

BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEON

Administración.-Excma. Diputación (Intervención de Fondos). Teléfono 292100.

Imprenta.- Imprenta Provincial. Ciudad Residencial Infantil San Cayetano.- Teléfono 225263. Fax 225264.

Jueves, 6 de abril de 1995

Núm. 80

DEPOSITO LEGAL LE - 1 - 1958.

FRANQUEO CONCERTADO 24/5.

No se publica domingos ni días festivos.

Ejemplar del ejercicio corriente: 65 ptas.

Ejemplar de ejercicios anteriores: 80 ptas.

Advertencias: 1.^a-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales están obligados a disponer que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETIN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.

2.^a-Los Secretarios municipales cuidarán de coleccionar ordenadamente el BOLETIN OFICIAL, para su encuadernación anual.

3.^a-Las inserciones reglamentarias en el BOLETIN OFICIAL, se han de mandar por el Excmo. Sr. Gobernador Civil.

Suscripción al BOLETIN OFICIAL: 2.250 pesetas al trimestre; 3.710 pesetas al semestre; 6.660 pesetas al año.

Asimismo, deberán abonar el coste del franqueo, conjuntamente con el de la suscripción, y que asciende: Anual: 3.575 ptas.; Semestral: 1.785 ptas.; Trimestral: 890 ptas.; Unitario: 12 ptas.

Edictos y anuncios de pago: Abonarán a razón de 120 pesetas línea de 85 milímetros, salvo bonificaciones casos especiales municipios.

La publicación de un anuncio en un periodo inferior a cinco días contados desde la fecha en que la autoridad competente acuerde la inserción del mismo, devengará la tasa con un recargo del 100 por 100.

Administración Municipal

Ayuntamientos

PONFERRADA

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica mediante anexo, el documento "Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada".

Ponferrada, 27 de febrero de 1995.-El Alcalde, Celso López Gavela.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.-PONFERRADA (LEON)

NORMAS URBANISTICAS

NOVIEMBRE 1989

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1. El objeto de la presente Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ponferrada, es la Ordenación integral del municipio definiendo la estructura general urbanística de su territorio y el régimen jurídico correspondiente a las diferentes categorías de suelo.

2. El Plan General ha sido redactado en cumplimiento del acuerdo plenario de la Corporación de fecha 30 de mayo de 1.984 en el ejercicio de su propia competencia urbanística.

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Comunidades de Castilla-León.

2. La vigencia del Plan General será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

La entrada en vigor del Plan General le conferirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones, tal como regula el Título Primero de la Vigente Ley del Suelo.

1. Los contenidos del Plan General se podrán revisar y alterar en cualquier aspecto y extensión cuando se hayan producido cambios significativos en la estructura socioeconómica del municipio o por consideraciones de carácter supramunicipal que los justifiquen, y, en la medida que invaliden los supuestos que determinan su estructura territorial y/o régimen jurídico del suelo. El reconocimiento y valoración de los cambios se hará por la Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León a propuesta de la Corporación Municipal.

Artículo 1.0.1.
OBJETO Y AMBITO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.0.2.
VIGENCIA

Artículo 1.0.3.
EFECTOS

Artículo 1.0.4.
REVISION

2. El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el Programa de Actuación contenido en el Plan General.

3. La revisión del Plan General se ajustará a las normas de competencia y procedimiento que establece el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

1. Las modificaciones puntuales del Plan que no alteren en su conjunto la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo se ajustarán a lo establecido en el artículo 49 de la Ley del Suelo.

2. Toda modificación se producirá con grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la viabilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

1. En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial.

2. Con carácter básico será de aplicación la legislación de reglamentos local y la urbanística constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

3. Con carácter sectorial serán de aplicación la legislación, Normativa y disposiciones de los diferentes departamentos ministeriales autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

1. Las determinaciones del Plan General están desarrolladas en los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información
3. Memoria Justificativa
4. Planos de Ordenación
5. Normas Urbanísticas
6. Programa de Actuación
7. Estudio Económico-Financiero

2. El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta a lo que se regula en los artículos 38 a 42 del Reglamento de Planeamiento.

3. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4. 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 realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estas últimas en su aplicación a la realidad concreta.

5. 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 documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

6. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: 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 fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Artículo 1.0.5.
MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.0.6.
AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Artículo 1.0.7.
CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL Y NORMAS DE INTERPRETACION



TITULO 2

CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1

DIVISION TERRITORIAL

1. Las facultades del derecho de propiedad, en orden al aprovechamiento urbanístico de los terrenos, se ejercerán, con carácter general, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que se establece por el Presente Plan General.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del municipio que graven el polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General, o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

c. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.

d. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su clasificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

e. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de la aptitud para el uso asignado.

El régimen de aprovechamiento propio de cada parte del territorio municipal viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o el ámbito de gestión en que se encuentre.

A los efectos de precisar los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión, y de conformidad con las disposiciones legales artículo 77 y siguientes de la Ley del Suelo, la totalidad del territorio municipal se considera dividido por asignación a alguna de las siguientes clases de suelo:

a. Suelo Urbano, sujeto a las condiciones generales que regulan el artículo 83 de la Ley del Suelo y a las específicas que se desarrollan en el Título 9 de estas Normas.

b. Suelo Urbanizable Programado, sujeto a las condiciones generales que regula el artículo 84 de la Ley del Suelo, y las específicas que desarrolla el Título 8, Capítulo 2 de estas Normas.

c. Suelo Urbanizable No Programado, sujeto a las condiciones generales que se regulan por el artículo 85 de la Ley del Suelo, y por las específicas que desarrolla el Título 8, Capítulo 3 de estas Normas.

d. Suelo No Urbanizable, sujeto a las condiciones generales que regula el artículo 86 de la Ley del Suelo y las específicas que desarrolla el Título 7 de estas normas.

CAPITULO 2

SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

1. A los efectos de lo previsto por los artículos 60 y siguientes de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios o instalaciones realizados con anterioridad a la aprobación del Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a. Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b. Los que se encuentren situados en el suelo no urbanizable, urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que el Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c. Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que el Plan General, o instrumentos que lo desarrollen, establezcan medidas especiales de protección.

1. En los edificios o instalaciones fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

1. En los edificios o instalaciones fuera de ordenación a resultas de situaciones descritas en el artículo anterior no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

2. Los edificios e instalaciones industriales, en cuanto estén amparados por una licencia municipal, que se enuncian en el párrafo 5 del art. 7.2.12 de estas Normas, y que se señalan como C.V.I. Conservación Volumétrica Industrial, no se consideran fuera de ordenación, admitiéndose las actuales instalaciones y su conservación y/o renovación, prohibiéndose el cambio de uso, ampliación, aumento de volumen y/o edificabilidad.

3. Las actividades, edificios o instalaciones en situación de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, dispondrán de un plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor de estas Normas para adecuarse a las determinaciones contenidas en las mismas.

Artículo 2.1.1.

EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.2. REGULACION DETALLADA

Artículo 2.1.3. DIVISION URBANISTICA MUNICIPAL

Artículo 2.2.1.

EDIFICIOS O INSTALACIONES ANTERIORES A LA APROBACION DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.2.2.

LIMITACIONES EN LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

1. Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2. de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las condiciones previstas en el citado artículo.

2. A los efectos de cumplimiento de las anteriores previsiones legales, se deberá:

a. Justificar mediante Memoria la provisionalidad de las obras y el hecho de que no dificulten la ejecución de los Planes, Memoria que será informada por el Arquitecto Municipal.

b. Otorgar por el peticionario, antes de la iniciación de las obras, documento público referente a la renuncia a toda indemnización, y al compromiso de demolición, que será inscrito en el Registro de la Propiedad, quien certificará la inscripción, para su presentación en el Ayuntamiento, como requisito de eficacia de la autorización municipal.

