alturas libres admitidas, debiéndose aplicar en cualquier caso la norma general de implantación de la edificación con relación a la rasante de referencia.

- Se admite la ejecución de sótano o semisótano así como espacio aprovechable bajo cubierta en las condiciones fijadas en las Normas Urbanísticas Generales.

- La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

- No se permiten vuelos sobre la vía pública

Plazas de aparcamiento

Se reservará un plaza de aparcamiento por vivienda y cada 250 m<sup>2</sup> en otros usos, con acceso desde la vía pública.

Usos

Predominante: Residencial categoría 1ª

Compatible

- Terciario:

- Oficinas (categorías 1ª y 2ª)

- Hostelería

- Hospedaje

- Aparcamiento

- Equipamientos (categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª)

- Espacios libres públicos y zonas verdes

Ordenanzas particulares

6

Nombre: Edificación industrial compacta

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 6

Tipología característica: Edificación Aislada, Adosada y Pareada

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Servicios urbanos: Será preciso para la edificación de una parcela que la misma tenga la condición de solar o la adquiera antes de la finalización de la misma con las condiciones establecidas en los artículos 16,24,41,198,199,200,211,212,213 y 214 del RUCyL.

Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Condiciones de parcela

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo (m): 7 m

Fondo mínimo (m): No se Fija

Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: 70% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máx.: Planta Baja +1 (8,00 m)

Retranqueos

	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	Sin retranqueos o >= 3 m	Sin retranqueos o >= 3 m
Fondo máximo (m)	No se fija	13
Linderos laterales	Adosado o >= 3 m	Adosado o >= 3 m
Lindero posterior	>= 3 m	>= 3 m
Con otras propiedades	Con apertura de ventanas >= 2/3h, siendo h la altura máxima sobre rasante.	Con apertura de ventanas >= 2/3h, siendo h la altura máxima sobre rasante.
	Sin apertura de ventanas >= 1/2h	Sin apertura de ventanas >= 1/2h

Cerramientos de solares

Todos los linderos de las parcelas con vías o zonas de carácter público vendrán obligados a realizar un cerramiento tipo, consistente en:

- Zona opaca hasta una altura de 0,80 m, sobre la rasante de la acera.

- Reja mediante barroto metálico vertical hasta una altura de 2,0 m.  
En los linderos con el resto de las propiedades, se podrá sustituir la reja metálica por tela metálica trenzada.

Condiciones estéticas y generales

- Las condiciones de uso, volumen y ocupación del suelo urbano de las parcelas con uso industrial existentes, quedan definidas por las que presenten en su momento. Para nuevas instalaciones industriales o ampliaciones de las ya existentes se aplicaran las condiciones arriba indicadas.

- La altura máxima establecida se podrá superar con elementos singulares cuando lo exija el proceso industrial de que se trate.

- Queda terminantemente prohibido generar nuevas medianeras vistas con las construcciones, debiendo respetarse los retranqueos salvo en las zonas donde los planos de ordenación establezcan la alineación a vial. Los frentes y laterales de las construcciones tendrán tratamiento dignos de fachada.

- El vertido de las aguas residuales se realizará según se indique en la legislación sectorial aplicable.

- El uso comercial quedará supeditado a las condiciones expresadas en el Plan General de Equipamiento Comercial de JCyL.

- La altura máxima del edificio será la resultante de aplicar el número de plantas máximo del edificio las máximas alturas libres admitidas, debiéndose aplicar en cualquier caso la norma general de implantación de la edificación con relación a la rasante de referencia.

- La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

- No se permiten vuelos ni salientes sobre la alineación oficial. En el interior de cada parcela se permite un vuelo máximo de 1,5 m en cualquiera de las fachadas y situado a una altura mínima de 3,0 m, sobre rasante.

Fachadas

Se prohíben todas aquellas coloraciones de fachadas que no sean invariantes en la arquitectura de la zona y en especial coloraciones azules, rosas, violetas, negras, etc, cuando éstas supongan más del 20% de la superficie compositiva de la fachada, a excepción de fachadas de vidrio (muros cortina...)

Plazas de aparcamiento

Se reservará un plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con acceso desde la vía pública.

Edificación bajo rasante

Queda prohibida toda edificación bajo rasante, a excepción de que la actividad a desarrollar en la edificación necesite la habilitación de dicho espacio de manera inexcusable, en cuyo caso será preceptiva la autorización expresa del Ayuntamiento de Valderas previa petición.

Dicho aprovechamiento no superará en ningún caso el 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento en instalaciones.

Número máximo de unidades en la unidad edificatoria

No se establece número máximo de unidades, al estar regulado dicho número por las condiciones de protección contra incendios del uso al que se destina.

Usos

Predominante: Industria 3ª y 4ª categoría

Compatible

- Terciario:

- Oficinas (categorías 1ª y 2ª)

- Comercial (categorías 2ª y 3ª)

- Hostelería

- Aparcamiento
- Equipamientos (categorías 1ª, 3ª, 4ª y 5ª)
- Espacios libres públicos y zonas verdes

Ordenanzas particulares 7

Nombre: Edificación industrial extensiva

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 7

Tipología característica: Edificación Aislada

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Servicios urbanos: Será preciso para la edificación de una parcela que la misma tenga la condición de solar o la adquiera antes de la finalización de la misma con las condiciones establecidas en los artículos 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 del RUCyL.

Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Condiciones de parcela

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): 1000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo (m): 20 m

Fondo mínimo (m): No se Fija

Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: 50% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máx.: Planta Baja +1 (8,00 m)

Retranqueos

	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	≥ 5 m	≥ 5 m
Fondo máximo (m)	No se fija	No se fija
Linderos laterales	≥ 3 m	≥ 3 m
Lindero posterior	≥ 5 m	≥ 5 m
Con otras propiedades	Con apertura de ventanas ≥ 2/3h, siendo h la altura máxima. sobre rasante. Sin apertura de ventanas ≥ 1/2h	Con apertura de ventanas ≥ 2/3h, siendo h la altura máxima. sobre rasante. Sin apertura de ventanas ≥ 1/2h

Cerramientos de solares

Todos los linderos de las parcelas con vías o zonas de carácter público vendrán obligados a realizar un cerramiento tipo, consistente en:

- Zona opaca hasta una altura de 0,80 m, sobre la rasante de la acera.

- Reja mediante barrote metálico vertical hasta una altura de 2,0 m.

En los linderos con el resto de las propiedades, se podrá sustituir la reja metálica por tela metálica trenzada.

Condiciones estéticas y generales

- Las condiciones de uso, volumen y ocupación del suelo urbano de las parcelas con uso industrial existentes, quedan definidas por las que presenten en su momento. Para nuevas instalaciones industriales o ampliaciones de las ya existentes se aplicaran las condiciones arriba indicadas.

- La altura máxima establecida se podrá superar con elementos singulares cuando lo exija el proceso industrial de que se trate.

- Queda terminantemente prohibido generar nuevas medianeras vistas con las construcciones, debiendo respetarse los retranqueos salvo en las zonas donde los planos de ordenación establezcan la alineación a vial. Los frentes y laterales de las construcciones tendrán tratamiento dignos de fachada.

- El vertido de las aguas residuales se realizará según se indique en la legislación sectorial aplicable.

- El uso comercial quedará supeditado a las condiciones expresadas en el Plan General de Equipamiento Comercial de JCyL.

- La altura máxima del edificio será la resultante de aplicar el número de plantas máximo del edificio las máximas alturas libres ad-

mitidas, debiéndose aplicar en cualquier caso la norma general de implantación de la edificación con relación a la rasante de referencia.

- La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de la Edificación.

- No se permiten vuelos ni salientes sobre la alineación oficial. En el interior de cada parcela se permite un vuelo máximo de 1,5 m en cualquiera de las fachadas y situado a una altura mínima de 3,0 m, sobre rasante.

Fachadas

Se prohíben todas aquellas coloraciones de fachadas que no sean invariantes en la arquitectura de la zona y en especial coloraciones azules, rosas, violetas, negras, etc, cuando éstas supongan más del 20% de la superficie compositiva de la fachada, a excepción de fachadas de vidrio (muros cortina...)

Plazas de aparcamiento

Se reservará un plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con acceso desde la vía pública.

Edificación bajo rasante

Queda prohibida toda edificación bajo rasante, a excepción de que la actividad a desarrollar en la edificación necesite la habilitación de dicho espacio de manera inexcusable, en cuyo caso será preceptiva la autorización expresa del Ayuntamiento de Valderas previa petición.

Dicho aprovechamiento no superará en ningún caso el 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento en instalaciones.

Usos

Predominante: Industria 3ª y 4ª categoría

Agropecuaria 1ª, 2ª y 3ª

Compatible

- Aparcamiento

- Equipamientos (categoría 2ª y 5ª)

- Espacio libre público y zonas verdes.

Ordenanzas particulares 8

Nombre: Equipamiento exento

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 8 o EG

Tipología característica: Edificación Aislada

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Servicios urbanos: Será preciso para la edificación de una parcela que la misma tenga la condición de solar o la adquiera antes de la finalización de la misma con las condiciones establecidas en los artículos 16,24,41,198,199,200,211,212,213 y 214 del RUCyL.

Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Condiciones de parcela

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo (m): No se fija

Fondo mínimo (m): No se Fija

Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: 100% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máx.: Planta Baja +1 (8,00 m)

Retranqueos

	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	No se fija	No se fija
Fondo máximo (m)	No se fija	13
Linderos laterales	≥ 3 m	≥ 3 m
Lindero posterior	≥ 3 m	≥ 3 m
Con otras propiedades	Con apertura de ventanas ≥ 2/3h, siendo h la altura máxima. sobre rasante. Sin apertura de ventanas ≥ 1/2h	Con apertura de ventanas ≥ 2/3h, siendo h la altura máxima. sobre rasante. Sin apertura de ventanas ≥ 1/2h

Condiciones estéticas y generales

- La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de Edificación.

- El uso comercial quedará supeditado a las condiciones expresadas en el Plan General de Equipamiento Comercial de JCyL.

Plazas de aparcamiento

Se reservará un plaza de aparcamiento por cada 20 m<sup>2</sup> construidos, con acceso desde la vía pública.

Usos

Predominante: Equipamiento

Compatible

- Terciario:

- Comercial (categoría 1ª)

- Oficinas (categoría 1ª, 2ª)

- Aparcamiento

- Espacios libres y zonas verdes

Ordenanzas particulares

9

Nombre: Espacios libres públicos y zonas verdes

Ámbito de aplicación: Señalados en los planos de ordenación con el dígito 9 o ELP

Tipología característica: Parques y Jardines con instalaciones al aire libre

Condiciones de diseño: Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Servicios urbanos: Será preciso para la edificación de una parcela que la misma tenga la condición de solar o la adquiera antes de la finalización de la misma con las condiciones establecidas en los artículos 16,24,41,198,199,200,211,212,213 y 214 del RUCyL.

Las determinaciones de Ordenación Detallada podrán completarse o modificarse mediante estudio de detalle conforme a los artículos 127 y 133 del RUCyL.

Condiciones de parcela

Superficie mínima (m<sup>2</sup>): -

Frente mínimo (m): -

Fondo mínimo (m): -

Condiciones de aprovechamiento

Ocupación: 5% de la superficie total

Edificabilidad neta: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máx.: 1 Planta +1 (3,30 m)

Retranqueos

	Planta baja	Otras plantas
Alineación exterior	No se fija	No se fija
Fondo máximo (m)	No se fija	No se fija
Linderos laterales	>=3 m	>=3 m
Lindero posterior	>=3 m	>=3 m
Con otras propiedades	Con apertura de ventanas >=2/3h, siendo h la altura máxima sobre rasante.	Con apertura de ventanas >=2/3h, siendo h la altura máxima sobre rasante.
	Sin apertura de ventanas >= 1/2h	Sin apertura de ventanas >= 1/2h

Condiciones estéticas y generales

- La composición, materiales, color y diseño de la edificación en el ámbito de esta zona son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de Edificación.

- No se permiten edificaciones superiores a 50 m<sup>3</sup> construidos.

- No se permite la edificación bajo rasante.

Usos

Predominante: Espacios libres y zonas verdes

Compatible

- Terciario:

- Comercial (categoría 1ª (quiosco))

- Aparcamiento

- Equipamiento (categoría 1ª, 3ª, 4ª y 5ª)

- Servicios Urbanos

Normas Urbanísticas Municipales de Valderas (León)

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado sin ordenación detallada

Denominación: SUNC- SOD-1

Superficie estimada: 14.435 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Continuidad: Sector continuo

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso Predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles:

Uso Residencial: Categoría 2ª

Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª

Uso Rotacional o Equipamiento

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Uso Agropecuario, categoría 1ª

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso:

Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Otras condiciones de uso

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL

Condiciones de la ordenación: La altura de las fachadas a la vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 2, 4 y 5

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Servicios urbanos:

Equipamientos: Mínimo 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los artículos 128, 131,132, 135 y 136 del RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 42 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 43 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado sin ordenación detallada

Denominación: SUNC-SOD-2

Superficie estimada: 9.112 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Continuidad: Sector continuo

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles:

Uso Residencial: Categoría 2ª y 3ª

Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso:

Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Otras condiciones de uso: Se destinará al menos el 10% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL

Condiciones de la ordenación: Vinculante

Cualquier ordenación prevista contemplará la apertura de un vial de carácter público mayor o igual a 12 m de anchura total que comunique la C/Altafría con la entrada de la plaza de toros.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 1, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Servicios urbanos:

Equipamientos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los artículos 128, 131, 132, 135 y 136 del RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 42 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 43 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado sin ordenación detallada

Denominación: SUNC- SOD-3

Superficie estimada: 6.870 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Continuidad: Sector continuo

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles:

Uso Residencial: Categoría 3ª

Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Uso Agropecuario, categoría 1ª

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Otras condiciones de uso: Se destinará al menos el 10% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL

Condiciones de la ordenación: Vinculante

Cualquier ordenación prevista, contemplará la continuidad de los viales públicos existentes que llegan al sector, dotándolos de las mismas características en cuanto a número de carriles de la calzada y

anchura total (dicha anchura podrá ser superior, si así queda reflejado por necesidad en el correspondiente estudio de detalle.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 4, 5, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los artículos 128, 131, 132, 135 y 136 del RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos: Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 42 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 43 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado sin ordenación detallada

Denominación: SUNC-SOD-4

Superficie estimada: 5.217 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Continuidad: Sector continuo

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles: Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Uso Agropecuario, categoría 1ª

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso. Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Otras condiciones de uso: Se destinará al menos el 10% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1ª del RUCyL.

Condiciones de la ordenación: Vinculante

Cualquier ordenación prevista, contemplará la continuidad de los viales públicos existentes que llegan al sector, dotándoles de las mismas características en cuanto a número de carriles de la calzada y anchura total (dicha anchura podrá ser superior, si así queda reflejado por necesidad en el correspondiente estudio de detalle.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 4, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los artículos 128, 131, 132, 135 y 136 del RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística. Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 42 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 43 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado sin ordenación detallada

Denominación: SUNC- SOD-5

Superficie estimada: 18.751 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas.

Continuidad: Sector continuo

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles: Uso Residencial: Categoría 3ª

Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes  
 Uso Agropecuario, categoría 1ª  
 Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Otras condiciones de uso: Se destinará al menos el 10% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL

Condiciones de la ordenación:

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 4, 5, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los artículos 128, 131, 132, 135 y 136 del RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 42 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 43 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado sin ordenación detallada

Denominación. SUNC- SOD-6

Superficie estimada: 12.046 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Continuidad: Sector continuo

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles: Uso Residencial: Categoría 3ª

Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Uso Agropecuario, categoría 1ª

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Otras condiciones de uso: Se destinará al menos el 10% de la edificabilidad lucrativa a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL

Condiciones de la ordenación: Vinculante

Cualquier ordenación prevista, contemplará la continuidad de los viales públicos existentes que llegan al sector, dotándoles de las mismas características en cuanto a número de carriles de la calzada y anchura total (dicha anchura podrá ser superior, si así queda reflejado por necesidad en el correspondiente estudio de detalle. El viario estructurante (2), deberá ser proyectado conforme lo expuesto en el presente esquema.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 4, 5, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los artículos 128, 131, 132, 135 y 136 del RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículos 11-13 y 42 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículos 14-19 y 43 RUCyL.