CAPITULO 3

DEBERES DE CONSERVACION

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, para asegurar su correcto uso y funcionamiento y esto en tanto las obras necesarias no alcancen el 50% del valor del edificio calculado según el procedimiento establecido por el artículo 2.4.3. de estas Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en este Capítulo, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

A los efectos previstos en el artículo 2.3.1. se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato: la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. Las condiciones de seguridad anteriores serán de aplicación en los carteles e instalaciones en lo que proceda.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1 del artículo 2.4.3. rebasará los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá autorizar la subvención del excedente coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2.b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por las presentes normas en su artículo 3.3.7.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por los artículos 2.3.2. y 2.3.4.

CAPITULO 4

DECLARACION DEL ESTADO DE RUINA

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

1. Incurrir en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya recuperación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

Artículo 2.2.3. CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES PROVISIONALES

Artículo 2.3.1. OBLIGACIONES DE CONSERVACION

Artículo 2.3.2. CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

Artículo 2.3.3. COLABORACION MUNICIPAL

Artículo 2.3.4. CONSERVACION DE SOLARES

Artículo 2.3.5. CONSERVACION SUBSIDIARIA POR EL AYUNTAMIENTO

Artículo 2.4.1. PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA

Artículo 2.4.2. DANOS NO REPARABLES

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a. El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b. La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

c. Se precisará la extensión de los datos a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de la ejecución material de la reparación se determinará por aplicación de las fórmulas de valoración para el cálculo del presupuesto de ejecución material vigentes en cada momento, que tenga establecido el Colegio de Arquitectos de León.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

siendo Vr el valor de reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de León, incrementados en un 25% cuando se trate de locales sin distribuir.

(Ce) Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0'25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

(Cu), Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Fijándose sus límites entre 1 y 0'55.

4. A los bienes catalogados conforme el artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Bienes de interés cultural o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

La simple discorformidad con el Plan General de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

Los inmuebles catalogados o señalados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en el que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a. Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición, si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b. Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c. Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 138 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

TITULO 3

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES

1. En este Título se regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio-ambiente y del patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro de la cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico.

2. El desarrollo normativo se organiza en tres capítulos que establecen respectivamente las condiciones generales de protección referidas a los siguientes extremos:

Artículo 2.4.3.
OBRAS DE REPARACION

Artículo 2.4.4.
DISCONFORMIDAD CON EL PLAN

Artículo 2.4.5.
DEFICIENCIAS DE HABITABILIDAD

Artículo 2.4.6.
INMUEBLES CATALOGADOS

Artículo 2.4.7.
OBLIGACION DE DEMOLER

Artículo 2.4.8.
DECLARACION DE RUINA

Artículo 2.4.9.
EXPEDIENTE CONTRADICTORIO

Artículo 3.1.1.
ALCANCE Y CONTENIDO

- a. Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- b. Protección paisajística y de la escena urbana.
- c. Protección del patrimonio histórico.

3. En los casos en que se indique expresamente en este Plan General o cuando las condiciones que con carácter general se regulan por este Título, no resulten adecuadas o suficientes para ordenar o proteger determinados elementos, sistemas, recintos o conjuntos, se instrumentalizará con efectividad la ordenación y protección pertinente mediante la confección de Planes Especiales y Catálogos conforme regula la legislación vigente.

4. Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de las obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento y pon todo cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

2. Consecuentemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

3. La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo 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 y 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 cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paisaje.

Artículo 3.1.2.
RESPONSABILIDADES

CAPITULO 2

PROTECCION MEDIO AMBIENTAL

1. Estas normas regulan de forma general para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Artículo 3.2.1.
ALCANCE Y CONTENIDO

2. Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendio
- Desarrollo de actividades diversas

3. Estas normas serán de aplicación sin perjuicio de las medidas y precisiones que puedan dictarse por los servicios técnicos municipales.

1. Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

Artículo 3.2.2.
VERTIDOS SOLIDOS (BASURAS)

a. Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derritos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de elementos de construcción.

b. 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.

c. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran exdidos de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad de Castilla y León, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización, sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1.980, y art. 92 y sig. de la Ley de Aguas y Legislación Comunitaria (CEE).

Artículo 3.2.3.
VERTIDOS LIQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)

Quedan prohibidas las emanaciones de la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como el Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

Artículo 3.2.4.
VERTIDOS GASEOSOS

La calidad acústica de los ambientes exteriores en interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1.965, las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y las que se establecen en el Título 5, Capítulo 6 de estas Normas.

Artículo 3.2.5.
CONTAMINACION ACUSTICA Y VIBRATORIA

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-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

Artículo 3.2.6.
PROTECCION CONTRA INCENDIO

Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de septiembre de 1.979.
Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24 de octubre de 1.979.

Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia del 13 de noviembre de 1.984.

Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1.984.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras:

Espectáculos públicos y actividades recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de marzo de 1.962.

CAPITULO 3

PROTECCION PAISAJISTICA DE LA ESCENA URBANA

1. Se deberá cuidar especialmente el perfil característico de los cascos antiguos de manera que este no se altere por interposición de edificaciones o elementos disonantes, ya sea por su volumen y dimensiones, como por el tipo de materiales, colores o texturas.

2. Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

1. Con el fin de lograr la conservación de los valores de la estructura paisajística tradicional estarán sujetas a licencia todas las actuaciones sobre los diversos elementos o sistemas que configuran esta y, en concreto, las siguientes:

a. Desmontes o actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b. Actuaciones sobre cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

c. Actuaciones sobre plantaciones y masas forestales.

d. Actuaciones sobre caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

e. Actuaciones sobre construcciones, tales como: sistema de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc.

2. La autorización para alterar alguno de los anteriores elementos o sistemas deberá contemplar las medidas y compromisos de recuperación o recomposición del equilibrio paisajístico.

1. Con carácter general se conservará la estructura general de trazado en los cascos antiguos, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos y se justifique convenientemente su necesidad

2. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones reversibles se adoptarán medidas tendientes a la sustitución de las condiciones originales.

1. Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

a. Visualizaciones del entorno desde el casco urbano

b. Visualizaciones del casco desde el entorno

c. Visualizaciones interiores del casco.

2. Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

1. Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona; en cuyo caso se llegará a un acuerdo entre aquél y estos para la creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

1. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que puedan acarrear su destrucción parcial o total.

2. Será precisa, para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

3. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de fábrica resistente, de 2 m. de altura y material y textura que no desentonen con los habituales de la zona.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto simultáneamente a las operaciones de derribo.

1. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

2. Con fines provisionales y excepcionalmente como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

3. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

a. Sobre los edificios, o entornos de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, por encima de los huecos de fachada, manteniendo su ritmo con materiales que no alteren los elementos protegidos.

b. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores externos, en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines y parques (públicos o privados), ni en isletas de tráfico excepto aquellos que afecten a la información de servicio de interés público.

Artículo 3.2.7. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS

Artículo 3.3.1. PROTECCION DEL PERFIL EN CASCOS ANTIGUOS

Artículo 3.3.2. PROTECCION DEL PAISAJE

Artículo 3.3.3. CONSERVACION DEL TRAZADO

Artículo 3.3.4. PROTECCION DE VISUALIZACIONES

Artículo 3.3.5. CONSERVACION DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.3.6. ARBOLADO Y VEGETACION

Artículo 3.3.7. CERRAMIENTOS DE SOLARES

Artículo 3.3.8. ANUNCIOS

c. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

4. La publicidad que no reune los diferentes requisitos establecidos en esta Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia de instalación, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

1. No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos y peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de fachadas.

2. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pintura sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la Normativa del Código de Circulación.

3. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos que sobrevalen espacios libres, vías públicas patios de colegios, etc.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en su caso.

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, que deberán en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

CAPITULO 4

PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO

1. Además de las condiciones generales, recogidas en el capítulo anterior, que regulan la protección de la escena urbana desde el punto de vista del conjunto, del trazado y de los elementos e infraestructura que pudieran degradarla, se establecen en este capítulo disposiciones con carácter general y preventivo, encaminadas a la protección del patrimonio edificativo.

2. La debida protección en ambos casos, escenarios urbanos y patrimonio edificatorio valioso, no quedará plenamente garantizada sin un estudio pormenorizado dentro del marco de un Plan Especial y Catálogos, que deberán tramitarse con carácter urgente.

3. En tanto no se aprueben los correspondientes instrumentos de protección, las actuaciones edificatorias se regularán transitoriamente por las disposiciones contenidas en este capítulo y en las Ordenanzas 1 y 7 del Título 11 de estas Normas.

Tal como se indica en el Capítulo 2, Título 11 de estas Normas, dentro del casco histórico de Ponferrada se distinguen dos ámbitos de protección, preventiva y ambiental, cada uno de los cuales se regula según las disposiciones contenidas en la Ordenanza que desarrolla el citado capítulo.

1. Dentro del conjunto de los núcleos rurales de Ponferrada se distinguen dos órdenes de regulación en las condiciones particulares de la edificación y Normas del Suelo No Urbanizable, en su caso: común y de protección preventiva.

2. La regulación de la edificación en cada caso será conforme a las disposiciones contenidas en la Ordenanza 7 que recoge el Capítulo 8, Título 11 de estas Normas.

Las solicitudes de licencia para actuar sobre edificios sujetos a protección preventiva o ambiental, ya sea sobre la totalidad del edificio, las fachadas, o reformas significativas, deberán acompañar, a la documentación exigida para los distintos tipos de obras, información suficiente sobre los siguientes aspectos:

a. Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos.

c. Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

d. Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como los compromisos establecidos con estos.

e. Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

1. La conservación periódica de fachadas será aplicada a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejás, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

2. Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenecan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

3. Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 3.3.9. SEÑALIZACION DE TRAFICO

Artículo 3.3.10. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Artículo 3.3.11. OBRAS DE URBANIZACION PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS

Artículo 3.3.12. SERVIDUMBRES URBANAS

Artículo 3.4.1. ALCANCE Y CONTENIDO

Artículo 3.4.2. CASCO HISTORICO DE PONFERRADA

Artículo 3.4.3. CASCOS DE LOS NUCLEOS RURALES

Artículo 3.4.4. DOCUMENTOS PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS

Artículo 3.4.5. CONSERVACION PERIODICA DE FACHADAS

1. En aquellos edificios que resulten inadecuados o en conflicto con el entorno tradicional, podrán efectuarse actuaciones de cosmética (enfoscados, pintados, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc.) o de sustitución de elementos, (rejas, barandillas, chimeneas) a los efectos de propiciar su integración formal.

2. En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

3. Estas operaciones deberán realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

Artículo 3.4.6. ELIMINACION Y ATENUACION DE DESAJUSTES FORMALES

Artículo 3.4.7. HALLAZGOS DE INTERES

	ANCHO MINIMO DE CALZADA	ANCHO MINIMO ENTRE ALINEACIONES	ANCHO MINIMO ENTRE CERRAMIENTOS
Vías de conexión	6,00	15,00	—
Vías colectoras	10,00	15,00	—
Vías locales en áreas residenciales	7,00	10,00	—
Vías locales en áreas industriales	8,00	15,00	—
Sendas peatonales	1,00	—	—
Caminos pecuarios	—	—	6,00

5. En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso, de sentido único de circulación, podrán admitirse anchos menores de calzada siempre que la ordenación de la zona así lo permita.

CAPITULO 5

PROTECCION DE CARRETERAS, SISTEMA FERROVIARIO, CAUCES DE RIOS Y EMBALSES

Se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras (se adjunta). Anexo N.º 1.

Artículo 3.5.1. PROTECCION DE CARRETERAS

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Reguladoras del Sistema Ferroviario (se adjuntan). Anexo N.º 2.

Artículo 3.5.2. SISTEMA FERROVIARIO

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 2495/1966 de 10 de Septiembre.

Artículo 3.5.3. PROTECCION DE EMBALSES

1. En actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de los cursos de agua, libre de edificación, una faja de 20 m de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa en los cauces escarpados.

Artículo 3.5.4. PROTECCION DE CAUCES

2. Por otra parte, habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso público aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla con las carreteras o caminos más próximos. El Ayuntamiento al conceder la licencia de las obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la escritura correspondiente. Deberá disponerse como mínimo, una de estas vías de enlace por cada 300 m de orilla.

Artículo 3.5.2. SISTEMA FERROVIARIO

Artículo 4.2.3. SECCION LONGITUDINAL

1. Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

2. Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será del 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 en 200).

Artículo 4.2.4. SECCION TRANSVERSAL

1. En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2% (1 en 50).

2. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la inclinación y la secundaria adaptará su pendiente transversal a la primera.

Artículo 4.2.5. AREAS DE GIRO EN VIAS EN FONDO DE SACO

Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades dadas en la figura 1. Los estándares de trazado de la mencionada figura deben considerarse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 m.

Artículo 4.2.6. ACERAS

1. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan.

2. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paso de los peatones (de 2% a 3%).

3. En las soluciones de rasante común a la calzada y acera se deberán

TITULO 4

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

CAPITULO 1

OBJETO Y APLICACION

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización.

Artículo 4.1.1. OBJETO Y APLICACION

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 4.1.2. APLICACION EN SUELO URBANO

En virtud de lo estipulado en el artículo 7.2.3.3. de estas Normas en aquellas parcelas de Suelo No Urbanizable, en las que se produzca presencia permanente de personal, deberá disponerse de acceso rodado, agua potable, energía eléctrica y saneamiento que garantice la salubridad de la zona.

Artículo 4.1.3. APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 2

RED VIARIA

A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado se distinguen los siguientes tipos de vías:

Artículo 4.2.1. CLASIFICACION DE LA RED VIARIA

a. Vías de conexión. Son las vías que enlazan los distintos núcleos y barrios entre sí y con el resto de las redes nacionales y locales.

b. Vías colectoras o viario principal. Las áreas consolidadas que canalizan la mayor parte de los movimientos interiores entre zonas funcionales de la ciudad. Se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una determinada actividad.

c. Vías locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio e intensidad de la edificación.

d. Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

e. Caminos pecuarios. Son aquellos que dan acceso a fincas en Suelo No Urbanizable.

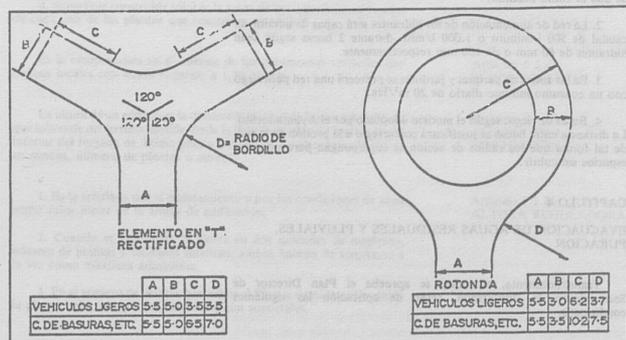
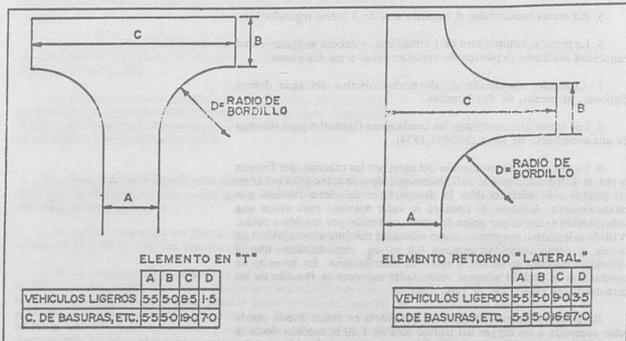
Artículo 4.2.2. CONDICIONES DE TRAZADO

1. En Suelo Urbano seguirá las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación.

2. En general, la traza de la vía se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierras innecesarios.

3. Los estándares de trazado que se indican a continuación se refieren a las vías de nueva creación.

4. El ancho de la calzada y espacio reservado al tráfico se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y características de la zona, así como la parcelación, edificación y usos. Se consideran las siguientes anchuras de calzada:



(FIGURA 1) ELEMENTOS DE RETORNO EN VIAS EN FONDOS DE SACO.

drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Artículo 4.2.7. PAVIMENTACION Y ENCINTADO

2. Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR.

3. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

4. En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

5. En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiente de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas, motivadas por las características del entorno, podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

6. Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

7. El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

8. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.

9. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

10. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón.

CAPITULO 3

ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 m al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 m.

2. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano".

3. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

4. Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitante/día medio.

5. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/Ha.

6. La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

7. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

8. Los materiales cumplirán las condiciones Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU,1974).

9. 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 máxima aconsejable 2,25 m/seg. y como velocidad mínima 0,6 m/seg. 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.

10. El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m medido desde la generatriz superior a la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 90 mm.

1. Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE. CPI 82 de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm o 100 mm según el núcleo de población, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo.

2. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto o 1.000 l/min. durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm o de 100 mm respectivamente.

3. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

4. Bocas de riego: según el modelo adoptado por el Ayuntamiento. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

CAPITULO 4

EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES, PURACION

Transitoriamente, en tanto se aprueba el Plan Director de Saneamiento de Ponferrada, serán de aplicación las siguientes condiciones:

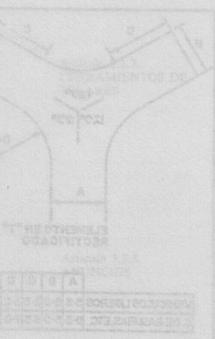
1. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada, a fin de evitar problemas de humedamientos de la misma.

Artículo 4.3.1. CARACTERISTICAS DE LA RED



Artículo 4.3.2. RIEGOS E HIDRATANTES



Artículo 4.4.1. CARACTERISTICAS DE LA RED

3. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla en la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red varía se situarán rejillas o puntos de recogida de pluviales.

4. Los aliviadores de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

5. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material o estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

6. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

7. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm y a 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y del 1,4% (1 en 10) para las de 100 mm.

8. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

9. La tubería deberá estar enterrada una sometida a tráfico pesado.

10. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria.

1. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

2. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superior al segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

3. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberá poyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

4. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

Artículo 4.4.2. DEPURACION

CAPITULO 5

ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONO

1. El tendido, tanto de electricidad como alumbrado público y teléfono, sólo podrá ser aéreo en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, excepto en las redes eléctricas de baja tensión en las que únicamente se recomienda su enterramiento.

2. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona.

3. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

4. 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., que aconseje la dinámica urbana.

5. Los camarines, armarios de contadores y cuadros de protección deberán integrarse convenientemente en la edificación, de manera que su acceso cumpla la normativa y no resulten disonantes con el entorno.

6. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:

a. Vías de tránsito. Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.

b. Vías y espacios públicos relevantes. Aquellas en las que sus características comerciales, representativas, ser zonas de paseo o bien poseen un tráfico municipal importantes deben poseer una iluminación especial.

c. Resto de las vías. Aquellas que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.

1. El nivel de iluminancia media de la calzada será de 2 candelas m².

2. El nivel de iluminancia a adoptar en estas vías será de 30 lux.

3. El factor de uniformidad media de la iluminancia será de 0,35.

4. El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.

5. En estas vías se emplearán luminarias "cutt off".

Artículo 4.5.2. ALUMBRADO PUBLICO

Artículo 4.5.3. ALUMBRADO EN VIAS DE TRANSITO

1. El nivel de iluminancia de la calza o espacio público será de 15 lux.

2. El factor de uniformidad media será de 0,35.

Artículo 4.5.4. ALUMBRADO EN VIAS POCO RELEVANTES

3. En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará un índice G con valor mínimo de 5.

- 1. El nivel de iluminancia de la calzada será de 5 lux.
- 2. El factor de uniformidad media será de 0,10.

La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

- a. Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia sean graduados.
- b. Los cruces, cambios de curvatura y rasantes así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., quedarán perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.

TITULO 5
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

1. Las presentes condiciones tienen por objeto el establecimiento de las normas a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus características propias y con su entorno, con independencia de la clase de suelo que se ubique.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración total.

3. Los diferentes aspectos que se regulan por estas condiciones vienen agrupados bajo los siguientes epígrafes:

- Condiciones Morfológicas
- Condiciones de Aprovechamiento
- Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios
- Condiciones de Seguridad en los Edificios
- Condiciones Ambientales
- Condiciones Estéticas

4. Las edificaciones además de las condiciones generales reguladas por este Título deberán cumplir las que sean de aplicación en razón de los usos y su ubicación territorial y las que correspondan en virtud de la legislación y reglamentaciones específicas vigentes.

CAPITULO 2

CONDICIONES MORFOLOGICAS

La regulación morfológica de la edificación se precisa para cada una de las áreas territoriales a partir de los parámetros y condiciones generales que se definen a continuación.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad productiva y registrada.

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es la línea que señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada en planta baja del edificio, en su caso, con el terreno.

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.

- 1. Es la menor superficie fijada por el planeamiento para cada área del territorio municipal a los efectos de segregación o parcelación.
- 2. No se permitirán divisiones o segregaciones de parcelas de menor tamaño que la parcela mínima.
- 3. Las parcelas de dimensiones igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
- 4. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas, cuando, satisfaciendo o resto de las condiciones que sean de aplicación por clase de suelo en que se ubique, conste documentalmente su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1.987.

1. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

2. En suelo urbano, para que una parcela pueda ser edificada, además de tener definitivamente aprobado el planeamiento que corresponda y cumplidas las obligaciones de distribución de cargas y beneficios que, en su caso, se le asignen por los instrumentos de gestión respectivos, deberá cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 9.2.4. de estas Normas.

3. Además de las condiciones anteriormente descritas, se deberán cumplir las que sean aplicables en razón del uso a que se destine y de la zona en que se encuentre.

4. En suelo no urbanizable, para que una parcela pueda ser edificable, además de las condiciones que sean de aplicación en virtud del área en que se ubique, se deberán cumplir las condiciones que se regulan por los artículos 7.2.3. y 7.2.27. de estas Normas.

Cuando estas normas o el planeamiento que desarrolle el Plan General establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

En suelo urbano tendrán la consideración de solar las parcelas que satisfagan las condiciones que se establecen en el artículo 9.2.3. de estas Normas.

Artículo 4.5.5.
ALUMBRADO EN RESTO DE VIAS

Artículo 4.5.6.
DISPOSICION DE LUMINARIAS

Artículo 5.1.1.
OBJETO Y APLICACION

Artículo 5.2.1.
DEFINICIONES

Artículo 5.2.2.
PARCELA

Artículo 5.2.3.
LINDEROS

Artículo 5.2.4.
ALINEACION EXTERIOR

Artículo 5.2.5.
ALINEACION INTERIOR

Artículo 5.2.6.
MANZANA

Artículo 5.2.7.
PARCELA MINIMA

Artículo 5.2.8.
PARCELA EDIFICABLE

Artículo 5.2.9.
PARCELA MAXIMA

Artículo 5.2.10.
SOLAR

Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Es el nivel de referencia de la edificación con respecto a la rasante a los solos efectos de medición de alturas. Será coincidente con la cota de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en el punto medio de cada tramo de hasta veinte metros de la alineación de fachada, debiendo escalonarse en el caso de que resulte obligado por la pendiente de la calle. En fachadas cuya longitud sea mayor de 20 metros midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Son los paramentos comunes en edificaciones colindantes o los que se levantan pegados a los linderos de parcela que no resultan definidos por alineaciones exteriores.

Son los paramentos laterales o traseros ciegos. Es la separación de la línea de edificación con respecto a las alineaciones o linderos de la parcela.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas o testeros. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto, si están las construcciones en la misma parcela, como si estuvieren en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Es el ancho de parcela medido desde la alineación exterior en el interior del cual se puede ubicar la edificación.

Es el parámetro que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

- 1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.
- 2. Las superficies contenidas en plantas sótano no se considerarán a efectos de contabilizar la superficie ocupada.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

- 2. Su cuantía puede señalarse:
 - a. Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.
 - b. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, o como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranquos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otra clase de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se pueda edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Es el cómputo de la superficie construida por planta, quedan excluidos los soporales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3. En el cómputo de la superficie construida, los cuerpos volados en su modalidad de balcones y terrazas cuando estén abiertos por los laterales, se contabilizarán al 50% de su superficie, y al 100% en el resto de modalidades y situaciones.