#### ORDENANZAS Y FICHAS DE DESARROLLO

##### RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

10.1.- Ámbito de aplicación y regulación general.

10.1.1.- Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o Rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la LRSV, el artículo 13 de la LUCyL y artículo 27 del RUCL.

Conforme al artículo 14 de la LUCyL y artículos 28 y 29 del RUCL, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

A) Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas. Dentro de él, se establecen los siguientes sectores:

1. SUZD-SOD-1.
2. SUZD-SOD-2
3. SUZD-SOD-3
4. SUZD-SOD-4
5. SUZD-SOD-5
6. SUZD-SOD-6
7. SUZD-SOD-7
8. SUZD-SOD-8
9. SUZD-SOD-9

B) Suelo Urbanizable No Delimitado: El resto del suelo urbanizable, donde el ejercicio de los derechos de los propietarios habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en el artículo 16.2 de la LRSV, al artículo 19.4 de la LUCyL y artículo 29 del RUCL. Dentro de esta clase de suelo se diferencian una única Área Urbanizable: SUZND-1

10.2.- Régimen del suelo urbanizable.

Los artículos 15 al 18 de la LRSV, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable.

Los artículos 19 y 20 de la LUCyL, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma y que han sido desarrollados por el RUCL.

10.2.1.- Derechos.

Los propietarios tiene derecho a:

a) En Suelo Urbanizable Delimitado:

a.1) Con Ordenación Detallada (artículo 44 del RUCL):

\* Completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes adquieran la condición de solares.

\* Edificar las parcelas que tengan la condición de solar, con arreglo a las presentes Normas y las siguientes reglas particulares:

1ª.- El aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2ª.- Materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada.

a.2) Sin Ordenación Detallada (artículos 46 a 48 del RUCL):

\* Promover la urbanización de sus terrenos, para ello presentarán un Plan Parcial, que recoja la ordenación detallada.

\* Usar provisionalmente, hasta tanto en cuanto no se apruebe el Plan Parcial, los terrenos, siempre que los usos que se pretendan no estén expresamente prohibidos en la normativa urbanística.

\* Usar, hasta tanto en cuanto no se apruebe el Plan Parcial, los terrenos conforme a su naturaleza rústica, conforme a la normativa urbanística que regule el Suelo Rústico.

b) En Suelo Urbanizable No Delimitado (artículos 46 a 48 del RUCL):

\* Promover la urbanización de sus terrenos, para ello presentarán un Plan Parcial, que recoja la ordenación detallada.

\* Usar provisionalmente, hasta tanto en cuanto no se apruebe el Plan Parcial, los terrenos, siempre que los usos que se pretendan no estén expresamente prohibidos en la normativa urbanística.

\* Usar, hasta tanto en cuanto no se apruebe el Plan Parcial, los terrenos conforme a su naturaleza rústica, conforme a la normativa urbanística que regule el Suelo Rústico.

10.2.2.- Deberes.

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

a) En Suelo Urbanizable Delimitado:

a.1) Con Ordenación Detallada (artículo 45 del RUCL):

\* Urbanizar sus terrenos para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

\* Costear los gastos de urbanización excepto los de ejecución de los nuevos sistemas generales.

\* Conforme al apartado 3-b del artículo 18, por remisión del 20, de la LUCyL, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria, puesto que le han de ser entregados ya debidamente urbanizados.

\* Costear los gastos precisos para la conexión del sector con las vías y servicios públicos, incluidas su ampliación y refuerzo cuando así lo requiera el correcto desarrollo del sector.

\* Ceder gratuitamente los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas.

\* Ceder gratuitamente los terrenos destinados a nuevos sistemas generales.

\* Ceder gratuitamente los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.

\* La cesión debe realizarse con los terrenos completamente urbanizados, a excepción de los destinados a los nuevos sistemas generales.

\* Reparto equitativo de los beneficios y cargas.

\* Edificar sus solares en los plazos y en las condiciones reflejadas en las licencias urbanísticas y conforme a las reglas básicas detalladas en estas Normas.

\* Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del área de reparto en que el sector se encuentre, aplicado a su superficie.

a.2) Sin Ordenación Detallada (artículos 46 a 48 del RUCL):

\* Usar los terrenos con las limitaciones señaladas en los artículos 51 a 59 del RUCL, para el Suelo Rústico Común.

b) En Suelo Urbanizable No Delimitado (artículos 46 a 48 del RUCL):

\* Usar los terrenos con las limitaciones señaladas en los artículos 51 a 59 del RUCL, para el Suelo Rústico Común.

10.2.3.- Régimen de situaciones preexistentes.

I.- Fuera de ordenación.

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCL, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbanizable, están grafiados en los planos correspondientes:

A) En el Suelo Urbanizable donde las presentes Normas Urbanísticas establecen la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente.

B) En el Suelo Urbanizable Delimitado donde se remite la ordenación detallada al Plan Parcial, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector

C) Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o Plan Parcial), deban ser objeto de cesión o expropiación.

D) Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación, conforme a la ordenación detallada del sector.

## II.- Usos disconformes.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la LUCyL y artículo 186 del RUCL, detallado en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

### 10.3.- Desarrollo.

#### 10.3.1.- Requisitos previos.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por las presentes Normas Urbanísticas, requiere la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente a los sectores delimitados en las presentes Normas, o a los que se definan dentro de cada una de las Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas.

#### I.- Suelo urbanizable delimitado.

Así, el Suelo Urbanizable Delimitado planteado en las presentes Normas se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante planes parciales independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector (artículo 122 del RUCL).

#### II.- Suelo urbanizable no delimitado.

Por otra parte, conforme al artículo 44.2.f) de la LUCyL y artículo 123 del RUCL, las presentes Normas establecen una serie de Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación, al objeto de establecer para cada una de ellas los correspondientes criterios de sectorización, condiciones de Planes Parciales, parámetros de aprovechamiento y de cesiones, conexiones exteriores, etc. Estos aspectos se regulan también en las fichas correspondientes a cada Área Urbanizable incluidas en el Título 14 de la presente normativa.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios, cumpliendo las condiciones particulares establecidas para cada ámbito. La propuesta de delimitación, vendrá incluida en la documentación del Plan Parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades, sin perjuicio de la posible verificación previa de la viabilidad de la propuesta conforme al artículo 148 de la LUCyL y artículo 123 del RUCL.

#### 10.3.2.- Gestión.

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina el Plan Parcial correspondiente. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la LUCyL y artículos 233 a 239 del RUCL.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la LUCyL y artículos 240 a 253 del RUCL. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de la LUCyL y artículos 228 a 232 del RUCL para la Ocupación Directa y artículos 435 a 440 del RUCL para los Convenios Urbanísticos.

#### 10.3.3.- Ejecución de infraestructuras y sistemas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en estas Normas Urbanísticas, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

#### 10.3.4.- Obras y proyectos de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de estas Normas Urbanísticas.

#### 10.3.5.- Ejecución de sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en los artículos 137 a 142 del RUCL.

#### 10.3.6.- Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

#### 10.4.- Condiciones particulares de desarrollo

En el título 14 de la presente normativa, se recogen una serie de fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores y áreas de Suelo Urbanizable establecidos por estas Normas Urbanísticas. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

En ellas se recogen las determinaciones relativas a esta categoría de suelo a que hace referencia el artículo 44.2.e) y f) de la LUCyL y artículos 122 y 123 del RUCL.

#### 10.5.- Protección de desagües naturales

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbanizable clasificado por estas Normas Subsidiarias una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido) y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado.

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

\* La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

\* Se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

#### 10.6.- Fichas

Se relacionan a continuación las fichas individualizadas de los distintos sectores de suelo urbanizable:

Normas Urbanísticas Municipales de Valderas (León)

Clase y categoría de suelo: Urbanizable no delimitado

Denominación: SUZND

Superficie total: 117.122 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Superficie sist. generales: 3.683 m<sup>2</sup>

Superficie neta: 113.439 m<sup>2</sup>

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles: Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª  
 Uso Dotacional  
 Uso de Servicios Urbanos  
 Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes  
 Uso Agropecuario, categoría 1ª  
 Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha

Reserva viviendas VPP: Se reservará el 30% del Aprovechamiento lucrativo total del sector para viviendas de protección pública.

Condiciones de la ordenación: Vinculante:

Se fija como superficie mínima de desarrollo, 5 has.

Ordenanzas de aplicación. Ordenanzas 4, 5, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos. Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos. Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128,137 140 y 142 RUCyL.

No se dividirá en sectores inferiores a 5 ha.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL.

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-1

Superficie total: 31.300 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Superficie sist. general:

Superficie neta:

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Industrial categoría 2ª, 3ª y 4ª

Usos compatibles: Uso Residencial: Categoría 1ª

Uso Terciario: Comercial, Oficinas

Uso de Aparcamiento

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 3.500 m<sup>2</sup>/ha.

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública

Condiciones de la ordenación: Vinculante

Localización del viario estructurante (2), con las dimensiones mínimas reflejadas en los planos de ordenación.

La localización de espacios libres públicos se situará al norte del sector, de tal manera que se produzca una graduación entre el suelo industrial y el suelo residencial limítrofe al sector. Dicho espacio libre público se reservará de manera unitaria.

La altura de las fachadas a la vía pública no excederá de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 6, 7, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128,137 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL.

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada  
 Sistema de actuación: Compensación  
 Derechos y deberes urbanísticos:  
 Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículos 11-13 y 46-48 RUCyL.  
 Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículos 14-19 y 48 RUCyL.  
 Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.  
 Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-2  
 Superficie total: 57.467 m<sup>2</sup>  
 Núcleo: Valderas  
 Superficie sist. general: 2.347 m<sup>2</sup>  
 Superficie neta: 55.120 m<sup>2</sup>  
 Parámetros de ordenación del sector  
 Condiciones de uso  
 Uso predominante: Residencial en categoría 1ª  
 Usos compatibles: Uso Residencial; Categoría 3ª  
 Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero  
 Uso de Aparcamiento  
 Uso Industrial, en categoría 1ª  
 Uso Dotacional  
 Uso de Servicios Urbanos  
 Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes  
 Uso Agropecuario, categoría 1ª  
 Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:  
 Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)  
 Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)  
 Ordenación y edificación  
 Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL.

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública.

Condiciones de la ordenación:  
 Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 2, 4, 5, 8 y 9  
 Reservas para dotaciones urbanísticas locales  
 Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística  
 Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128, 137, 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada  
 Sistema de actuación: Compensación  
 Derechos y deberes urbanísticos:  
 Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículos 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículos 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-3  
 Superficie total: 12.563 m<sup>2</sup>  
 Núcleo: Valderas  
 Superficie sist. general:  
 Superficie neta:  
 Parámetros de ordenación del sector  
 Condiciones de uso  
 Uso predominante: Residencial en categoría 1ª  
 Usos compatibles: Uso Residencial; Categoría 3ª  
 Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero  
 Uso de Aparcamiento  
 Uso Industrial, en categoría 1ª  
 Uso Dotacional  
 Uso de Servicios Urbanos  
 Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes  
 Uso Agropecuario, categoría 1ª  
 Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:  
 Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)  
 Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)  
 Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL.

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública

Condiciones de la ordenación:  
 Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 4, 5, 8 y 9  
 Reservas para dotaciones urbanísticas locales  
 Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128,137 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL.

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-4

Superficie total: 24.337 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Superficie sist. general: 1.356 m<sup>2</sup>

Superficie neta: 22.981 m<sup>2</sup>

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Industrial 2<sup>a</sup>,3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> categorías

Usos compatibles: Uso Terciario: Comercial, Oficinas Uso de Aparcamiento

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha.

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública

Condiciones de la ordenación:

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 6, 7, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128,137 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL.

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-5

Superficie total: 43.781 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Superficie sist. generales: 1.638 m<sup>2</sup>

Superficie neta: 42.143 m<sup>2</sup>

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1<sup>a</sup>

Usos compatibles: Uso Residencial: Categoría 3<sup>a</sup>

Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1<sup>a</sup>

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Uso Agropecuario, categoría 1<sup>a</sup>

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública

Condiciones de la ordenación: Vinculante: El viario estructurante (2), de las dimensiones reflejadas en los planos de ordenación.

No Vinculante: Localización de los espacios libres públicos (1)

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 4, 5, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128,137 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-6

Superficie total: 52.560 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Superficie sist. generales: 1.889 m<sup>2</sup>

Superficie neta: 50.671 m<sup>2</sup>

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Agropecuario 1ª, 2ª y 3ª categoría

Usos compatibles: Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública

Condiciones de la ordenación: Vinculante

Localización del viario estructurante (2) con las dimensiones reflejadas en los planos de ordenación.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 7, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128,137 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-7

Superficie total: 35.283 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Superficie sist. generales: 647 m<sup>2</sup>

Superficie neta: 34.635 m<sup>2</sup>

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Agropecuario categorías 1ª, 2ª y 3ª

Usos compatibles: Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª  
 Uso Dotacional  
 Uso de Servicios Urbanos  
 Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes  
 Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha.

Condiciones de la ordenación: Vinculante: El viario estructurante (2).

No Vinculante: Localización de los espacios libres públicos (1)  
 La altura de las fachadas a la vía pública no puede exceder de 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 7, 8 y 9  
 Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128, 137 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículo 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículo 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-8

Superficie total: 34.337 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Superficie sist. generales:

Superficie neta:

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles: Uso Residencial: Categoría 2ª

Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Uso Agropecuario, categoría 1ª

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública

Condiciones de la ordenación: Vinculante: El viario estructurante (2)

No Vinculante: Localización de los espacios libres públicos (1) y la reserva de equipamiento (3).

La altura de las fachadas a la vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 2, 4, 5, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128, 137 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículos 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículos 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Denominación: SUZD-SOD-9

Superficie total: 51974 m<sup>2</sup>

Núcleo: Valderas

Superficie sist. generales:

Superficie neta:

Parámetros de ordenación del sector

Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial en categoría 1ª

Usos compatibles: Uso Residencial: Categoría 3ª

Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hotelero

Uso de Aparcamiento

Uso Industrial, en categoría 1ª

Uso Dotacional

Uso de Servicios Urbanos

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Uso Agropecuario, categoría 1ª

Usos prohibidos: Todos los no contemplados como predominante o compatibles

Densidad de uso: Densidad máxima de edificación en usos privados

Uso residencial:

Densidad máxima: 30 viv/ha (excluidos SG)

Densidad mínima: 20 viv/ha (excluidos SG)

Ordenación y edificación

Edificabilidad máxima: Edificabilidad máxima de usos privados. 5.000 m<sup>2</sup>/ha. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento, conforme al artículo 103.b)1º del RUCyL.

Reserva viviendas VPP: Conforme al artículo 122. 2.e) del RUCyL, se reservará el 10% de la edificabilidad residencial existente en el sector para viviendas de protección pública

Condiciones de la ordenación: Vinculante: Localización del viario estructurante (2).

La altura de las fachadas a la vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate

Ordenanzas de aplicación: Ordenanzas 2, 4, 5, 8 y 9

Reservas para dotaciones urbanísticas locales

Vías públicas: Con las contempladas en las normas urbanísticas municipales. Se prohíben los viales en fondo de saco.

Aparcamientos: 1 plaza de uso público cada 100 m<sup>2</sup> de uso predominante conforme al artículo 104. 2 y 3a) y 3c) RUCyL.

Conforme al artículo 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.

Espacios libres públicos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Equipamientos: Mínimo 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> del uso predominante conforme al artículo 105.2 y 3 RUCyL.

Criterios, normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas locales

Servicios urbanos: Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.

Se soterrarán las líneas aéreas de infraestructuras y servicios urbanos.

Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística

Ordenación detallada: La ordenación detallada se establecerá mediante Plan parcial conforme a los artículos 128, 137, 140 y 142 RUCyL.

Patrimonio arqueológico: Se realizará una prospección arqueológica en cumplimiento del artículo 54 de La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Plazo de ordenación: 8 años. Transcurrido dicho plazo, el ámbito se considerará como Suelo Urbanizable no delimitado a todos los efectos.

Gestión urbanística: Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 233-254 RUCyL

El plan parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al sector, conforme al artículo 237 RUCyL.

Iniciativa de gestión: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Derechos y deberes urbanísticos:

Derechos urbanísticos: los establecidos en los artículos 11-13 y 46-48 RUCyL.

Deberes urbanísticos: los establecidos en los artículos 14-19 y 48 RUCyL.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los artículos 47 y 48 RUCyL.

#### ORDENANZAS

##### RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### 11.1.- Ámbito de aplicación y regulación general

##### 11.1.1.- Delimitación.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 15 de la LUCyL y artículo 30 del RUCyL, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

A) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización según la legislación de ordenación del territorio o la normativa sectorial, conforme al artículo 9.1 de la LRSV, artículo 15.a) de la LUCyL y artículo 30.a) del RUCyL.

B) Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 9.2 de la LRSV, artículo 15. b) y artículo 30.b) del RUCyL.

C) Los terrenos que hayan presentado en el pasado alguna de las características anteriores y deban ser recuperados o salvaguardados de una mayor degradación; según lo dispuesto en el artículo 30.c) del RUCyL.

D) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; también conforme al artículo 9.2 de la LRSV, artículo 15.c) de la LUCyL y artículo 30.d) del RUCyL.

E) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la LRSV, artículo 15.d) de la LUCyL y artículo 30.e) del RUCyL.

##### 11.1.2.- Definición y categorías.

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición

y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la LUCyL y artículo 20.c) del RUCYL.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano N° 1, de Clasificación del Suelo.

#### I.- Suelo rústico común (SRC).

En correspondencia con los artículos 15.d) de la LUCyL y 30.e) del RUCYL los artículos 16.a) de la LUCyL y 31 del RUCYL, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la LRSV.

Dentro de éste tipo de suelo se engloban aquellos suelos que podrán ser desarrollados o edificados en condiciones especiales, derivados del proceso productivo y/o de protección del mismo.

#### II.- Suelo rústico con protección de infraestructuraS. (SRP-I)

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.e) de la LUCyL y artículo 35 del RUCYL, se incluyen los siguientes:

##### 1.- Protección de Carreteras.

Conforme a:

a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

b) Ley 21/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

##### 2.- Protección de infraestructuras eléctricas.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

#### III.- Suelo rústico con protección cultural. (SRP-C)

Según lo dispuesto en el artículo 16.f) de la LUCyL y artículo 36 del RUCYL, estas Normas, contemplan los siguientes:

##### 1.- Protección Histórica.

Conforme a:

a) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

b) Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

##### 2.- Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Conforme a:

a) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

b) Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

##### 3.- Protección de Vías Pecuarias.

Conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento (R.D. 2876/1978, de 3 de noviembre).

#### IV.- Suelo rústico con protección natural. (SRP-N)

En virtud de lo dispuesto en el artículo 16, apartados h) g) de la LUCyL y artículos 37 y 38 del RUCYL, se determinan los siguientes:

1.- Protección Natural por su valor medio-ambiental y ecológico (ZEPA "Penillanuras-Campos Norte").

2.- Protección Natural por su valor forestal y cinegético (Monte del Duque).

3.- Protección Natural por su valor ecológico de ribera (río Cea y sus arroyos, conforme a la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

#### 11.2.- Régimen general del suelo rústico

##### 11.2.1.- Régimen de la propiedad del suelo.

El artículo 20 de la LUCyL y el artículo 51 del RUCYL, establecen el régimen de la propiedad en Suelo Rústico.

La LUCyL, establece en sus artículos 23 a 29 las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen en los municipios de esta Comunidad Autónoma, que han sido desarrollados por los artículos 51 a 74 del RUCYL.

#### I.- Derechos (artículos 56 y 57 del RUCYL):

Los artículos 56 y 57 del RUCYL, establecen los derechos que con carácter general tienen los propietarios de Suelo Rústico, si bien los artículos 59 a 64 del RUCYL, señalan los derechos que los propietarios

tienen en cada categoría de Suelo Rústico que se establecen en estas Normas (12.1.2), que pueden resumirse en los siguientes

A) Los propietarios del suelo clasificado como Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos, pudiendo destinarlos a la utilización racional de los recursos naturales, y que no alteren su naturaleza rústica, tales como: explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética o análogas, así como actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares. En estas actividades se incluirán las construcciones auxiliares necesarias para la correspondiente explotación o uso.

B) Sobre los terrenos situados en Suelo Rústico, podrá autorizarse la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, se encuentren comprendidos en el artículo 57 del RUCYL.

C) En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo; y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.

#### II.- Restricciones (LRSV):

A) Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

B) Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen las presentes Normas Urbanísticas, o las que se dedujeren por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto no darán derecho a indemnización alguna, conforme al artículo 2.2 de la LRSV, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

C) En Suelo Rústico sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría por la presente Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

#### III.- Deberes (artículos 59 a 65 del RUCYL):

Los artículos 51 a 55 del RUCYL, establecen los deberes que con carácter general tienen los propietarios de Suelo Rústico, si bien los artículos 59 a 65 del RUCYL, señalan los deberes que los propietarios tienen en cada categoría de Suelo Rústico que se establecen en estas Normas y que pueden resumirse en los siguientes:

A) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

B) Permitir a la Administración Pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.

C) Respetar el régimen específico determinado para categoría de Suelo Rústico en el presente Título de las Normas Urbanísticas.

D) En el Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

E) Protección mínima de vías públicas, estableciéndose, en caso de no determinación expresa, un mínimo de tres (3) metros, desde el límite exterior de las carreteras, caminos.

#### 11.2.2.- Régimen de situaciones.

##### I.- Fuera de ordenación.

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la LUCyL y artículo 185 del RUCYL, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico:

A) Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en el artículo 12.3.2 de la presente normativa.

B) Los emplazados, en terrenos que, conforme, a las presentes Normas Urbanísticas, deban ser objeto de cesión o expropiación.

C) Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64 de la LUCyL y artículo 185 del

#### II.- Usos disconformes

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la LUCyL y artículo 186 del RUCYL.

#### III.- Licencias urbanísticas.

Todas las actuaciones sobre Suelo Rústico, excepto los usos no constructivos vinculados a la naturaleza rústica de los terrenos (labores agrícolas, pastoreo, riegos, etc.), estarán sometidas a la obtención de la correspondiente Licencia Urbanística, y/o presentación de la figura de desarrollo marcada al efecto.

De acuerdo con el régimen del suelo en el que se ubiquen y las características de lo que se pretenda ejecutar, se estará al régimen de Licencia sin autorización previa o licencia con autorización previa, según el siguiente desglose:

##### A).- Suelo Rústico Común:

Usos Permitidos: No estarán sujetos a la obtención de autorización previa, de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, los siguientes usos:

\* Construcciones e Instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, piscícola, forestal y cinegética (artículo 59.a) 1º del RUCYL en relación con el artículo 57 a) del mismo texto legal).

\* Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su construcción, siempre y cuando estén incluidas en instrumentos de planificación sectorial, de ordenación del territorio y/o del planeamiento urbanístico (artículo 59.a) 2º del RUCYL, en relación con el artículo 57 c) del mismo texto legal).

Usos Autorizables: (Artículo 59.b) del RUCYL, en relación con el artículo 57 del mismo texto legal).

Se podrán realizar las actuaciones, previa autorización de uso excepcional por la Comisión Territorial de Urbanismo de León, siguientes:

\* Industrias transformadoras o de fabricación de productos agrícolas, ganaderos, piscícolas, forestales y/o cinegéticos.

\* Actividades extractivas, a cielo abierto, subterráneas o canteras así como las construcciones e instalaciones necesarias para su explotación.

\* Construcciones e instalaciones, que debido al proceso industrial de fabricación y/o tratamiento, requieran unas distancias mínimas en aplicación de la legislación sectorial que les afecte, por lo que no puedan establecerse en los suelos urbanos y/o urbanizables, tales como fábricas y almacenamiento de explosivos y productos intermedios, centros de tratamientos de residuos, etc., que cuenten con una superficie superior a 50.000 m<sup>2</sup>.

\* Construcciones e instalaciones de producción de energía eléctrica de las llamadas energías renovables, tales como parques eólicos, fotovoltaicos, etc.

\* Construcciones e Instalaciones de asentamiento tradicional, incluidas las necesarias para la extracción de los materiales necesarios para las mismas.

\* Viviendas unifamiliares aisladas que no formen núcleo de población.

\* Obras de rehabilitación, reforma, ampliación y/o conservación de construcciones ya existentes y que no estén declaradas fuera de ordenación.

\* Otros usos que puedan considerarse de interés público y se justifique la necesidad de su ubicación en suelo rústico y la existencia de un interés público.

Usos prohibidos: (Artículo 59.c) del RUCYL, en relación con los artículos 56 y 57 del mismo texto legal).

Quedarán prohibidos los demás.

B).- Suelo Rústico con Protección:

B.1).- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:

Se estará a las determinaciones contenidas en el artículo 63 del RUCYL.

Usos permitidos

\* Obras públicas e infraestructuras en general y las construcciones necesarias para su ejecución; siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

Usos autorizables

\* Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

\* Industrias transformadoras o de fabricación de productos agrícolas, ganaderos, piscícolas, forestales y/o cinegéticos.

\* Construcciones e instalaciones de producción de energía eléctrica de las llamadas energías renovables, tales como parques eólicos, fotovoltaicos, etc.

\* Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

\* Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su construcción, cuando no estén incluidas en instrumentos de planificación sectorial, de ordenación del territorio y/o del planeamiento urbanístico (artículo 63) 2º del RUCYL, en relación con el artículo 57 c) del mismo texto legal).

\* Otros usos, dotacionales, comerciales, industriales, almacenamiento, vinculados al ocio o que puedan considerarse de interés público, siempre que no se recojan como usos prohibidos, es decir vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Usos prohibidos

\* Son usos prohibidos los no citados en el art. 56 y 57 del RUCYL, además de:

Actividades extractivas, a cielo abierto, subterráneas o canteras así como las construcciones e instalaciones necesarias para su explotación.

Construcciones e Instalaciones de asentamiento tradicional, incluidas las necesarias para la extracción de los materiales necesarios para las mismas.

Viviendas unifamiliares aisladas que no formen núcleo de población.

Dentro de los citados usos industriales, comerciales y de almacenamiento los no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

B.2).- Suelo Rústico con Protección Natural y Cultural:

Se estará a las determinaciones contenidas en el artículo 64 del RUCYL.

Usos Autorizables

\* Obras públicas e infraestructuras en general y las construcciones necesarias para su ejecución.

\* Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

\* Industrias transformadoras o de fabricación de productos agrícolas, ganaderos, piscícolas, forestales y/o cinegéticos.

\* Construcciones e instalaciones de producción de energía eléctrica de las llamadas energías renovables, tales como parques eólicos, fotovoltaicos, etc.

\* Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

\* Construcciones e instalaciones de asentamiento tradicional, incluidas las necesarias para la extracción de los materiales necesarios para las mismas.

Salvo cuando manifiestamente puedan producir, los usos anteriormente citados, un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

\* Otros usos, dotacionales, usos vinculados al ocio o que puedan considerarse de interés público, siempre que no se recojan como usos prohibidos.

Usos prohibidos

\* Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL, además de:

Actividades extractivas, a cielo abierto, subterráneas o canteras así como las construcciones e instalaciones necesarias para su explotación.

Viviendas unifamiliares aisladas que no formen núcleo de población

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento

IV.- Interés social.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

11.2.3.- Infraestructuras y sistemas generales.

En los planos de ordenación y de infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

11.2.4. Incendio o agresión ambiental.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución ambiental, debiendo la Consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

11.2.5.- Licencias, autorizaciones y otros requisitos.

I.- Autorización urbanística autonómica y licencia municipal.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo 12.2.2 de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

II.- Otras autorizaciones administrativas.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, explosivos, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

III.- Planes especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar esté recogida dentro de los usos compatibles de suelo rústico común y tenga una superficie superior a 50.000 m<sup>2</sup>, será necesaria la aprobación de un Plan Especial por parte de la Comisión territorial de Urbanismo y el Excmo. Ayuntamiento de Valderas, previa concesión de la licencia urbanística, donde se recojan las instalaciones, zonas de afectación, protección y edificación propias del proceso que se trate.

IV.- Protección de dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

11.3.- Usos permitidos en suelo rústico.

11.3.1.- Tipos de usos en suelo rústico.

Conforme al artículo 25.1 de la LUCyL y artículo 59 del RUCyL, los usos autorizables en Suelo Rústico se definen en el siguiente artículo, para cada categoría de suelo, como:

I.- Usos permitidos: No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la Licencia Urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.

II.- Usos autorizables: Sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa a la licencia municipal.

Conforme al artículo 23.2 de la LUCyL y artículo 57 del RUCyL, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, se consideran autorizables en Suelo Rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

I.- Explotaciones agrícolas y ganaderas (AGR).

La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, incluidas las actividades transformadoras.

II.- Actividades extractivas (EXT).

La extracción o explotación de recursos minerales; canteras, extracción de áridos o tierras y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

III.- Actividades especiales (ESP).

Construcciones e instalaciones, que debido al proceso industrial de fabricación y/o tratamiento, requieran unas distancias mínimas en aplicación de la legislación sectorial que les afecte, por lo que no puedan establecerse en los suelos urbanos y/o urbanizables, tales como fábricas y almacenamiento de explosivos y productos intermedios, centros de tratamientos de residuos, etc., que cuenten con superficie superior a 50.000 m<sup>2</sup>

IV.- Infraestructuras (INF).

Las actividades, construcciones e instalaciones indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

V.- Viviendas unifamiliares aisladas (VUA)

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

VI.- Interés público (IP)

1.- La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación, servicio o equipamiento colectivo de interés público,

2.- Otros usos, construcciones o instalaciones, relacionadas con actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y de servicios de carretera, cuya necesidad de ubicación en Suelo Rústico pueda considerarse de interés público por sus especiales requerimientos funcionales o dimensionales, o por su incompatibilidad con usos urbanos;

11.3.2.- Usos admitidos según categorías de suelo.

En la siguiente tabla se indican los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo Rústico. Para facilitar

la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior.

En cada caso, se señala si el uso es permitido (PE), autorizable (AU) o prohibido (PR).

Categoría de suelo rústico	Usos						
	AGR	EXT	ESP	INF	VUA	IP1	IP2
SRC	PE	AU	AU	PE	AU	AU	AU
SRP-I	PR	PR	PR	PE	PR	PR	PR
SRP-C	PR	PR	PR	PR	PR	AU (1)	PR
SRP-N	AU	PR	PR	AU	PR	AU (2)	PR

(1) Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos o instalaciones complementarias, sujetas a informe favorable del Organismo Autónomo Competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

(2) Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medio ambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo, Autónomo competente en materia de Medio Ambiente.

\* SRC: Suelo Rústico Común.

\* SRP-I: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

\* SRP-C: Suelo Rústico con Protección Cultural.

\* SRC-N: Suelo Rústico con Protección Natural.

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

11.4.- Condiciones particulares de obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Cuadro general.