4. Superficie construida total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales que limitan locales con altura superior a 1,50 metros.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno medida desde la cota de nivelación hasta el borde inferior del forjado de última planta permitida. La altura puede fijarse en metros, número de plantas o ambos.

- 1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.
- 2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
- 3. En el número de plantas que señale el Plan se considerará incluida la planta baja, aunque sea diáfana o con soporales.

La altura mínima de la edificación en cualquier zona, salvo disposición en contrario en las normas particulares, será de dos plantas por debajo de la que se fije como máxima.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azoteas, y en uno u otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas y traseros vinculados a las viviendas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la parte superior de último forjado, medido desde el borde del alero, tanto por fachadas como por patios no pudiendo exceder la altura en más de cuatro metros sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente, quedando especialmente prohibidos los áticos.

Artículo 5.2.11.
RASANTE

Artículo 5.2.12.
COTA DE NIVELACION

Artículo 5.2.13.
LINEA DE EDIFICACION

Artículo 5.2.14.
MEDIANERIAS

Artículo 5.2.15.
TESTEROS

Artículo 5.2.16.
RETRANQUO

Artículo 5.2.17.
SEPARACION DE EDIFICIOS

Artículo 5.2.18.
FRANJA EDIFICABLE

Artículo 5.2.19.
FONDO EDIFICABLE

Artículo 5.2.20.
SUPERFICIE OCUPADA

Artículo 5.2.21.
SUPERFICIE OCUPABLE Y COEFICIENTE DE OCUPACION

Artículo 5.2.22.
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Artículo 5.2.23.
SUPERFICIE CONSTRUIDA

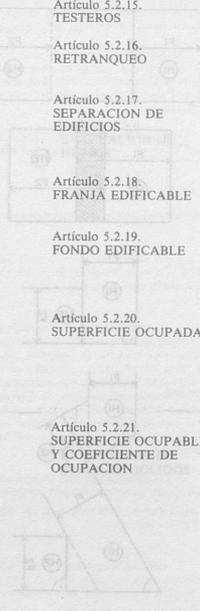
Artículo 5.2.24.
SUPERFICIE UTIL

Artículo 5.2.25.
ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 5.2.26.
ALTURA REGULADORA

Artículo 5.2.26. bis
ALTURA MINIMA

Artículo 5.2.27.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA



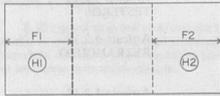
A los efectos de medición de la altura en situaciones atípicas se establecen los siguientes los siguientes criterios:

a. En solares con frente a dos calles opuestas, reguladas con distinta altura, se aplicará la correspondiente a cada calle hasta el fondo edificable. En caso de producirse solape de los fondos edificables la superficie común tendrá la altura que corresponda a la media de las dos calles.

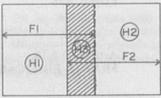
b. En solares de esquina a dos calles reguladas con distinta altura, se podrá edificar, en fachadas a la menor altura, con la altura de la mayor en una longitud igual al fondo edificable desde la esquina. En caso de esquinas en ángulo mayor o menor de 90° se procederá según se precisa en los croquis que se acompañan.

2. En todos los casos que se produzcan solapes de superficies con diferente altura reguladora, se edificará con la altura media que corresponda tomada por exceso, si el resultado se produce con fracciones de media planta.

Cuando la configuración de la finca no adapte a la ordenación prevista, el Ayuntamiento podrá regularizarlas mediante el correspondiente proyecto de reparcelación (art. 72.1.b R.P.).

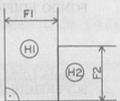


1. Solar con frente a dos calles.

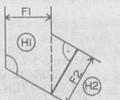


2. Solar con frente a las calles y solape de las tomas de influencias de los fondos.

$$H_1 = \frac{H_1 + H_2}{2}$$



3. Solar en esquina.
= 90°



4. Solar en esquina.
= 90°



5. Solar en esquina.
= 90°

CASOS DE SOLARES ATIPIICOS

NOTAS: H₁ es la altura mayor, H₂ es la menor altura.

La línea gruesa señala la influencia de la altura mayor.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

1. Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. La altura libre de piso es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

1. Son los diferentes niveles en que se desarrolla la superficie edificada. Se consideran a efectos del planeamiento los siguientes:

a. Sótano. se entiende por planta sótano aquella que tiene un techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.

La altura libre no será inferior a 225 cm, ni la altura de piso inferior a 250 cm, salvo lo dispuesto para garajes en el artículo 6.4.39.

La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la excepción que señala el artículo 5.2.33 o las que puedan establecerse en las Ordenanzas particulares.

b. Semisótano. Es aquella que tiene el plano de suelo por debajo de la cota de nivelación y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar más de 130 cm por debajo de la cota de la rasante de la acera. En todo caso la posibilidad de edificar en semisótano estará condicionada a que la altura que él sobresalga por encima de la rasante quede incluida en la máxima que se permite para la planta baja.

c. Planta baja. Es la coincidente con la cota de nivelación.

d. Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en la posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda al 50% de la superficie útil del local a que está adscrita, y no se rebasa la superficie edificable. Esta entreplanta no podrá construirse hasta que el propio proyecto de edificación o un proyecto concreto defina su uso.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o mayor a 220 cm.

e. Planta de piso. Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f. Bajo cubierta. Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 250 cm.

Artículo 5.2.28.
MEDICION DE LA
ALTURA REGULADORA
EN SITUACIONES
ATIPIICAS

Artículo 5.2.28. bis
REGULARIZACION DE
LINDEROS

1. En las áreas de edificación cerrada y en los cruces de calles deberá disponerse chaflanes en las esquinas de las edificaciones con las siguientes dimensiones:

- a. Calles de ancho inferior a 10 metros.
Anchura de chaflán: 3
- b. Calles de ancho comprendido entre 10 y 15 metros.
Anchura de chaflán: 4,5
- c. Calles de ancho superior a 15 metros.
Anchura de chaflán: 6

2. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

No se dispondrán chaflanes cuando los ángulos de las alineaciones sean superiores a 120 grados.

3. Podrán disponerse portales, ventanas o escaparates en planta baja sin salientes superiores a 10 cm de la alineación del chaflán.

4. Por lo que respecta a salientes y vuelos, el paramento del chaflán tendrá carácter de fachada contabilizándose el ancho de los vuelos consecutiva.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

2. Se permitirán los retraqueos de la alineación oficial con las condiciones que se indican para patios abiertos.

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

1. En calles de anchura superior a diez metros se permitirá la construcción de un "volumen de vuelos" sobresaliente de la alineación oficial de fachada. Este volumen, formado tanto por cuerpos abiertos (balcones y terrazas), como los cerrados, queda definido por:

a. El saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada, será de 50 cm en calles de 10 a 15 metros de anchura, de 75 cm en calles de 15 a 20 metros, y de 1 metro en calles de más de 20 metros de anchura.

b. Dos tercios de la longitud de las fachadas.

c. El número de plantas permitiido por encima de la planta baja.

2. Este volumen se podrá disponer en voladizos libremente con las siguientes condiciones:

a. No superará, en ningún caso, el saliente máximo.

b. En el supuesto de dos o más fachadas, continuas (solares en esquina, por ejemplo), se podrá considerar como si fuera una sola. En el supuesto de fachadas no continuas (solares con fachada a dos calles paralelas por ejemplo), el volumen de vuelos se contabilizará y se dispondrá por separado para cada una de ellas.

3. No se considerarán incluidos en el "volumen de vuelos" las cornisas, aleros y elementos arquitectónicos que, aún sobresaliendo de la alineación oficial no son parte de la superficie útil o habitable del edificio, siendo el vuelo máximo de aleros y cornisas de 1,50 m.

4. A efectos de contabilizar el vuelo en chaflanes, este podrá ser igual al de la calle más ancha de las que forman el chaflán.

5. A todos los efectos del presente artículo, la fachada a cualquier tipo de patio no se considerará como tal.

1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada estén en contacto con las propiedades colindantes.

2. Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, no tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

3. Edificación pareada, tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

CAPITULO 3

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Las condiciones de aprovechamiento son de aplicación para el establecimiento de los derechos de los propietarios del suelo, por los parámetros que fijan, en cuanto al conjunto total de la superficie edificable, sobre las que pudiera deducirse por aplicación de las condiciones de forma que regula el capítulo anterior.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área en su caso.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a. Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b. Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres o de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

1. Se define como altura tipo de la edificación la dimensión vertical de la fachada sobre la alineación exterior, medida en número de plantas, que constituye la forma típica de cada unidad territorial.

2. La altura tipo, cuando no coincida con la altura reguladora, podrá rebasarse hasta alcanzar la dimensión de esta, en los casos y condiciones que se regulan por estas Normas.

Artículo 5.2.32.
CHAFLANES

Artículo 5.2.33.

Artículo 5.2.34.
BALCONES CORNISAS Y
ALEROS

Artículo 5.2.35.
TIPOLOGIAS
EDIFICATORIAS

Artículo 5.3.1.
APLICACION

Artículo 5.3.2.
SUPERFICIE
EDIFICABLE

Artículo 5.3.3.
COEFICIENTE DE
EDIFICABILIDAD

Artículo 5.3.4.
ALTURA TIPO

CAPITULO 4

CONDICIONES HIGIENICAS.

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación forzada.
3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, con la excepción que se regula en el art. 6.1.7.
4. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 5.4.1.
PIEZA HABITABLE

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

Artículo 5.4.2.
VENTILACION

- a. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- b. Forzada, cuando se realice por cubierta mediante sistemas mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho.

Artículo 5.4.3.
VENTILACION E
ILUMINACION DE
PIEZAS HABITABLES

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/6 de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificable delimitado por fachadas interiores o exteriores de los edificios.

Artículo 5.4.4.
PATIO

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b. Patio de manzana, es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

c. Patio inglés: es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indiquen en ese capítulo.

5. Cualquier tipo de patio contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Se dividen en dos grupos:

Artículo 5.4.5.
PATIOS DE PARCELA

- a. Patios cerrados o abierto medianería.
- b. Patios abiertos.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces de los locales habitables sean, como mínimo un cuarto de la altura del muro fronterizo, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta se coronación. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

Artículo 5.4.6.
PATIOS CERRADOS

2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas un mínimo de tres metros.

3. La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. Por altura se entenderá la del paramento más alto, medido desde la rasante del patio.

4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5. En el supuesto de viviendas de protección Oficial se estará a la normativa que respecto a patios cerrados existe para estas viviendas.

1. Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de 4 metros con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

Artículo 5.4.7.
PATIOS ABIERTOS

2. En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedarse una separación mínima entre esta y el patio de 2,50 m.

1. Tendrán un ancho mínimo de dos metros si no dan huecos a ellas.

Artículo 5.4.8.
APERTURAS EN LA
ALINEACION DE
MANZANA

2. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo criterio que se establece para huecos de patios cerrados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

Artículo 5.4.9.
PATIOS
MANCOMUNADOS

a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Artículo 5.5.3.
CALEFACCION,
ACONDICIONAMIENTO
DE AIRE, AGUA
CALIENTE, GAS,
TELEFONO, ANTENAS
DE TELEVISION, ETC.

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

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 5.5.4.
SERVICIOS POSTALES

Todo edificio dispondrá de una arqueta registrable de dimensiones suficientes para alojar las acometidas telefónicas según norma CTN.

Artículo 5.5.4. bis
SERVICIO TELEFONICO

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

Artículo 5.5.5.
EVACUACION DE
AGUAS RESIDUALES

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, siempre fuera de la vía pública y como máximo una por portal.

3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Artículo 5.5.6.
EVACUACION DE
HUMOS

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y en el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán a distancia no mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

1. Todos los edificios con 12 o más viviendas y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Artículo 5.5.7.
EVACUACION DE
RESIDUOS SOLIDOS

2. El cuarto de basuras se dimensionará por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

d. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 2 metros de la rasante del patio más alto.

No se consentirán cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 5.4.10.
CUBIERTAS DE PATIOS
EN PARCELA

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Artículo 5.4.11.
CHIMENEAS DE
VENTILACION

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m² siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a 9 m deberán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

CAPITULO 5

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Artículo 5.5.1.
DOTACION DE AGUA

2. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

3. En los edificios de 4 o más alturas sobre rasante se instalará con carácter obligatorio un grupo de sobreelevación.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Artículo 5.5.2.
ENERGIA ELECTRICA

2. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

3. En todo edificio exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produzca cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

1. Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta de 10,75 m o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.6.5. para las escaleras sin luz ni ventilación directa. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas, apartamentos o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

2. En todo caso en edificios con más de cuatro plantas, contabilizándose la entreplanta, si es el caso, será obligatoria la instalación de ascensores.

1. Aparcamientos obligatorios.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determina en estas Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente Ordenanza.

2. Las condiciones de acceso, ventilación, etc., son las que se establecen para caso en la Sección 5, Capítulo 4, Título 6 de estas Normas.

CAPITULO 6

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de pedaleado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas cuando se produzca un accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 cm, con una altura que será mayor o igual a 211 cm.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales tendrán una anchura mínima de 2 m hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 130 m de luz.

b. Los distribuidores de acceso a vivienda o locales tendrán ancho superior a 120 cm cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 140 cm.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.

2. En las edificaciones de hasta cuatro plantas, se admitirá la luz y ventilación cenital, con superficie superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera en planta. La dimensión mínima del hueco libre para la iluminación será de 0,80 m.

3. En los edificios de más de cuatro plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio con superficie mínima de 1 m² en cada planta pudiendo exceptuarse la baja cuando esta sea comercial.

4. Se admitirán las escaleras de sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las mínimas condiciones:

a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b. Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea y otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

c. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

d. El ancho de cada tramo será el mismo que la escalera general del edificio.

e. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los pedaleados compensados.

f. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso por debajo de la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 8 m.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 cm.

Artículo 5.5.8. APARATOS ELEVADORES

Artículo 5.5.9. DOTACION DE APARCAMIENTO

Artículo 5.6.1. SEÑALIZACION DE FINCAS

Artículo 5.6.2. SEÑALIZACION EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.6.3. PUERTA DE ACCESO

Artículo 5.6.4. CIRCULACION INTERIOR

Artículo 5.6.5. ESCALERAS

Artículo 5.6.6. RAMPAS

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 cm y los resultados del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 cm o una barandilla de 100 cm; para alturas sobre el suelo superiores a 20 m las dimensiones de antepechos y barandillas serán respectivamente, de 105 y 110 cm. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perimetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad, la propiedad y el contratista, o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se van a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecte a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrá disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 m de ancho para peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1 m dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo de la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

CAPITULO 7

CONDICIONES AMBIENTALES

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 241/61 de 30 de noviembre) o dispongan medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

Artículo 5.6.7. PREVENCION DE LAS CAIDAS

Artículo 5.6.8. DERRIBOS

Artículo 5.6.9. APEOS

Artículo 5.6.10. VALLADO DE OBRAS

Artículo 5.6.11. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

Artículo 5.6.12. MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRA

Artículo 5.7.1. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e. No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diecen las condiciones ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro de explosión.

b. En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única o en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A según la Norma UNE 21314/75) y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 5.7.2. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR SEGUN LOS DIFERENTES USOS CARACTERISTICOS

Table with 3 columns: USOS CARACTERISTICOS, DIA, NOCHE. Rows include Actividad Industrial, Servicios urbanos no administrativos, Residencia, etc.

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

Table with 3 columns: ACTIVIDAD, DIA, NOCHE. Rows include Equipamiento: Sanitario y bienestar social, Cultural y religioso, etc.