Parcela:

Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Separación linderos (m)			Separación fachada (m)			Ocupación máxima (%)					
	Edific.	Viv.	Ot.	Edific.	Viv.	Ot.	Edific.	Viv.	Ot.			
Existente	2000	2000		5	5	5	10	10	15	70	5	50

Edificación:

Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máximo de plantas			Altura máxima a cornisa (m)			Altura máxima a cumbre (m)					
	Edific.	Viv.	Ot.	Edific.	Viv.	Ot.	Edific.	Viv.	Ot.			
Libre	0,1	0,5		2	2	2	8	7	8	11	9	11

11.4.1.- Explotaciones agrícolas y ganaderas (AGR).

I.- Supuestos contemplados.

A) Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, así como industrias transformadoras vinculadas al sector agro-ganadero.

II.- Condiciones de parcelación y edificación.

Parcela:

Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Separación linderos (m)	Separación fachada (m)	Ocupación máxima (%)
Existente	5	10	70

Edificación:

Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máximo de plantas	Altura máxima a cornisa (m)	Altura máxima a cumbre (m)
Libre	2	8	11

A) Las alturas máximas a cornisa y/o cumbre podrá ser superior a la determinada en el cuadro anterior, siempre que se justifique por necesidades de producción o por incorporación de elementos que necesiten mayor altura (puentes grúas, p. ej.)

B) La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III.- Régimen de autorización y licencia.

Será necesaria la previa obtención de Autorización Urbanística Autonómica y, en todo caso, la Licencia Urbanística Municipal.

A) Contenido de la licencia.

La licencia deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado.

B.- Tramitación.

La licencia se solicitará y tramitará conforme al procedimiento general descrito en el artículo 99 de la LUCyL y artículos 291 a 300 del RUCYL y en la presente Normativa Urbanística.

C) Garantías.

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

D) Vigencia de la licencia.

Será necesaria la cobertura formal y material por licencia en vigor.

11.4.2.- Actividades extractivas (EXT).

I.- Supuestos contemplados.

Extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

II.- Superficie mínima de los terrenos.

Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse; autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III.- Condiciones particulares.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulado en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

A) Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en la presente Normativa Urbanística.

B) En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.6 del presente Título.

C) Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.

D) Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

#### IV.- Régimen de autorización y licencia.

Será imprescindible la cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

El régimen de la autorización y licencia se equipara al previsto para las instalaciones agropecuarias, detallado en el artículo anterior.

#### 11.4.3.- Actividades especiales (ESP).

##### I.- Supuestos contemplados.

Procesos industriales especiales, no aptos en su asentamiento en otro tipo de suelos.

##### II.- Superficie mínima de los terrenos.

Deberán contar con 50.000 m<sup>2</sup>

##### III.- Régimen de autorización y licencia.

Será imprescindible la presentación de un Plan Especial que de cobertura formal y material al proceso productivo.

No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de aprobación del Plan Especial, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León.

#### 11.4.4.- Infraestructuras (INF).

##### I.- Supuestos contemplados.

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

##### II.- Superficie mínima de los terrenos.

A) Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

B) La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

##### III.- Condiciones particulares

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A) Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura

B) También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura

##### IV.- Régimen de autorización y licencia.

Sólo será necesaria la previa obtención de Autorización Urbanística Autonómica en el caso de aquellas infraestructuras no previstas en el planeamiento urbanístico, territorial o sectorial.

Estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal en virtud del artículo 97.2 de la LUCyL y artículo 289 del RUCYL.

#### 11.4.5.- Vivienda unifamiliar aislada. (VUA).

##### I.- Supuestos contemplados.

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

## II.- Condiciones de parcelación y edificación.

### Parcela:

Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Separación linderos (m)	Separación fachada (m)	Ocupación máxima (%)
2.000	5	10	5

### Edificación:

Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máximo de plantas	Altura máxima a cornisa (m)	Altura máxima a cumbre (m)
0,1	2	7	9

## III.- Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A) El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 12.9.

B) En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.6 del presente Título.

C) Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.

D) Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realizar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

E) Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

### IV.- Régimen de autorización y licencia.

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

#### A) Contenido de la autorización o licencia.

Deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.
2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

#### B) Régimen particular.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, se ajustará al detallado en el artículo siguiente para los usos de equipamiento colectivo, con la exención de la justificación del interés público de la actuación.

11.4.6 Usos de interés público con carácter de equipamiento colectivo. (IP1)

#### I.- Supuestos contemplados.

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, ya sea de titularidad pública o privada.

## II.- Condiciones de parcelación y edificación.

### Parcela:

Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Separación linderos (m)	Separación fachada (m)	Ocupación máxima (%)
2.000	5	15	50

### Edificación:

Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máximo de plantas	Altura máxima a cornisa (m)	Altura máxima a cumbre (m)
0,5	2	8	11

A) Las alturas máximas a cornisa y/o cumbre podrá ser superior a la determinada en el cuadro anterior, siempre que se justifique por

necesidades de producción o por incorporación de elementos que necesiten mayor altura (puentes grúas, p. ej.)

B) La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III.- Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

A) En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.6 del presente Título.

B) Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.

C) Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

D) Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

E) La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

IV.- Régimen de autorización y licencia.

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

A) Contenido de la autorización o licencia.

Deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.
2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

B) Tramitación.

La tramitación se desarrollará conforme al siguiente procedimiento.

1. La petición se solicitará directamente ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso del interés público de la actuación, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.

2. El Ayuntamiento emitirá un informe que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste a la Comisión Territorial de Urbanismo.

3. El expediente se someterá a un trámite de información pública durante al menos 15 días, solicitándose simultáneamente informe de las consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud. Se anunciará la apertura de este trámite en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.

4. Se dará audiencia al interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendida que los organismos competentes consideren necesario requerir.

5. La Comisión Territorial de Urbanismo dictará resolución motivada sobre la solicitud. En su caso, conforme al contenido de la resolución, se podrá solicitar al interesado evaluación de impacto ambiental y territorial.

6. Una vez concedida la Autorización Urbanística Autonómica se procederá a la concesión de la Licencia Municipal.

C) Garantías.

A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del diez por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

D) Cobertura por licencia en vigor.

1. Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente, será de diez (10) años.

2. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como del Estudio de Impacto Ambiental cuando haya sido requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo en el trámite de la Autorización Autonómica.

3. El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia y de la calificación urbanística, determinando el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

E) Obligaciones de los propietarios.

1. El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la administración, conforme al correspondiente Plan de Restauración.

2. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

11.4.7.- Otras instalaciones autorizables en suelo rústico (IP2).

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones cuya ubicación en Suelo Rústico pueda considerarse de Interés Público por sus específicos requerimientos o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

I.- Depósito y almacenamiento.

I.- Supuestos contemplados.

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

II.- Condiciones de parcelación y edificación.

Parcela:

Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Separación linderos (m)	Separación fachada (m)	Ocupación máxima (%)
2.000	5	15	50

Edificación:

Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máximo de plantas	Altura máxima a cornisa (m)	Altura máxima a cumbre (m)
0,5	2	8	11

A) Las alturas máximas a cornisa y/o cumbre podrá ser superior a la determinada en el cuadro anterior, siempre que se justifique por necesidades de producción o por incorporación de elementos que necesiten mayor altura (puentes grúas, p. ej.)

B) La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación

real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

C) ) Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.

2. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.

3. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

III.- Régimen de autorización y licencia.

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

1. Contenido de la autorización o licencia.

Deberá determinar exactamente:

a) Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

b) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos.

2. Otros requisitos.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, coincide con el establecido para el uso de Equipamientos Colectivos (IP1) recogido en el artículo anterior.

II.- Industria

I.- Supuestos contemplados.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, que deban situarse en suelo rústico por sus específicos requerimientos funcionales y/o dimensionales, o por la improcedencia de su implantación en suelo urbano.

II.- Condiciones de parcelación y edificación.

Parcela:

Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Separación linderos (m)	Separación fachada (m)	Ocupación máxima (%)
2.000	5	15	50

Edificación:

Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máximo de plantas	Altura máxima a cornisa (m)	Altura máxima a cumbre (m)
0,5	2	8	11

A) Las alturas máximas a cornisa y/o cumbre podrá ser superior a la determinada en el cuadro anterior, siempre que se justifique por necesidades de producción o por incorporación de elementos que necesiten mayor altura (puentes grúas, p. ej.)

B) La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o, en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no po-

drán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

C) Con el fin de potenciar el uso de las energías renovables (eólica, solar, etc.), éstas, tanto si son para uso propio como para enviar a la red eléctrica, serán compatibles con otro uso que eventualmente exista o pueda existir en la misma parcela.

D) Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.6 del presente Título.

2. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria y Comercio, recogidas en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.

3. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que spongán en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

5. La autorización de industrias en Suelo Rústico requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:

a) La no existencia de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.

b) La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4ª del uso industrial, definida en el Título 5 de la presente Normativa.

III.- Régimen de autorización y licencia.

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

1. Contenido de la autorización o licencia.

Deberá determinar exactamente:

a) Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

b) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

2. Otros requisitos.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, coincide con el establecido para el uso de Equipamientos Colectivos (IP1) recogido en el artículo anterior.

III.- Servicios de carreteras.

Los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

A) Superficie mínima de los terrenos.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de

acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### B) Condiciones particulares

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

##### 1. Áreas de servicios.

La Diputación Provincial, Consejería competente en materia de carreteras o, en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

##### 2. Instalaciones complementarias al servicio de las carreteras.

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.

##### 3. Evaluación de impacto ambiental.

Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

##### 4. Participación municipal.

a) La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá evaluarlo en plazo no superior a quince (15) días hábiles.

b) Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetos a la previa obtención de licencia municipal.

11.4.8.- Documentación de las solicitudes de autorización autonómica y licencia municipal.

I.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas de las presentes Normas Urbanísticas, comprensiva de los siguientes extremos:

A) Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca

B) Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C) De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

II.- Proyecto básico de la edificación o instalación para que se solicite autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

III.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.

IV.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

V.- Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio y de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos. En caso de no ser posible aportar dicha documentación, bastará con aquella que, a juicio del secretario municipal, pueda resultar bastante para acreditar la titularidad de la propiedad.

#### VI.- Con carácter particular:

A) Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en las condiciones particulares del Uso de Actividades Extractivas

B) Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

C) Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

D) Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse:

1. En caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.

2. Justificación de que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del apartado 12.9 del presente Título.

E) Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

VII.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Territorial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación, de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

VIII.- Proyecto técnico: Una vez concedida la Autorización Autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### 11.5.- Parcelaciones en suelo rústico.

##### 11.5.1.- Concepto de parcelación en suelo rústico

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo Rústico, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en Suelo Rústico.

##### 11.5.2.- Régimen general de las parcelaciones en suelo rústico.

Las parcelaciones en Suelo Rústico están sujetas a las siguientes reglas generales.

## I.- Legislación agraria.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

## II.- Régimen de licencias y autorizaciones.

A) Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

B) Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.

C) La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo Rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

D) Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

E) No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

## III.- Prohibiciones.

A) En Suelo Rústico quedan prohibidas expresamente las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en la presente Normativa.

B) En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.

C) No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

D) No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

## IV.- Excepciones.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se de-

riven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

## V.- Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

## 11.6.- Condiciones de aprovechamiento y edificación.

## 11.6.1.- Condiciones de parcela.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que, para cada caso, se regula en la presente Normativa.

Las parcelas mínimas señaladas en dicho capítulo, serán de aplicación siempre que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan dichas condiciones de Parcela Mínima.

Se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo de la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

## 11.6.2.- Condiciones de la edificación.

## I.- Altura.

A) La altura máxima permitida (a alero y/o cumbre) será, para cada caso, el descrito en el cuadro del apartado 12.4 de las presentes normas.

B) Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

## II.- Ubicación en el terreno y retranqueos.

A) La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

B) El retranqueo será, para cada caso, el señalado en el cuadro descrito en el apartado 12.4 de las presentes Normas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

C) La edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de seis (6) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pu-

dieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.

D) En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

#### III.- Edificabilidad y ocupación de parcela.

A) Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo Rústico para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación y que será la señalada en el cuadro descrito en el apartado 12.4 de las presentes Normas.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o ajenas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, aparcamientos interiores, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

B) Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos, según lo señalado en el cuadro descrito en el apartado 12.4 de las presentes Normas.

#### IV.- Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Las cubiertas serán de teja árabe o en caso de utilizar otros elementos deberán ser en tono rojo.

#### V.- Cerramientos de fincas.

A) La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

B) Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

C) El cerramiento deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros.

D) En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

#### VI.- Cobertizos o almacenes agrícolas.

En Suelo Rústico Común, y en el protegido donde expresamente se indique, se permite una edificación auxiliar, y que cumplirá las siguientes condiciones:

A) Su dimensión máxima será de veinte (20) m<sup>2</sup> construidos, en una planta.

B) Su altura máxima será de tres (3) metros.

C) Su cubierta se resolverá en teja cerámica.

D) No tendrán más hueco que la puerta de acceso.

E) Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

#### 11.6.3.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

I.- Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

II.- En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

III.- Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

#### 11.6.4.- Condiciones estéticas.

##### I.- Condiciones estéticas generales.

Toda edificación o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

##### II.- Integración paisajística

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

##### III.- Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

##### IV.- Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 metros de altura y 5 metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

##### 11.7- Estudios de impacto ambiental y microlocalización

Conforme a lo determinado en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y en lo que no ha sido derogado del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, las actividades que pretendan localizarse en Suelo Rústico y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto

Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

I.- Las comprendidas en el Anexo I de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

II.- Las comprendidas en el Anexo I de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

III.- Las comprendidas en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

IV.- Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

V.- Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

VI.- Las comprendidas en el artículo 19 c) de la Ley 14/1990 de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León.

11.8.- Concepto de núcleo de población y definición del riesgo de su formación

11.8.1.- Definición del núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo Rústico, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigida hacia alguno de estos dos fines:

1.- Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.

2.- La restauración del medio físico.

11.8.2.- Riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir al menos una de las siguientes condiciones:

A) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B) Cuando situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se de la circunferencia de que en alguna de ellas existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo Rústico.

C) Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

2.- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

4.- Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas

11.9.- Condiciones específicas para el suelo rústico de protección.

11.9.1.- Regulación de la protección.

Al Suelo Rústico de protección le es de aplicación la normativa específica en lo relativo al régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos, a la que se añaden las condiciones particulares de este capítulo.

11.9.2.- Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

11.9.3.- Condiciones específicas del suelo rústico de protección de infraestructuras.

Se refiere esta protección a los terrenos así señalados en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

I.- Carreteras

Se trata de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las distintas carreteras que discurren por el término.

II.- Energía eléctrica

A) Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas 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.

B) A este respecto, se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión com puesta en kV:

1.- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $D = 1,5 + (U/100)$ , con un mínimo de 2 metros.

2.- Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 5 metros,

3.- Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 4 metros.

11.9.4.- Condiciones específicas del suelo rústico con protección cultural.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con esta protección en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Dentro de él, se diferencian las siguientes categorías:

I.- Yacimientos arqueológicos.

Se establece esta categoría específica para proteger aquellos yacimientos arqueológicos presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes Normas Urbanísticas para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección:

1.- Ermita del Otero.

2.- Las Escaleras/Pico Lagarto.

3.- N.S. La Blanca/Casa del Monte de Pobladura.

4.- Pobladura/San Juan de Pobladura.

5.- Trasderrey.

6.- Valderas (El Castro/Cerro de la Altafría).

7.- La Vega.

8.- Villarder.

9.- Los Villares.

10.- El majuelo de Conforcos.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes restricciones:

1.- En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y

León y Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español, y en especial lo previsto en su artículo 70, quedando expresamente prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

2.- Con carácter cautelar, mientras el organismo competente de la administración autonómica no tramite una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros de radio, señalada en los planos de ordenación, donde cualquier actuación requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

3.- En general, tan sólo serán autorizables en estos ámbitos aquellas instalaciones de puesta en valor y explotación de los yacimientos, sujetas a informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

#### II.- Vías pecuarias.

Se trata de las Vías Pecuarias clasificadas o pendientes de clasificación que existen en el término municipal. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural en Suelo Rústico.

Su trazado se recoge en el Plano de Ordenación nº 1, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre.

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección:

- VP 1.- Colada de Costana Mayor (de 10 metros de anchura).
- VP 2.- Colada del Pocico (de 10 metros de anchura).
- VP 3.- Vereda Vallejina (de 10 metros de anchura).
- VP 4.- Colada de la Zamorana (de 10 metros de anchura).
- VP 5.- Vereda de Quintanilla (de 10 metros de anchura).
- VP 6.- Colada de Valdefuentes (de 10 metros de anchura).
- VP 7.- Colada de Villanueva (de 8 metros de anchura).
- VP 8.- Colada de Cuesta Grande (de 10 metros de anchura).
- VP 9.- Colada de Puente Madera (de 10 metros de anchura).
- VP 10.- Vereda del Monte Roales (de 20,89 metros de anchura).
- VP 11.- Colada del Camino de La Bañeza (de 10 metros de anchura).
- VP 12.- Colada del Charco del Ahogado (de 10 metros de anchura).
- VP 13.- Colada del Camino Ancho (de 10 metros de anchura).
- VP 14.- Abrevadero Entreaguas (de 10 metros de anchura).
- VP 15.- Colada de Villagrà (de 10 metros de anchura).
- VP 16.- Abrevadero Camino de Mayorga (de 10 metros de anchura).
- VP 17.- Abrevadero y descansadero Molino Arriba (de 10 metros de anchura).
- VP 18.- Abrevadero de Radales el grande (de 10 metros de anchura).
- VP 19.- Abrevadero de Radales el pequeño (de 10 metros de anchura).
- VP 20.- Abrevadero del Vado de la Parva (de 10 metros de anchura).
- VP 21.- Abrevadero del Puente de Piedra (de 10 metros de anchura).
- VP 22.- Abrevadero del Requero o de las Cañas (de 10 metros de anchura).

11.9.5.- Condiciones específicas del suelo rústico con protección natural.

Se refiere esta protección a los terrenos así señalados en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Con ella se establece la protección del medio físico como portador de valores de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural del municipio.

Dentro de esta clase de Suelo Rústico Protegido se diferencian tres categorías a efectos de su justificación, si bien su regulación normativa es coincidente:

1.- Protección Natural por su valor medio-ambiental y ecológico (ZEPA "Penillanuras-Campos Norte").

2.- Protección Natural por su valor forestal y cinegético (Monte del Duque).

3.- Protección Natural por su valor ecológico de ribera (río Cea y sus arroyos, conforme a la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

#### I.- Usos autorizables.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe Organismo de la Administración autonómica competente:

A) Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.

B) Instalación de líneas de transporte de energía.

C) Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.

D) Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.

E) Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

#### II.- Prohibiciones y restricciones.

A) Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:

1.- Los usos declarados de utilidad pública o interés social.

2.- La reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.

B) Quedan expresamente prohibidos los usos:

1.- Industrial, salvo los asociados a la explotación de los recursos hidráulicos y a la actividad agrícola, ganadera, forestal y/o cinegética, incluida su actividad productiva y/o transformadora.

2.- Almacenes no agrícolas.

3.- Vivienda unifamiliar aislada.

4.- Actividades extractivas.

C) Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

D) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

E) Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

F) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

G) Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

H) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

I) Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.

J) La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

K) Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

L) La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

M) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

N) Instalación de vertederos de residuos sólidos.

11.9.6.- Condiciones específicas del suelo rústico con protección natural de cauces y márgenes.

Está formado por los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido).

No obstante, su delimitación se ha realizado con un criterio más amplio con el fin de asegurar la protección de todos aquellos terrenos que eventualmente pudieran estar amenazados por los riesgos naturales que estos cauces suponen, así como para mejor preservar la integridad de los cursos de agua.

Se refiere esta protección a los terrenos así señalados en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A) Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de 11 de abril) que desarrolla la citada Ley de Aguas; en concreto:

1.- Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones.

2.- Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la licencia municipal:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

B) Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.

C) Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

D) Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

1.- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

2.- Almacenes agrícolas y no agrícolas.

3.- Vivienda unifamiliar aislada.

E) Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

F) Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

G) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cau-

ces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

H) Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

I) Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosión o simple pérdida del tapiz vegetal.

J) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

K) Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

L) Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

## NORMAS URBANÍSTICAS DE VALDERAS

### CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

#### 12.1.- Introducción

El Catálogo responde a la tipificación establecida en los artículos 121 y 130 e) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Catálogo se compone de los siguientes apartados:

I.- Relación de espacios urbanos protegidos.

II.- Fichas descriptivas de las distintas parcelas y edificios afectados por algún tipo de protección, detallando el grado y el nivel de protección que se establece.

III.- La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.

A. Definición de tipos de intervención.

B. Protección de elementos.

IV.- Relación de yacimientos arqueológicos existentes en el municipio.

#### 12.2.- Protección del espacio urbano

En el casco antiguo de Valderas incoado Bien de Interés Cultural cabe destacar algunas zonas por su valor como espacio urbano, con independencia de que todo el Casco antiguo posee un gran valor como espacio urbano, todos los edificios del conjunto histórico tendrán al menos protección estructural, por existir en el mismo gran número de bodegas que tienen uno de los valores más importantes dentro de las construcciones existentes. A continuación se relacionan los que merecen una protección especial, quedando estos ámbitos afectados por las determinaciones de la Protección Ambiental recogidas en el artículo 4 del presente Catálogo, tanto en lo referente al espacio público como a los edificios que lo conforman.

A. Plaza de Ramón y Cajal.

B. Plaza de Santa María o plaza mayor Onésimo Redondo.

C. Calle de los Castillos.

En el caso de construcciones de nueva planta, éstas deberán ajustarse a las características volumétricas y de materiales constructivos del ámbito en que se encuentren, sin perjuicio de su compatibilidad con las condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentren.

#### 12.3.- Fichas de elementos

Se acompañan a continuación las fichas descriptivas de cada elemento y de la protección que les afecta.

- 1.- Iglesia de Sta. María del Azogue.
- 2.- Consistorio viejo
- 3.- Arco de las Arrejas
- 4.- Arco de Santiago
- 5.- Antiguo Seminario de San Mateo.
- 6.- Casa de los Osorio.
- 7.- Santuario Nuestra Señora del Socorro.
- 8.- Casa de los Charro.
- 9.- Palacio de Castrojanillo
- 10.- Casón del mayorazgo de los Arias
- 11.- Palacio de los Marqueses de Valderas.
- 12.- Castillo de Altafría.
- 13.- Iglesia de San Juan.
- 14.- Antiguo Hospital de la Trinidad.
- 15.- Casona de los Benavides y Prado
- 16.- Puente

#### 12.4.- Normativa de catálogo

##### 12.4.1.- Tipos de obras e intervenciones sobre la edificación

Las diferentes categorías de protección para la edificación y el espacio urbano establecidas en este Catálogo, están en relación con sus características arquitectónicas, su estado de conservación, así como las necesidades de mejora de su calidad y habitabilidad.

En este sentido, en el este artículo se definen los tipos de obras o intervenciones posibles sobre un elemento, a los efectos de establecer la gradación de protecciones en función de los tipos de obras permitidas dentro de cada protección.

##### 12.4.1.1.- Restauración

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

##### 12.4.1.2.- Conservación

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

##### 12.4.1.3.- Consolidación

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios incluidos en catálogo las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

##### 12.4.1.4.- Rehabilitación

Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología, como son la volumetría, y los elementos singulares: patios, escaleras, blasones, arcos, zaguanes, etc.

Las características fundamentales de la tipología y los elementos estructurales que justifican la protección se detallan para cada elemento en la ficha correspondiente del presente catálogo.

Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

a. Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afectan a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.

b. Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables, siempre manteniendo las características fundamentales de éstos.

En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta, así como la apertura huecos de iluminación en los faldones de la cubierta que no resulten visibles desde el exterior. También se permiten la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología de la edificación y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.

En ambos casos de Rehabilitación se obligará a la eliminación de los elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.

##### 12.4.1.5.- Reestructuración

Son las obras de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de reestructuración parcial, las que modifican o eliminan elementos estructurales de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las obras de reestructuración total son las que afectan a una superficie superior al 50% y elimina elementos significativos y principales.

Las obras en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. De ser necesario, las obras de reestructuración podrán alcanzar hasta el vaciado interior del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior.

En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

##### 12.4.1.6.- Reconstrucción

Son las obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y su caso también en su organización espacial.

Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúan la tipología edificatoria.

##### 12.4.1.7.- Demolición

Son obras que consisten en el derribo de edificios o parte de los mismos.

##### 12.4.1.8.- Elementos de impacto negativo

Deben incluirse bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración en el espacio.

##### 12.4.2.- Protección de elementos.

Se establecen tres grados de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

## 12.4.2.1.-Grado de protección 1. Protección integral

## A. Elementos a los que se aplica.

Se aplica a los edificios señalados con este grado en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

## B. Carácter de la protección.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen, o posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenas a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

## C. Determinaciones

Las obras permitidas son las de conservación, restauración y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espurio o que constituyan impactos negativos sobre la edificación. En todo caso, las actuaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a efectos de investigación de la obra original.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de reestructuración para la transformación interior del edificio, si para su permanencia fuera necesario un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera; o en aquellos casos en que se justifique suficientemente por el estado de la edificación.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Quedan prohibidas en los elementos catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

## 12.4.2.2.- Grado de protección 2. Protección estructural.

## A. Elementos a los que se aplica

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, elementos y agrupaciones que por su significación arquitectónica, constructiva o tipológica, o por contener parcialmente elementos de especial valor, se singularizan dentro del conjunto.

## B. Carácter de la protección

El grado de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos interiores de valor arquitectónico, o característicos de la tipología primitiva.

Las obras a realizar en los elementos con este grado de protección serán las que conlleven su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, y sus elementos significativos.

## C. Determinaciones

Las obras permitidas son las de restauración, conservación y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior de la edificación.

En casos excepcionales y justificados por cambios de uso, se permitirán aquellas obras de restauración parcial que supongan mejora en

las condiciones de habitabilidad del edificio, con exclusión de la reestructuración extrema o total con vaciado, siempre que se mantengan las características genéricas de la protección estructural.

En estos casos de obras de reestructuración parcial se permite el aumento de volumetría de edificio con los límites de alineación interior y altura, así como el resto de condiciones establecidas por la normativa de edificación de la Normas Urbanísticas de las que este Catálogo forma parte.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Quedan prohibidas en los elementos catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

## 12.4.2.3.- Grado de protección 3. Protección ambiental.

## A. Elementos a los que se aplica

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

-Edificios que aislados o en conjunto conformen tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

-Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

-Espacios urbanos de calidad destacada.

## B. Carácter de la protección

El carácter de esta protección se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

## C. Determinaciones

Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio, se permiten las de rehabilitación y reestructuración; estas últimas cuando se justifiquen debidamente la inadecuación de los espacios interiores o condiciones de higiene y salubridad por necesidades de habitabilidad actuales. Cuando se justifique la imposibilidad de conservación de la fachada por estado de ruina e imposibilidad de consolidación, se permitirán las obras de reconstrucción, tal como se definen en el artículo correspondiente del catálogo, con reposición obligada de los elementos que en ella se señalan.

En las obras de reestructuración que impliquen el vaciado del edificio y en las de reconstrucción, las alturas de alero coincidirán con las del edificio primitivo.

Se permite la ampliación de los elementos catalogados en este grado de protección, con las siguientes condiciones:

-No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

-No existir condiciones complementarias de protección del espacio libre de parcela que pudiera impedir la ampliación.

-Se permite incremento de altura del edificio hasta el máximo de dos plantas.

## 12.4.2.4.- Eliminación de impactos negativos.

La catalogación de un edificio dentro de cualquiera de los anteriores niveles de protección, incluye en todos los casos la eliminación obligada de los elementos de impacto negativo que se indiquen en la co-

respondiente ficha de catalogación, como condición indispensable para la autorización de cualquier tipo de actuación sobre el elemento que se trate.

#### 12.4.2.5.- Protección de elementos arquitectónicos singulares.

Con independencia del grado de protección establecido sobre los edificios, se protegen algunos elementos arquitectónicos singulares que tienen interés en sí mismos, al margen de la calidad del conjunto del edificio en que se insertan, bien por ser elementos característicos de la arquitectura tradicional o bien por constituir soluciones interesantes desde el punto de vista arquitectónico.

Se trata, entre otros, de:

- Espadañas.
- Arcos de piedra.
- Chimeneas.
- Balcones.
- Patios, porches y zaguanes.

La protección que se determina consiste en la obligatoriedad de mantener y rehabilitar estos elementos como condición inexcusable para

autorizar cualquier tipo de actuación sobre el edificio en que se insertan.

#### 12.5.- Patrimonio arqueológico

A continuación se relacionan los elementos localizados en el municipio:

- 1.- Ermita del Otero.
- 2.- Las Escaleras/Pico Lagarto
- 3.- Ntra. Sra. La Blanca/Casa del monte de Pobladura
- 4.- Pobladura/San Julián de Pobladura
- 5.- Trasderrey
- 6.- Valderas (el Castro, Cerro de Altafría)
- 7.- La Vega
- 8.- Villarder
- 9.- Los Villares
- 10.- El Majuelo de Conforcos.