En todo caso entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 decibelios el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.7.2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 5.7.2. no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura y otros.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 5.7.2.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasaré el metro de altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal.; estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 20 metros. Las condiciones de emisión de polvos y pavesas que produzcan molestias podrán exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

Artículo 5.7.2. LUGARES DE OBSERVACION DE LAS CONDICIONES

Artículo 5.7.3. EMISION DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS

Artículo 5.7.4. TRANSMISION DE RUIDO

Artículo 5.7.5. VIBRACIONES

Artículo 5.7.6. DESLUMBRAMIENTOS

Artículo 5.7.7. EMISION DE GASES, HUMOS, PARTICULAS Y OTROS CONTAMINANTES

5. 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 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0.2 y 1 metro cúbico por segundo distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana en el plano vertical de 2 metros de las situadas en el plano horizontal, si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere a un metro la del edificio más alto, propio o lindante en un radio de 10 metros.

Las aguas residuales procedentes de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

CAPITULO 8

CONDICIONES ESTETICAS

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso requerirá la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad la impusiere.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

1. En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de la altura y características señaladas en el artículo 3.3.7. de estas Normas.

2. En las zonas de edificación aislada en cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de 50 cm de altura máxima completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 m.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m, ni rebasen una altura de 2 m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal Competente.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

1. Será obligatorio el retranqueo frontal y la construcción de soportales en planta baja, allí donde esté indicado en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

2. El ancho del soportal será:

a. El indicado por el retranqueo, en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

b. El de los soportales colindantes o del edificio preexistente, si no puede ser deducido según lo indicado en el párrafo anterior.

c. 2,5 m, si no puede ser deducido según lo indicado en los dos párrafos anteriores.

3. La altura del soportal será la misma que la indicada en cada caso para la planta baja.

4. Cuando existan soportales en planta baja, se producirá el retranqueo no sólo en dicha planta baja, si no también en los sótanos.

1. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m de luz.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación o calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; e impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ella, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción.

Artículo 5.7.8. VERTIDOS INDUSTRIALES

Artículo 5.8.1. AFLICACION

Artículo 5.8.2. FACHADAS

Artículo 5.8.3. MEDIANERAS

Artículo 5.8.4. CERRAMIENTOS

Artículo 5.8.5. SOPORTALES

Artículo 5.8.6. PORTAL

Artículo 5.8.7. CONSIDERACION DEL ENTORNO

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando, en todo caso, el arbolado con un máximo en todo de 1,50 y respetando el mobiliario urbano.

2. Se prohíben expresamente las marquesinas y toldos rígidos o fijos.

1. Se entiende como tales los anuncios paralelos al plano de la fachada.

2. Su saliente máximo será de 0,10 m respecto de la alineación de fachada, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a. Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b. Las muestras, que sólo estarán permitidas en planta baja, podrán acupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 m de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán en todo caso las condiciones estéticas que se determinan en cada Ordenanza.

c. En las zonas correspondientes a las Ordenanzas números 4, 5 y 9 se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0,40 m por 0,40 m. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

d. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales (Ordenanzas 4, 5 y 9) como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con la altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 m y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

e. El los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

f. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 m del anuncio o a 10 m si lo estuviera enfrente.

g. En los muros linderos que quedan al descubierto, y cumplen en general, las condiciones de las Ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración pueden instalarse muestras y sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en fachadas.

1. Se entiende por tales anuncios normales al plano de fachada, y sólo serán permitidos en plantas bajas.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. Su saliente máximo será igual al fijado por los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3. En las zonas de edificación comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 m.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m del anuncio.

5. En todo caso cumplirán las condiciones particulares de cada zona.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad de del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. 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 aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 180 cm de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 5.8.8. TOLDOS MOVIBLES

Artículo 5.8.9. MUESTRAS

Artículo 5.8.10. BANDERINES

Artículo 5.8.11. PROTECCION DEL ARBOLADO

Artículo 6.1.1. DEFINICION

Artículo 6.1.2. CLASIFICACION

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza particular correspondiente.

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la ordenanza correspondiente.

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o trabajo a más de 10 m de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar relacionado intencionalmente, y en el que se desarrollará la actividad principal.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 2

USO RESIDENCIAL

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Vivienda. Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización el la parcela se distinguen dos categorías:

• Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

• Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b. Residencia comunitaria. Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran el núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos con la excepción que se dice en el artículo 5.4.1.4.

2. Toda vivienda deberá ser exterior, debiendo cumplirse en todas sus piezas las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo 5.4.3; debiendo tener además al menos uno de sus huecos abriendo sobre la calle, plaza, o alternativamente, sobre un espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artículo 5.4.7. de estas Normas.

PROGRAMA DE SUPERFICIES MINIMAS

1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los 25 m², dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendereros ni espacios con altura libre inferior a 220 cm.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a. Estancia: tendrá una superficie útil no menor de 12 m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, 270 cm; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3 m.

b. Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 14 m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c. Cocina: tendrá una superficie mínima de 6 m², uno de sus lados

tendrá una longitud libre mínima de 160 cm. Dispondrá de un fregadero.

d. Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de 8 m² cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina con uno de sus lados con dimensión mínima de 2 m.

e. En todo caso el conjunto Estancia-comedor-cocina ya sea por separado o como pieza única, con posibilidad de disponer la cocina en armario, tendrá una superficie no menor de 18 m² para el programa mínimo de dos personas, incrementándose esa superficie mínima en dos metros más por cada persona que se añada al programa, contabilizados en base al número y tipo de dormitorios de que disponga la vivienda.

f. Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos 12 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que 240 cm.

g. Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos 12 m², con uno de sus lados de longitud no menor de 240 cm.

h. Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de 6 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2 m.

i. Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor de 3 m². Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Artículo 6.1.3. SIMULTANEIDAD DE USOS

Artículo 6.1.4. AMBITO DE APLICACION

Artículo 6.1.5. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 6.1.6. VENTILACION E ILUMINACION

Artículo 6.1.7. LOCALES EN SOTANO

Artículo 6.1.8. ACTIVIDADES PERMISIBLES

Artículo 6.2.1. DEFINICION Y SUS CLASES

Artículo 6.2.2. CONDICIONES Y SITUACION

Artículo 6.2.3. PROGRAMA DE LA VIVIENDA

TITULO 6 CONDICIONES DE LOS USOS Y LAS ACTIVIDADES

CAPITULO 1

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones generales de los usos en Suelo Urbano son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

A los efectos de estas Normas se consideran las siguientes clases de usos:

- Residencial
- Industrial
- Servicios Terciarios
- Equipamiento y servicios comunitarios
- Espacios libres

j. Armario ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

NUMERO MAXIMO DE PERSONAS	LONGITUD (M)
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 o más	3,5

k. Pasillos: tendrán una anchura mínima de 85 cm. Podrán existir estrechamientos de hasta 70 cm, siempre que su longitud no supere los 30 cm y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 por 180 cm.

l. Tendedero: salvo si existiese tendedero común o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de la parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos 3 m² de superficie destinados a tender ropa, que no sea visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

m. Vestíbulo: tendrá una superficie no menor de 1,40 m² y un lado libre mínimo de 110 cm.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 cm, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 cm el resto.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 201 cm de altura y 82,5 cm de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 192 cm de altura, de 62,5 cm de anchura para los cuartos de aseo y 72,5 cm para el resto de las piezas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo 100 cm. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 cm por 200 cm. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 100 cm cuando por ellas se acceda a un máximo de 10 viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta un máximo de 30, su ancho será de al menos 110 cm; y cuando se acceda a más de 30 viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 100 cm o una sola con un ancho de 130 cm. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de 12 peldaños.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 20 viviendas o fracción superior a 15.

5. En promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de enero.

6. Las escaleras no podrán comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m², y en todo caso, por cada unidad de vivienda, siempre y cuando sea técnicamente posible.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m², en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hostelería.

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

CAPITULO 3

USO INDUSTRIAL

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Estas actividades están comprendidas, están comprendidas, con carácter general, dentro de los epígrafes 1 a 4 (producción industrial) 50, 61, a 63, 71, 72, 74, 75, 76, 85, 92, y 971 (construcción, comercio al por mayor, reparaciones, transporte y almacenamiento), todos ellos según la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieran funciones similares en cada caso.