4178

Ministerio de Economía y Hacienda

## Delegación de Economía y Hacienda de León

Secretaría General

Anuncio de la Delegación de Economía y Hacienda de León sobre notificación de actos y/o liquidaciones que se han producido en el procedimiento recaudatorio, en periodo voluntario, de deudas de derecho público no tributarias.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria (BOE de 27-11-2003), y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE 18-12-2003), y dado que intentadas las correspondientes notificaciones, éstas no han podido realizarse a los respectivos obligados al pago o a sus representantes por causas no imputables a la Administración en los domicilios conocidos, por el presente anuncio se cita a tales obligados al pago o a sus representantes, para que comparezcan en el plazo de 15 días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio, en la Sección Tesoro de esta Delegación de Economía y Hacienda, sita en Gran Vía de San Marcos nº 18, planta baja, de León (C.P. 24002) en horario de nueve a catorce horas, de lunes a viernes, teléfono 987 876 243, para ser notificados de los actos y/o liquidaciones respectivos que someramente a continuación se señalan:

OBLIGADO AL PAGO	DOMICILIO	CONCEPTO/Nº LIQUIDACIÓN
LORENZANA PEREZ MARIANO 71423128D	CL LA VEGA, 14 .- 24231 ONZONILLA (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001473
AVELLANEDA GUTIERREZ PATRICIA 71444135V	CL SAN GLORIO, 1 - 4ª I.- 24007 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001427
VARGAS VARGAS ISAAC 09812264G	CL LA SERNA, 31 - 2ª F.- 24007 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200600012701
MARTIN LOPEZ JOSE MANUEL 09770320N	PZ PUERTA OBISPO, 6 .- 24006 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001991
MENENDEZ VARGO CRISTIAN 71440202V	CL URRIELES, 2 - 1ª C.- 24008 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001877
MIGUEL PORRES DIEGO 71287845N	CL VICTORIA BALFE, 30 - 6ª A .- 09006 BURGOS	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001833
LOPEZ GARCIA JORGE 44426207M	CL SAN ESTEBAN, 147 .- 24400 PONFERRADA (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001337
JIMENEZ MOTOS ANTONIO 71432891C	CL JOSE AGUADO, 5 - 3ª C.- 24005 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001449
BENITEZ GONZALEZ CARLOS 35247680L	CL PADRE ANCHIETA, 9 - 35011 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001563
GOMEZ DELGADO JAVIER 71509544Z	CL FRAY LUIS DE LEON, 19 - 1ª D.- 24005 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001383
AGRA REGUEIRO ALBERTO 36148080S	CL BOLIVIA, 20 - 2ª A.- 36204 VIGO (PONTEVEDRA)	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002226
MAZUELAS QUIRCE DIEGO 13160437K	AV ELADIO PERLADO, 19 - 10ª.- 09007 BURGOS	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700001844
SANDE GONCALVES FILISBERTO X5872216V	CL LUIS DE GONGORA, 5 - PISO: B.- 24009 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002889
GARCIA GARCIA DAVID 71517302K	CL BERMUDO II EL GOTOSO, 8 - PISO: B.- 24008 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002316
SUAREZ SUAREZ MIGUEL ANGEL 71455809F	CL BARO GENERAL PAGUET S/N 24120 CARROCERA (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002261
SANDOVAL GARCIA JACOBO 70055815T	CL SAN QUINTIN, 2 - 1ª D.- 28200 SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (MADRID)	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002428
ASOUFI MOHAMMED X4079029W	AV SANTALLA DE OSCOS, 20 - 4ª I.- 24560 VILLADECANES (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR .- MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002362

OBLIGADO AL PAGO	DOMICILIO	CONCEPTO/Nº LIQUIDACIÓN
JIMENEZ GARCIA RAFAEL 71423135Q	CL LA TEJERA, 4 - 2º A - 24008 VILLOBISSO DE LA REGUERAS (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002744
VELASCO PRIETO MIGUEL ANGEL PABLO 09706964K	CL BURGO NUEVO, 22 - 5º - 24001 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002788
ABRIL JABARES ALBERTO 09770771A	CL DOÑA URRACA, 8 - 3º A - 24009 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002687
MORA DORALANA 71442534A	CL ANTONIO VALBUENA, 1 - 4º - 24004 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002665
DOMINGO HERRERO LUIS ANTONIO 71139519J	CL CARDENAL CISNEROS, 16 - 5º B - 47010 VALLADOLID	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002586
MORGADO GARRIDO JONATAN 53525841B	CL PANADES, 15 - 7º A - 33208 GIJON (ASTURIAS)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002474
ALONSO AMADO JULIO 10896801E	CL POLA DE SIERO, 12 - 4º D - 33207 GIJON (ASTURIAS)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002406
CALVO RIERA JORGE 09740691F	CL SAMPIRO, 4 - 2º B - 24001 LEON	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002373
MARTINEZ PASCUAL IBAN 15251965K	PS ARCO DE LADRILLO, 24BIS - 5ª 47007 VALLADOLID	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002283
MOHAMED SALEM BACHIR X2088100E	CL ERAS, 7 - 24282 MONTEJOS DEL CAMINO (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002766
MARTINEZ DE COMPAÑON GAR ANGEL 16256911M	CL NUEVA FUERA, 23 - 2 I - 01001 VITORIA-GASTEIZ	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002755
PRIETO LESTAO DAMIAN 77596929N	CL RAFAEL LOBETO, 80 - 27880 BURELA (LUGO)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002733
ALVAREZ OJEA VICENTE 09764458S	CL VILLA JOAQUINA, 13 - 24010 SAN ANDRES RABANEDO (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002351
GONZALO BENITO JONATAN 12395771J	CL EMBAJADORES, 94 - 6º B - 47013 VALLADOLID	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002349
VILAR ALVAREZ JAIME 44463708Q	CL LUIS QUINTANS GOYANES, 8 ESC: P PUERTA: 4 - 15009 LA CORUÑA	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002237
FERNANDEZ FERREIRO MANUEL 10080839P	CL PICASSO, 1 - 2º I - 24420 FABERO (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002215
FERNANDEZ MATEOS EDUARDO 09798234G	CL LUNA, 5 - 1º A - 24010 SAN ANDRES DEL RABANEDO (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002597
ALVAREZ GONZALEZ FRANCISCO 52590471M	LG VILLAMERI - 33160 ASTURIAS	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002507
JEMERHILLI MOHAMED X5524698Y	CL LUIS DE PERALTA, 1 - 30800 LORCA (MURCIA)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002709
FERNANDEZ REBORDINOS JOSE LUIS 10183312Q	CL LOS CEDROS, 6 - 1º C - 24750 LA BAÑEZA (LEON)	MAP-AREA DE INTERIOR.-MULTAS Y SANCIONES NO TRIBUTARIAS 00024200700002777

Se advierte a los obligados al pago y a sus representantes que, de no comparecer en el plazo de 15 días naturales anteriormente señalado, la respectiva notificación del acto y/o liquidación del procedimiento recaudatorio se entenderá producida a todos los efectos desde el día siguiente al del vencimiento de dicho plazo señalado para comparecer.

León, 17 de abril de 2007.-La Delegada de Economía y Hacienda, Laura Muñoz Cascajo.

4483

## Administración de Justicia

### Juzgados de lo Social

NÚMERO DOS DE LEÓN

NIG: 24089 4 0003081/2006.

01000

Nº Autos: Demanda 1061/2006.

Materia: Ordinario.

Demandados: Ronix Developments SL.

#### EDICTO CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario del Juzgado de lo Social número dos de León, hace saber:

Que en el procedimiento demanda 1061/2006, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Mohamed Abdelloui, Bassou Abdelloui, contra la empresa Ronix Developments SL, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Fallo: Que estimando la demanda debo condenar y condeno a la empresa demandada a que abone al actor la cantidad de 3.444,44 euros para Bassou Abdelloui y 2.957,13 euros para Mohamed Abdelloui, incrementadas con el 10% de mora en el cómputo anual.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra este fallo cabe recurso de suplicación en el plazo de cinco

días para ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, para su Sala de lo Social, con sede en Valladolid.

Se hace saber a las partes que para poder recurrir, si no gozaran del beneficio de justicia gratuita, deberán al tiempo de anunciar el recurso haber consignado en la cuenta que este Juzgado tiene abierta en el Banco Español de Crédito SA (Banesto), oficina principal en León, avenida Ordoño II número 8, con el número 2131000065106106, la cantidad objeto de la condena, pudiendo sustituir la consignación en metálico con el aseguramiento mediante aval bancario en el que deberá hacerse constar la responsabilidad solidaria del avalista.

Si el recurrente no ostentare el concepto de trabajador o causahabiente suyo, o beneficiario del Régimen Público de la Seguridad Social, o gozare de beneficio de justicia gratuita, consignará además el depósito de 150,25 euros en la cuenta que este Juzgado tiene abierta en el Banco Español de Crédito SA (Banesto), oficina principal de León, avenida Ordoño II, número 8, con el número 2131000066106106. Se les advierte que de no hacerlo dentro del plazo se les declarará caducado el recurso. Firme que sea esta sentencia, archívense los autos.

Por esta mi sentencia, que será publicada, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y sirva de notificación en legal forma a Ronix Developments SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León, a 16 de abril de 2007.-El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

4528

NIG: 24089 4 0003099/2006.

01000

Nº Autos: Demanda 1064/2006.

Materia: Ordinario.

Demandados: Clissen Proyectos SL, Centro de Mayores JR del Coto SA.

EDICTO  
CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario del Juzgado de lo Social número dos de León, hace saber:

Que en el procedimiento demanda 1064/2006, de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de Cleiton Lino do Monte, Joaquim Barbosa de Carvalho, Manuel Eduardo de Oliveira Fernandes, Armando de Oliveira Fernandes, contra la empresa Clissen Proyectos SL, Centro de Mayores JR del Coto SA, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Fallo: Que estimando las demandas debo condenar y condeno a las empresas demandadas a que de forma solidaria abonen a Manuel Eduardo de Oliveira Fernandes, Joaquim Barbosa de Carvalho y Armando de Oliveira Fernandes, la cantidad de 1.767,76 euros incrementada con el 10% de mora en el cómputo anual.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra este fallo cabe recurso de suplicación en el plazo de cinco días para ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, para su Sala de lo Social, con sede en Valladolid.

Se hace saber a las partes que para poder recurrir, si no gozaran del beneficio de justicia gratuita, deberán al tiempo de anunciar el recurso haber consignado en la cuenta que este Juzgado tiene abierta en el Banco Español de Crédito SA (Banesto), oficina principal en León, avenida Ordoño II número 8, con el número 2131000065106406, la cantidad objeto de la condena, pudiendo sustituir la consignación en metálico con el aseguramiento mediante aval bancario en el que deberá hacerse constar la responsabilidad solidaria del avalista.

Si el recurrente no ostentare el concepto de trabajador o causahabiente suyo, o beneficiario del Régimen Público de la Seguridad Social, o gozare de beneficio de justicia gratuita, consignará además el depósito de 150,25 euros en la cuenta que este Juzgado tiene abierta en el Banco Español de Crédito SA (Banesto), oficina principal de León, avenida Ordoño II, número 8, con el número 2131000066106406. Se les advierte que de no hacerlo dentro del plazo se les declarará caducado el recurso. Firme que sea esta sentencia, archívense los autos.

Por esta mi sentencia, que será publicada, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y sirva de notificación en legal forma a Clissen Proyectos SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León, a 17 de abril de 2007.—El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada. 4529

\*\*\*

N.I.G.: 24089 4 0001609/2006.

01000

Nº Autos: Dem. 554/2006.

Nº Ejecución: 28/2007.

Materia: Ordinario.

Demandado: Fernando Jesús Fernández Gurdíel.

EDICTO  
CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de León hago saber:

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 28/2007 (autos 554/06) de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de Daniel Barrio Fierro, contra la empresa Fernando Jesús Fernández Gurdíel, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Procede:

A) Declarar al ejecutado Fernando Jesús Fernández Gurdíel, en situación de insolvencia total con carácter provisional por importe de 1.001,22 euros. Insolvencia que se entenderá a todos los efectos, como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo pronuncio, mando y firmo.

El Magistrado Social.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Fernando Jesús Fernández Gurdíel, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León, a 17 de abril de 2007.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada. 4590

NÚMERO TRES DE LEÓN

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León hago saber:

Que en el procedimiento ejecución 8/2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don José Luis García Sánchez, contra la empresa Fabricación Textil Miro SL, sobre ordinario, se ha dictado el siguiente auto, cuya parte dispositiva dice:

Dispongo:

Primero: Iniciar procedimiento de apremio solicitado por don José Luis García Sánchez, contra Fabricación Textil Miro SL, por un importe de 1.257,90 euros de principal más 200 euros para costas que se fijan provisionalmente.

Segundo: Expídase oficios a la Gerencia Territorial del Catastro, Registro de la Propiedad y Ayuntamiento del domicilio del apremiado, interesando certificación de los bienes o derechos susceptibles de embargo, inscritos a su nombre.

Tercero: Caso de no cumplir el apremiado este requerimiento decretar el embargo de bienes propiedad del mismo, sirviendo el presente de mandamiento en forma a la Comisión Judicial de este Juzgado para la práctica de la traba, guardándose en la diligencia de embargo el orden establecido en el Art. 592 de la LEC.

Notifíquese la presente al demandante y hágase el requerimiento al demandado.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Conforme:

El Magistrado-Juez.-El Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal a Fabricación Textil Miro SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

León, 16 de abril de 2007.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo. 4670

\*\*\*

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro María González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 48/2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Mohamed Abdellouli contra la

empresa Ronix Developments S.L., sobre seguridad social, se ha dictado el siguiente auto, cuya parte dispositiva dice:

Fallo

Que, estimando la demanda de Mohamed Abdelloui, debo condenar y condeno a la mutua Cyclops a abonar a éste la cantidad de quinientos ochenta y seis euros con diecisiete céntimos (586,17 euros) en concepto de prestaciones de incapacidad temporal derivada de enfermedad común por el período reflejado en esta demanda, sin perjuicio del derecho de la mutua a repetir contra la empresa Ronix Developments S.L.; debiendo absolver al INSS y a la Tesorería.

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.

Esta es mi sentencia, que pronuncio, mando y firmo.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Ronix Developments SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 19 de abril de 2007.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Pedro María González Romo. 4671

\*\*\*

#### CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Pedro M<sup>a</sup> González Romo, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 882/2006 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña Rocío Diosdado Lera contra la empresa Espacio León Roscas SL, sobre salarios, se ha dictado el siguiente auto, cuya parte dispositiva dice:

Fallo

Que, estimando parcialmente la demanda de doña Rocío Diosdado Lera, debo condenar y condeno a la empresa demandada Espacio León-Roscas SL a abonar a la actora la cantidad de trescientos sesenta y cinco euros y noventa y ocho céntimos (365,98 €) por los conceptos aquí reclamados.

En cuanto al Fogasa, este organismo estará a la responsabilidad legalmente prevista para él.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer recurso alguno.

Esta es mi sentencia que pronuncio, mando y firmo.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Espacio León Roscas SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 19 de abril de 2007.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Pedro M<sup>a</sup> González Romo. 4672

## Anuncios Particulares

### Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León

ACUERDO DE CREACIÓN DE FICHEROS DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE LEÓN

El Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León, es una Corporación de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, conforme a lo establecido en la Ley 2/74, de Colegios Profesionales,

de 13 de febrero, modificada por leyes 74/78, de 26 de diciembre; 7/97, de 14 de febrero y Real Decreto-Ley 6/00, de 23 de junio y en su Estatuto propio, aprobado por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos

Como Corporación de derecho público y en los términos que figuran en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, en Sentencias como las de 20/88 y 87/89, corresponde al Consejo General o Colegio Oficial el ejercicio de todas aquellas funciones de interés público que directamente y en relación con la Profesión por el legislador le sean encomendadas o bien le sean delegadas por la Administración.

Entre las indicadas funciones corresponden al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León, en el ámbito de su competencia, la ordenación de la actividad profesional de los colegiados, velando por la ética y dignidad profesional y el respeto debido a los derechos de los particulares, así como el ejercicio de la facultad disciplinaria en el orden profesional y colegial y la adopción de todas aquellas medidas conducentes a evitar el intrusismo profesional.

En su virtud, previo informe favorable de la Agencia Española de Protección de Datos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 15/99, de 13 de diciembre, la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León, en sesión celebrada el día 8 de enero de 2007, acuerda por unanimidad la aprobación de la disposición de creación de ficheros de titularidad pública de carácter personal de la Corporación, en los siguientes términos:

1.- Se crean los ficheros de datos de carácter personal de titularidad pública de responsabilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León que se relacionan en los anexos de la presente disposición y que deberán adecuarse a los términos y condiciones previstos en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y disposiciones de desarrollo, en particular a las prescripciones establecidas en el Real Decreto 994/99, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de medidas de seguridad en los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal.

2.- La Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León como responsable de los ficheros y tratamientos deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar que los datos de carácter personal existentes en los mismos se usan para las finalidades y funciones de derecho público que tiene encomendadas y reconocidas en la Ley de Colegios Profesionales 2/74, de 13 de febrero y demás normativa de carácter general o sectorial que afecte a la profesión, en relación con la Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

3.- Los profesionales afectados podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación, ante el secretario de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León, en la sede oficial de la Corporación, en León, calle República Argentina, 32-3<sup>o</sup> C.

4.- Delegar en la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León la creación de aquellos nuevos ficheros de datos de carácter personal de titularidad pública que, en su caso, resulten necesarios para el ejercicio de las finalidades y funciones públicas propias del Consejo, de acuerdo con la Ley de Colegios Profesionales y la Ley de Protección de Datos.

Asimismo se delega en la indicada Junta de Gobierno la modificación o supresión de todos los ficheros de titularidad pública de responsabilidad del Colegio Oficial.

#### Disposiciones finales.

Primera.- De la presente disposición se dará traslado a la Agencia Española de Protección de Datos, conforme a lo dispuesto en el artículo 392.a) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD), que dispone que serán objeto de inscripción en el Registro General de Protección de Datos los ficheros de los cuales sean titulares las Administraciones Públicas. Asimismo, y en el artículo 5 del Real Decreto 1332/1994, de 20 de junio de 1994, que desarrolla determinados aspectos de la Ley Orgánica 5/1992, y que está en vigor en cuanto no se oponga a la LOPD, se señala que todo fichero de datos de carácter personal de titularidad

pública será notificado a la Agencia Española de Protección de Datos por el órgano competente responsable del fichero para su inscripción en el Registro General de Protección de Datos, mediante el traslado a través del modelo normalizado que al efecto elabore la Agencia, de una copia de la disposición de creación del fichero.

*Segunda.-* La presente disposición entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN.

#### ANEXO I

Fichero de profesionales: colegiados, acreditados e inscritos

1.- Nombre y descripción del fichero

“Colegiados”. Datos necesarios para la gestión de los aspectos relacionados con la ordenación de la actividad profesional y con la incorporación de colegiados.

2.- Responsable del fichero: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León.

3.- Usos y fines:

Gestión de datos personales y profesionales de colegiados a efectos de las funciones legal y estatutariamente atribuidas al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León. Registro de colegiados, control del ejercicio profesional (visado de notas de encargo), gestión de cuotas y derechos colegiales, gestión de cobro de honorarios profesionales y elaboración de estadísticas. Gestión y mantenimiento del listado de peritos.

4.- Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos o que resultan obligados a suministrarlos:

Profesionales que se den de alta en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León. Agentes intervinientes en el encargo profesional.

5.- Procedencia o procedimiento de recogida de datos:

El propio interesado por medio de impresos de inscripción y de notas de encargo.

6.-Tipos de Datos de carácter personal que se incluirán en el fichero:

Datos del colegiado:

Datos de carácter identificativo: Nombre y apellidos, DNI/NIF, dirección profesional (incluye teléfono, fax, e-mail y web), dirección particular, firma e imagen.

Datos de características personales: Fecha y lugar de nacimiento, sexo y estado civil.

Datos académicos y profesionales: Adscripción al colegio correspondiente, fecha de alta y, en su caso, cambios, modificaciones, baja colegial, número de colegiado, fecha de expedición del título y universidad, formación, titulaciones, experiencia profesional, situación profesional, cargo corporativo y otros datos profesionales.

Datos económico-financieros y de seguros: Domiciliación bancaria, datos de seguro de responsabilidad civil y mutua.

Datos de transacciones: bienes y servicios recibidos por el afectado.

Datos del encargo:

Tipo de intervención profesional, emplazamiento, características del proyecto, presupuesto de ejecución material, honorarios, porcentaje de intervención profesional.

Identificación de cliente y representante, nombre, apellidos, dirección, teléfono y N.I.F.

7.- Cesiones previstas:

Consejo General, Consejos de Colegios Autonómicos y Colegios Oficiales de la misma Profesión, PREMAAT y MUSAAT.

Consejos y colegios de otras profesiones, cuando sea para el ejercicio de competencias similares o cuando así se disponga en una ley.

Órganos jurisdiccionales.

Administraciones Públicas y cualquier otra legalmente establecida o consentida expresamente por los afectados.

8.- Unidad o servicio ante la que se puede ejercitar el derecho de acceso:

Secretario del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León.

9.- Medidas de Seguridad: Nivel básico.

#### ANEXO II

Fichero de expedientes

1.- Nombre y descripción del fichero: “Expedientes”. Datos necesarios para la gestión de la función del asesoramiento jurídico de los colegiados y del COAAT.

2.- Responsable del fichero: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León.

3.- Usos y fines:

Registro de demandas, denuncias, quejas, reclamaciones, recursos y otras gestiones derivadas de la actuación del COAAT, de los profesionales colegiados y de los acreditados, así como de las resoluciones que se dicten, su cumplimiento y ejecución.

Control deontológico y disciplinario del ejercicio profesional.

Emisión de certificaciones.

4.- Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos o que resultan obligados a suministrarlos:

Colegiados y otras partes que intervienen en los expedientes.

5.- Procedencia o procedimiento de recogida de datos:

El propio interesado o su representante legal y otras personas físicas o jurídicas distintas, a través de los escritos presentados por las partes que intervienen en los expedientes y de las resoluciones administrativas y judiciales notificadas a la corporación o a los Colegiados y Acreditados.

6.-Tipos de datos de carácter personal que se incluirán en el fichero:

Datos de carácter identificativo: Nombre y apellidos, DNI/NIF, dirección profesional y particular (incluye teléfonos, fax, e-mail y web) y número de colegiado y, datos identificativos de las otras partes que intervienen en los expedientes.

Datos de características personales: Nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, sexo y estado civil.

Datos académicos y profesionales: Experiencia profesional, cargo corporativo y otros datos profesionales.

Datos relativos al trámite del expediente y a su resolución.

7.- Cesiones previstas:

Consejo General, Consejos de Colegios Autonómicos y Colegios Oficiales de la misma Profesión, PREMAAT y MUSAAT.

Órganos jurisdiccionales.

Administraciones Públicas y cualquier otra legalmente establecida o consentida expresamente por los afectados.

8.- Unidad o servicio ante la que se puede ejercitar el derecho de acceso:

Secretario del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León.

9.- Medidas de seguridad: Nivel medio.

León, 24 de abril de 2007.—El Secretario, Anselmo Miguélez Rodríguez.—Vº Bº El Presidente, Onésimo Pozo Rey. 5265

## Anuncios Urgentes

### Ayuntamiento de Bembibre

Resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bembibre (León) relativa al concurso-oposición libre para contratar en régimen laboral de carácter fijo una plaza de peón de limpieza vial del Ayuntamiento de Bembibre (León) y para la constitución de su bolsa de empleo, correspondiente a la oferta de empleo público para 2006.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la base quinta de las de la convocatoria para contratar en régimen laboral de carácter fijo una plaza de peón de limpieza vial, mediante concurso-oposición, vacante en la plantilla de Personal Laboral del Ayuntamiento de Bembibre, correspondiente a la Oferta de Empleo Público para el año 2006, cuyas bases fueron publicadas en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 23, de 1 de febrero de 2007, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

DE LEÓN nº 28, de 8 de febrero de 2007, extracto en el *Boletín Oficial del Estado* nº 51, de 13 de marzo de 2007 y Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Bembibre, vengo en resolver:

Primero: Se declara aprobada la lista de admitidos y excluidos siguiente:

<i>Admitidos</i>	
Apellidos y nombres	D.N.I.
Álvarez Cavero, Julián Antonio	10.194.389F
Fernández García, Eloy	10.071.651C

Segundo: El Tribunal Calificador correspondiente estará compuesto por las siguientes personas:

Presidente:  
Titular: Don Jesús Esteban Rodríguez.  
Suplente: Doña Carmen Fernández Pérez.  
Secretario:  
Titular: Don Vicente González Iglesias.  
Suplente: Don José Díaz Navia.  
Vocales:  
-Concejal de Régimen Interior o Concejal del Área:  
Titular: Don Esteban Jesús Carro Rodríguez.  
Suplente: Don Miguel Vitoria Torre.  
-Un representante de la Junta de Castilla y León:  
Titular: Don José Antonio Romero Escudero.  
Suplente: Don Fidel Cerezales González.  
-Un representante del personal laboral:  
Titular: Doña Raquel Pérez García.  
Suplente: Don Javier Ruibal Turrado.  
-Dos trabajadores de la Corporación:  
Titulares: Don Urbano Díez Pérez/Doña Natividad Segura Molinero.  
Suplentes: Don Rafael Morán Martínez/Don Francisco Pérez Fernández.

-Concejal en representación del grupo político de la oposición:  
Pendiente de designación.

Tercero: Se señalarán las fechas y horas que se indican a continuación para la realización, en la Casa Consistorial, de las fases de concurso y de los ejercicios de la fase de oposición:

Día 6 de junio de 2007 a las 10:00 horas: Valoración de méritos.

Día 6 de junio de 2007 a las 10:30 horas: Realización del ejercicio primero de la oposición, a la que se convoca a los aspirantes en la 4ª Planta de la Casa Consistorial, en plaza Mayor nº 1, y a cuyo efecto deberán acudir provistos del DNI.

Día 11 de junio de 2007 a las 10:30 horas: Realización del ejercicio segundo de la oposición, a la que se convocará a los aspirantes en el momento de realizar el ejercicio primero.

La presente Resolución queda expuesta en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, concediéndose un plazo de 10 días desde la publicación de la misma en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para presentación de reclamaciones y subsanación de errores en relación con las listas de admitidos y excluidos correspondientes, a tenor de lo dispuesto en el art. 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Igualmente, se concede el mismo plazo para la presentación de reclamaciones contra la designación y constitución del Tribunal Calificador, así como a los efectos de abstención y recusación previstos en los artículos 28 y 29 de la citada Ley, señalamiento de días, horas y lugar de celebración de las pruebas.

Bembibre, 14 de mayo de 2007.—El Alcalde, Jesús Esteban Rodríguez.

5521 60,80 euros

\* \* \*

Resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bembibre (León) relativa al concurso-oposición libre para contratar en régimen laboral de carácter fijo una plaza de subalterno del Patronato Municipal de Cultura de Bembibre (León) y para la constitución de su bolsa de empleo, correspondiente a la oferta de empleo público para 2006.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la base quinta de las de la convocatoria para contratar en régimen laboral de carácter fijo una plaza de subalterno de la Biblioteca Municipal, mediante concurso-oposición, vacante en la plantilla de Personal Laboral del Patronato Municipal de Cultura de Bembibre, correspondiente a la Oferta de Empleo Público para el año 2006, cuyas bases fueron publicadas en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 23, de 1 de febrero de 2007, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 28, de 8 de febrero de 2007, extracto en el *Boletín Oficial del Estado* nº 51, de 13 de marzo de 2007 y Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Bembibre, vengo en resolver:

Primero: Se declara aprobada la lista de admitidos y excluidos siguiente:

<i>Admitidos</i>	
Apellidos y nombres	D.N.I.
Álvarez González, Nuria	71.515.133Z
Navarro González, Yolanda	10.071.073V
Pérez de Haan, Yolanda	11.963.447C
Portas Fueyo, Elsa	71.428.492Z
Valcárcel Bilbao, Pablo	44.675.612K
Veiga Calvo, Elisa	44.428.253G

<i>Excluidos</i>	
Apellidos y nombres	D.N.I.
Díez Fernández, María Belén	10.067.260E

Causa exclusión: Incumplimiento base 4.2 de la convocatoria.

Segundo: El Tribunal Calificador correspondiente estará compuesto por las siguientes personas:

Presidente:  
Titular: Don Jesús Esteban Rodríguez.  
Suplente: Doña Carmen Fernández Pérez.  
Secretario:  
Titular: Don Vicente González Iglesias.  
Suplente: Don José Díaz Navia.  
Vocales:  
-Concejal de Régimen Interior o Concejal del Área:  
Titular: Don Esteban Jesús Carro Rodríguez.  
Suplente: Don Jesús Javier Celemín Santos.  
-Un representante de la Junta de Castilla y León:  
Titular: Don José Antonio Romero Escudero.  
Suplente: Don Fidel Cerezales González.  
-Un representante del personal laboral:  
Titular: Doña Raquel Pérez García.  
Suplente: Don Javier Ruibal Turrado.  
-Dos trabajadores de la Corporación:  
Titulares: Doña Yolanda Álvarez López/Mª Concepción Ferrero Manzanal.

Suplentes: Doña Gilda Silva Andrade/Óscar Abajo Álvarez.

-Concejal en representación del grupo político de la oposición:  
Pendiente de designación.

Tercero: Se señalarán las fechas y horas que se indican a continuación para la realización, en la Casa Consistorial, de las fases de concurso y de los ejercicios de la fase de oposición:

Día 1 de junio de 2007 a las 11:00 horas: Se reunirá el Tribunal para la determinación de los aspectos no definidos en las bases de la convocatoria (determinación de número y naturaleza de las pruebas de aptitud o conocimientos), cuya decisión se hará pública en el tablón de anuncios, concediéndose un trámite de alegaciones.

Día 4 de junio de 2007 a las 11:30 horas: Valoración de méritos.

Día 4 de junio de 2007 a las 12:00 horas: Realización del ejercicio primero de la oposición, a la que se convoca a los aspirantes en la 4ª Planta de la Casa Consistorial, en Plaza Mayor nº 1, y a cuyo efecto deberán acudir provistos del DNI.

Día 7 de junio de 2007 a las 12:00 horas: Realización del ejercicio segundo de la oposición, a la que se convoca a los aspirantes en la 4ª Planta de la Casa Consistorial, en plaza Mayor nº 1, y a cuyo efecto deberán acudir provistos del DNI.

Día 11-06-2007 a las 12:00 horas: Realización del ejercicio tercero de la oposición, a la que se convoca a los aspirantes en la 4ª Planta de la Casa Consistorial, en plaza Mayor nº 1, y a cuyo efecto deberán acudir provistos del DNI.

La presente Resolución queda expuesta en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, concediéndose un plazo de 10 días desde la publicación de la misma en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para presentación de reclamaciones y subsanación de errores en relación con las listas de admitidos y excluidos correspondientes, a tenor de lo dispuesto en el art. 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Igualmente, se concede el mismo plazo para la presentación de reclamaciones contra la designación y constitución del Tribunal Calificador, así como a los efectos de abstención y recusación previstos en los artículos 28 y 29 de la citada Ley, señalamiento de días, horas y lugar de celebración de las pruebas.

Bembibre, 14 de mayo de 2007.—El Alcalde, Jesús Esteban Rodríguez.

5517 78,40 euros

\*\*\*

Resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bembibre (León) relativa al concurso-oposición libre para contratar en régimen laboral de carácter fijo una plaza de oficial de 1ª albañil del Ayuntamiento de Bembibre (León) y para la constitución de su bolsa de empleo, correspondiente a la oferta de empleo público para 2006.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la base quinta de las de la convocatoria para contratar en régimen laboral de carácter fijo una plaza de oficial de 1ª albañil, mediante concurso-oposición, vacante en la plantilla de Personal Laboral del Ayuntamiento de Bembibre, correspondiente a la Oferta de Empleo Público para el año 2006, cuyas bases fueron publicadas en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 23, de 1 de febrero de 2007, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 28, de 8 de febrero de 2007, extracto en el *Boletín Oficial del Estado* nº 51, de 13 de marzo de 2007 y Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Bembibre, vengo en resolver:

Primero: Se declara aprobada la lista de admitidos y excluidos siguiente:

*Admitidos*

Apellidos y nombres	D.N.I.
Castro Cabezas, Ignacio	10.066.425S
López López, Francisco	10.086.815G
Pérez Pérez, Luis Alberto	10.052.415N

Segundo: El Tribunal Calificador correspondiente estará compuesto por las siguientes personas:

Presidente:

Titular: Don Jesús Esteban Rodríguez.

Suplente: Doña Carmen Fernández Pérez.

Secretario:

Titular: Don Vicente González Iglesias.

Suplente: Don José Díaz Navia.

Vocales:

-Concejal de Régimen Interior o Concejal del Área:

Titular: Don Esteban Jesús Carro Rodríguez.

Suplente: Don Roberto Cambor González.

-Un representante de la Junta de Castilla y León:

Titular: Don José Antonio Romero Escudero.

Suplente: Don Fidel Cereales González.

-Un representante del personal laboral:

Titular: Doña Raquel Pérez García.

Suplente: Don Javier Ruibal Turrado.

-Dos trabajadores de la Corporación:

Titulares: Don Urbano Díez Pérez/Don Francisco Pérez Fernández.

Suplentes: Don Alipio García Olano/ Don Fernando Ferrera Fernández.

-Concejal en representación del grupo político de la oposición: Pendiente de designación.

Tercero: Se señalarán las fechas y horas que se indican a continuación para la realización, en la Casa Consistorial, de las fases de concurso y de los ejercicios de la fase de oposición:

Día 5 de junio de 2007 a las 10:00 horas: Valoración de méritos.

Día 5 de junio de 2007 a las 10:30 horas: Realización del ejercicio primero de la oposición, a la que se convoca a los aspirantes en la 4ª Planta de la Casa Consistorial, en plaza Mayor nº 1, y a cuyo efecto deberán acudir provistos del DNI.

Día 8 de junio de 2007 a las 10:00 horas: Realización del ejercicio segundo de la oposición, a la que se convocará a los aspirantes en el momento de realizar el ejercicio primero.

La presente Resolución queda expuesta en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, concediéndose un plazo de 10 días desde la publicación de la misma en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para presentación de reclamaciones y subsanación de errores en relación con las listas de admitidos y excluidos correspondientes, a tenor de lo dispuesto en el art. 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Igualmente, se concede el mismo plazo para la presentación de reclamaciones contra la designación y constitución del Tribunal Calificador, así como a los efectos de abstención y recusación previstos en los artículos 28 y 29 de la citada Ley, señalamiento de días, horas y lugar de celebración de las pruebas.

Bembibre, 14 de mayo de 2007.—El Alcalde, Jesús Esteban Rodríguez.

5518 56,80 euros

\*\*\*

Resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bembibre (León) relativa al concurso-oposición libre para contratar en régimen laboral de carácter fijo una plaza de oficial de 1ª jardinero del Ayuntamiento de Bembibre (León) y para la constitución de su bolsa de empleo, correspondiente a la oferta de empleo público para 2006.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la base quinta de las de la convocatoria para contratar en régimen laboral de carácter fijo una plaza de oficial de 1ª jardinero, mediante concurso-oposición, vacante en la plantilla de Personal Laboral del Ayuntamiento de Bembibre, correspondiente a la Oferta de Empleo Público para el año 2006, cuyas bases fueron publicadas en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 23, de 1 de febrero de 2007, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN nº 28, de 8 de febrero de 2007, extracto en el *Boletín Oficial del Estado* nº 51, de 13 de marzo de 2007 y Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Bembibre, vengo en resolver:

Primero: Se declara aprobada la lista de admitidos y excluidos siguiente:

*Admitidos*

Apellidos y nombres	D.N.I.
Abella Díaz, Alfredo	10.087.471Q
Casares Pilo, Pedro	08.761.332B
López Calzado, Javier	10.068.277G

Segundo: El Tribunal Calificador correspondiente estará compuesto por las siguientes personas:

Presidente:

Titular: Don Jesús Esteban Rodríguez.

Suplente: Doña Carmen Fernández Pérez.

Secretario:

Titular: Don Vicente González Iglesias.

Suplente: Don José Díaz Navia.

Vocales:

-Concejal de Régimen Interior o Concejal del Área:

Titular: Don Esteban Jesús Carro Rodríguez.

Suplente: Don Miguel Vitoria Torre.

-Un representante de la Junta de Castilla y León:  
Titular: Don José Antonio Romero Escudero.  
Suplente: Don Fidel Cerezas González.  
-Un representante del personal laboral:  
Titular: Doña Raquel Pérez García.  
Suplente: Don Javier Ruibal Turrado.  
-Dos trabajadores de la Corporación:  
Titulares: Don Francisco Pérez García/Don Roque Álvarez Cavero.  
Suplentes: Doña Natividad Segura Molinero/Don Urbano Díez Pérez.

-Concejal en representación del grupo político de la oposición:  
Pendiente de designación.

Tercero: Se señalarán las fechas y horas que se indican a continuación para la realización, en la Casa Consistorial, de las fases de concurso y de los ejercicios de la fase de oposición:

Día 5 de junio de 2007 a las 12:00 horas: Valoración de méritos.  
Día 5 de junio de 2007 a las 12:30 horas: Realización del ejercicio primero de la oposición, a la que se convoca a los aspirantes en la 4ª Planta de la Casa Consistorial, en plaza Mayor nº 1, y a cuyo efecto deberán acudir provistos del DNI.

Día 8 de junio de 2007 a las 12:00 horas: Realización del ejercicio segundo de la oposición, a la que se convocará a los aspirantes en el momento de realizar el ejercicio primero.

La presente Resolución queda expuesta en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, concediéndose un plazo de 10 días desde la publicación de la misma en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA para presentación de reclamaciones y subsanación de errores en relación con las listas de admitidos y excluidos correspondientes, a tenor de lo dispuesto en el art. 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Igualmente, se concede el mismo plazo para la presentación de reclamaciones contra la designación y constitución del Tribunal Calificador, así como a los efectos de abstención y recusación previstos en los artículos 28 y 29 de la citada Ley, señalamiento de días, horas y lugar de celebración de las pruebas.

Bembibre, 14 de mayo de 2007.-El Alcalde, Jesús Esteban Rodríguez.  
5519 63,20 euros

## Ayuntamiento de Valencia de Don Juan

Por este Ayuntamiento se viene tramitando expediente para la autorización de uso excepcional en suelo rústico promovida por don Francisco Carrasco Carpio en representación de Cantos Blancos Norte S.L. para la construcción de complejo ganadero, compuesto por ocho naves, destinado a la actividad de producción de huevos, una nave de almacén de gallinaza, una nave almacén de huevos, una fábrica de piensos y otras instalaciones accesorias, con emplazamiento en las parcelas nº 47, 48 y 49 del polígono 13 de Valencia de Don Juan.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.2.b) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en su Reglamento, se somete a información pública durante un plazo de 20 días, contados a partir de la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, a fin de que por los interesados se pueda examinar el expediente y formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes.

Valencia de Don Juan, 11 de mayo de 2007.-El Alcalde, Juan Martínez Majo.  
5591 7,60 euros

\* \* \*

Por este Ayuntamiento se viene tramitando expediente para la autorización de uso excepcional en suelo rústico promovida por don Francisco Carrasco Carpio en representación de Cantos Blancos Norte S.L. para la construcción de tres naves destinadas a la actividad de cría-recrea de gallinas en jaula, y dos naves destinadas a la cría-recrea de gallinas "camperas" con emplazamiento en la parcela nº 6 del polígono 15 de Valencia de Don Juan.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.2.b) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en su Reglamento, se somete a información pública durante un plazo de 20 días, contados a partir de la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, a fin de que por los interesados se pueda examinar el expediente y formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes.

Valencia de Don Juan, 11 de mayo de 2007.-El Alcalde, Juan Martínez Majo.  
5592 6,80 euros

## Ayuntamiento de Pajares de los Oteros

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pajares de los Oteros, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de mayo de 2007, ha aprobado el Proyecto Técnico, por el procedimiento de urgencia y el pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir el concurso por procedimiento abierto y tramitación urgente de la obra de "Construcción de una granja para la explotación cinegética de perdiz roja en el municipio de Pajares de los Oteros, 1ª fase", para la que se ha concedido ayuda con cargo al Plan Zona Sur de la Provincia de León para 2005, coste total 120.000,00 €, ayuda de la Diputación Provincial de León 102.000,00 €, y aportación municipal de 18.000,00 €, por procedimiento abierto mediante concurso, y tramitación urgente.

En virtud del citado acuerdo se procede a la exposición pública del proyecto de la obra durante el plazo de diez días naturales y del pliego de cláusulas aprobado, durante el plazo de ocho días hábiles siguientes al de la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para su examen y presentación, si procede de reclamaciones. En el caso de que no se presenten reclamaciones contra el proyecto técnico, éste se entenderá aprobado definitivamente.

Simultáneamente se anuncia concurso, si bien la licitación se aplazará lo necesario, en el supuesto de presentación de reclamaciones contra el proyecto o el pliego de cláusulas durante el plazo de exposición pública

1. Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Ayuntamiento de Pajares de los Oteros.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría-Intervención.

2. Objeto del contrato y duración del mismo.

a) Descripción del objeto: La construcción de una granja para la explotación cinegética de perdiz roja en el municipio de Pajares de los Oteros, 1ª fase.

b) Lugar de ejecución: Velilla de los Oteros.

c) Plazo de ejecución: 41 días.

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

a) Tramitación: Urgente.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso.

4. Presupuesto del contrato. 120.000,00 euros, en el que se incluye todo tipo de impuestos, así como los gastos de dirección técnica y de coordinación de seguridad y salud y control de calidad.

5. Garantías.

a) Provisional: 2.400,00 euros (2% del presupuesto de licitación).

b) Definitiva: el 4% del importe de adjudicación del contrato.

6. Obtención de documentación e información.

a) Entidad: Ayuntamiento de Pajares de los Oteros.

b) Dirección: Plaza de la Constitución nº 1 CP 24209.

c) Teléfono y fax: 987 75 30 43.

d) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta el último día del plazo para la presentación de las proposiciones.

7. Requisitos específicos del contratista.

a) Clasificación: no se exige.

b) Solvencia económica y financiera: según art 16 y 17 del TRLCAP.

8. Presentación de las ofertas:

a) Fecha límite de presentación: Trece días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

- b) Documentación a presentar: la especificada en los pliegos de cláusulas administrativas particulares.  
 c) Lugar de presentación: Ayuntamiento de Pajares de los Oteros  
 9. Apertura de las ofertas.  
 a) Entidad: Ayuntamiento de Pajares de los Oteros.  
 b) Lugar: Salón de Plenos.

c) Fecha: Día 13 de junio de 2007.  
 10. Gastos de anuncios y de formalización del contrato: A cargo del adjudicatario.  
 Pajares de los Oteros, 14 de mayo de 2007.–El Alcalde, Julio Cesar Fernández Santos.  
 5574 27,60 euros

## Subdelegación del Gobierno en León

### ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que la modifica, se hace pública notificación de las resoluciones recaídas en los expedientes de recurso de reposición, Aut. residencia Circ. excepcionales por arraigo, Aut. Resid. temporal por reagrupación familiar, tarjeta régimen comunitario, Autor. residencia y trabajo (normalización), tarjeta de estudiante, prórroga de estancia, resoluciones de expulsión (Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, reformada por la Ley Orgánica 8/2000, de 22 de diciembre, sobre Derechos y Libertades de los Extranjeros en España y su Integración Social), dictadas por la autoridad competente, a las personas que a continuación se relacionan, ya que, habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que la modifica, puede interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante este mismo órgano, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley citada, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de León o ante aquel en cuya circunscripción tenga Ud. su domicilio, a su elección, a su elección, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.3, en relación con el artículo 14.1. Segunda, ambos de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de notificación de la presente, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1, de la Ley últimamente citada.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Extranjería de esta Subdelegación del Gobierno.

Expediente	Nombre y apellidos	NIE/DNI/CIF		Localidad	Fecha	
		Pasaporte	Nacionalidad		Resolución	Resolución
Rec. Ext. revisión	Naveed Hussain (320)	X04544164P	Pakistán	Barcelona	12/03/2007	Inadmisión
Rec. reposición	Ibrahima Thiam	X03561937L	Senegal	León	13/02/2007	Desestimar
Rec. reposición	María Luz Mila Buitrago	X06464352H	Colombia	León	22/03/2007	Desestimar
Rec. reposición	Nadia Lafram	X02928482F	Marruecos	León	30/03/2007	Desestimar
Rec. reposición	Arturo Enrique Moran Pacaji	X04548769J	Ecuador	León	22/02/2007	Desestimar
Rec. reposición	Abderrazak Kadaoui	X04148184L	Marruecos	León	09/04/2007	Desestimar
Rec. reposición	Shirley Geane Victor Da Costa Silva	X08375961M	Brasil	Ponferrada	02/04/2007	Desestimar
Rec. reposición	Ruth Aparecida Luiz	X08375974H	Brasil	Ponferrada	02/04/2007	Desestimar
Rec. reposición	Sandra Teresa Navarro Carreño	X04386601H	Colombia	Ponferrada	01/03/2007	Desestimar
A.R.C.Exc. arraigo	Sandra Teresa Navarro Carreño	X04386601H	Colombia	Ponferrada	23/02/2007	Inadmitir trámite
A.R.C. Exc. arraigo	Oscar Miguel Gutierrez Navarro	X05510125S	Venezuela	León	14/03/2007	Inadmitir trámite
A.R.C. Exc. arraigo	Rudy Antelo Vaca	X08041708B	Bolivia	Ponferrada	19/02/2007	Inadmitir trámite
A.R.Temp. R.familiar	Sandra E. Zabala Ripalda	X06542215A	Ecuador	Ponferrada	23/02/2007	Plazo 10 días
A.R.Temp. R.familiar	Francisco F. Marte Bonilla	X03720675B	República Dominicana	Ponferrada	28/03/2007	Plazo 10 días
T. R. comunitario	Jorcelino Candido de Jesus	X07645207F	Brasil	León	14/02/2007	Denegado
T. F. R. comunitario	Elida N. Guajardo de González	X07021140E	Argentina	Ponferrada	15/02/2007	Desistido
T. F. R. comunitario	Lazaro C. Perez Gonzalez	X04078548G	Cuba	León	09/03/2007	Desistido
A.R.Temp. y Trab.Nor.	Abdelhadi Amghar (942)	X06869932Q	Marruecos	León	13/02/2007	Desistido
Tarj. estudiant	Julio Cesar Ostolaza Beytia	X08445889J	Perú	León	12/04/2007	Desistido
Prórroga Estan.	Patricia Valdez Mayer	X08359470M	Mejico	Villaquilambre	21/03/2007	Desistido
Resol. expulsión	El Houssani Bensliman	X04489695A	Marruecos	León	26/03/2007	Caducada
Resol. expulsión	Floricele Gheroghe	X07851814M	Rumania	Ponferrada	07/03/2007	Revocada
Resol. expulsión	Florica Botea	X07120664W	Rumania	Ponferrada	08/03/2007	Revocada
Resol. expulsión	Ionel Grosu	X07204586C	Rumania	León	08/03/2007	Revocada
Resol. expulsión	Gigi Sica Petrut Linca	X08167012B	Rumania	León	23/03/2007	Revocada
Resol. expulsión	Adrian Caramalo	X07439066S	Rumania	Ponferrada	15/03/2007	Revocada
Resol. expulsión	Gheorghe Costache	X07428152A	Rumania	Ponferrada	26/02/2007	Revocada
Resol. expulsión	Paul Pap	X07513464P	Rumania	Cubillos del Sil	20/02/2007	Revocada
Resol. expulsión	Keliane Pereira Da Silva	X06158943A	Brasil	Tineo (Asturias)	22/03/2007	Revocada
Resol. expulsión	Valentin Mishev Goergiev	X06595748S	Bulgaria	León	09/02/2007	Revocada
Resol. expulsión	Costel Grosu	X07013979Z	Rumania	León	07/02/2007	Revocada
Resol. expulsión	Gudth Izekhor	X07853129D	Nigeria	León	15/03/2007	Expulsión
Resol. expulsión	Liliana Soares Moreira	X08465748T	Brasil	Ponferrada	12/03/2007	Expulsión
Resol. expulsión	Adriana Mendes Da Silva	X08390014M	Brasil	León	19/02/2007	Expulsión
Resol. expulsión	Eudna Sousa Araujo	X08390081A	Brasil	León	19/02/2007	Expulsión
Resol. expulsión	Nan Chang Dong	X08496671B	China	Ponferrada	13/03/2007	Expulsión
Resol. expulsión	Aura Yesenia Ynostroza Velasquez	X08402870G	Venezuela	Ponferrada	21/02/2007	Expulsión
Resol. expulsión	María Augusta Bento	X08386135J	Brasil	Ponferrada	13/02/2007	Expulsión
Resol. expulsión	Ed Karlo Leao	X08386362X	Brasil	Ponferrada	13/02/2007	Expulsión