3. Se adjunta listado. Anexo n.º 3.

A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

1ª. Industria en general en polígonos o aislada: cuando la actividad se desarrolla en zonas y edificaciones específicamente destinadas al uso industrial o como actividad de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable.

2ª. Pequeña industria y talleres de reparación: cuando la actividad se desarrolla en naves de pequeño tamaño, hasta 500 m² en zonas y edificaciones de uso característico no industrial.

3ª. Talleres domésticos:

Definición.

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Artículo 6.2.4.
ALTURA DE TECHOS

Artículo 6.2.5.
DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO

Artículo 6.2.6.
ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

Artículo 6.2.7.
DOTACION DE APARCAMIENTO

Artículo 6.2.8.
RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 6.3.1.
DEFINICION

Artículo 6.3.2.
CLASIFICACION

Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.

2. Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

3. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4. Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y un lavabo.

3. Deberán tener ventilación normal o forzada.

4. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos. En categoría segunda, cuando se utilice el portal como acceso, este deberá tener una latitud mínima de 2,75 metros.

5. En categoría primera, tendrán una superficie de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

6. En categoría segunda, no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

7. Cuando la actividad sea de "limpieza en seco" o "lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 CV, condicionado a que ningún motor exceda los 3 CV.

8. En categoría tercera, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 CV.

9. En categoría cuarta, tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

10. En categoría primera, se permitirán las siguientes actividades o análogos:

- Talleres de confección del vestido y el adorno.
- Talleres de prótesis dental.
- Peluquería.
- Laboratorios Fotográficos.

A los efectos de las condiciones que limitan la actividad en los talleres domésticos, les serán de aplicación las de la vivienda a que están anexos.

Artículo 6.3.3.
TALLERES DOMESTICOS

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 6.3.4.
AISLAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o su almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacenaje, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Artículo 6.3.5.
DIMENSIONES DE LOS LOCALES

2. Locales de producción o almacenes en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m³ por trabajador.

Artículo 6.3.6.
SERVICIOS DE ASEO

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para 20 trabajadores o fracción superior a 10 y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo; y de 130 cm cuando su capacidad sea de más de 50 puestos de trabajo.

Artículo 6.3.8.
CIRCULACION INTERIOR

2. Ningún tramo horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 100 cm.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil del taller, en su interior.

Artículo 6.3.9.
DOTACION DE APARCAMIENTO

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño de una plaza de estacionamiento de vehículos pesados grandes, con unas bandas perimetrales de 1 m alrededor de la plaza.

Artículo 6.3.10.
ORDENACION DE LA CARGA Y LA DESCARGA

2. Para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción o almacenes.

3. En áreas de uso característico residencial, entre las 22 horas y las 8 horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de 3.500 k y siempre dentro del local cerrado.

CAPITULO 4

SERVICIOS TERCIARIOS

1. El uso de servicio terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercial al por menor en sus distintas formas, información, administración financiera u otra, seguros, etc.

Artículo 6.4.1.
DEFINICION

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- Uso comercial
- Uso hotelero
- Uso de oficinas
- Salas de reunión
- Servicios del automóvil

SECCION 1

USO COMERCIAL

1. El uso comercial tiene por finalidad el suministro de mercancías, la venta de comidas y bebidas para consumo en el local y la prestación de servicios a particulares.

2. Estas actividades son las que se corresponden con los epígrafes 64 (comercio), 65 (bares, restaurantes y cafeterías) a excepción del 65.2 y 97 (servicios personales) según la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieren funciones similares.

3. Se adjunta listado. Anexo n.º 4.

1. A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

1ª. Local comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 1.000 m² de superficie de venta en comercios alimentarios y 1.500 m² en los no alimentarios.

2ª. Agrupación comercial. Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

3ª. Grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 1.000 m² de superficie de venta en el comercio alimentario y 1.500 m² en los no alimentarios.

2. A los efectos de aplicación de las categorías anteriores, se entiende por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un 35% de su superficie de venta, o supere los 1.000 m² si se integra en un establecimiento de la categoría 3ª.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y gróndolas de exposición, probadores, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de los locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visible por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

1. En los locales comerciales de la categoría 1ª definidos en el artículo 6.4.3. apartado 1., todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 cm; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una cada 500 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m², con una anchura de, al menos, 130 cm, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 cm como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 300 cm como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo de la cota de nivelación.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m² un retrete y un lavabo; por cada 100 m² adicionales o fracción superior a 500 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría 2ª, definida en el artículo 6.4.3., apartado 1. podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

1. En locales de más de 500 m², o agrupaciones de la categoría 2ª que superen los 1.000 m², se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los 400 m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m².

2. Para los comercios de la categoría 3ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie comercial no alimentaria y 25 por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m² o los 750 en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de 340 cm que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500; las dársenas tendrán de dimensiones mínimas 7 m de longitud y 4 de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 4 m y al 7% de su longitud.

Artículo 6.4.2.
DEFINICION

Artículo 6.4.3.
CLASIFICACION

Artículo 6.4.4.
DIMENSIONES

Artículo 6.4.5.
CIRCULACION INTERIOR

Artículo 6.4.6.
ESCALERAS

Artículo 6.4.7.
ASCENSORES

Artículo 6.4.8.
ALTURA LIBRE DE PISOS

Artículo 6.4.9.
ASEOS

Artículo 6.4.10.
APARCAMIENTOS

Artículo 6.4.11.
ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA

Artículo 6.4.12.
PASAJES COMERCIALES

Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble se aumentará su ancho en un metro.

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial y de actividad ciudadana en general existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

SECCION 2

USO HOTELERO

1. El Uso hotelero corresponde a las actividades destinadas a proporcionar alojamiento de temporada a las personas. Para su clasificación se estará a lo dispuesto en el R.D. 1634/83 de 15 de junio (BOE n.º 144 17 junio 88).

2. Comprende las que se recogen en el epígrafe 66 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) a excepción del apartado 669.1 y 669.9.

3. 669.1. Coches camas y coches restaurantes.
669.9. Campings, centros y colonias de vacaciones y otros alojamientos n.c.o.p.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las de las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a 100 cm.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 6.2.3. para las viviendas familiares, en su apartado 3.c.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

Cuando el desnivel a salvar del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá de un aparato elevador al menos para cada 30 habitaciones o fracción superior a 15.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m² de superficie útil. Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 250 m², un lavabo.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor.

SECCION 3

USO DE OFICINAS

1. El uso de oficinas corresponde a las actividades de prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

2. Comprende, con carácter general, las correspondientes a los epígrafes de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) números 81, 82, 83, 84, 856, 943, 933, 952, 953, 959, 990; las del 966 no incluidas como industriales; las que representen la función principal sobre otras en los 911, 912, 913, 914, y 917 y todas las que por asimilación cumplieren funciones similares.

3. Se adjunta listado. Anexo n.º 5.

A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

1ª. Oficinas, cuando el servicio es prestado por una persona o entidad privada o pública.

2ª. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se procede la actividad de la oficina.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 cm.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público, tendrán una anchura de, al menos, 825 mm.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m² de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 250 m² que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 m se dispondrá de un aparato elevador por cada 500 m² sobre su altura.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 cm como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 300 cm como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalan varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrá acceso.

Artículo 6.4.13.
GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Artículo 6.4.14.
DEFINICION

Artículo 6.4.15.
DIMENSIONES

Artículo 6.4.16.
ASCENSORES

Artículo 6.4.17.
ASEOS

Artículo 6.4.18.
APARCAMIENTO

Artículo 6.4.19.
DEFINICION

Artículo 6.4.20.
CLASIFICACION

Artículo 6.4.21.
DIMENSIONES

Artículo 6.4.22.
ACCESOS INTERIORES

Artículo 6.4.23.
ESCALERAS

Artículo 6.4.24.
ASCENSORES

Artículo 6.4.25.
ALTURA LIBRE DE PISOS

Artículo 6.4.26.
ASEOS

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de oficina.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que están anexos.

SECCION 4

SALAS DE REUNION

1. Corresponde este uso a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y actividades recreativas (cine, espectáculos, teatros, etc.).

2. Comprende las actividades recogidas en los epígrafes 652, 963 y 965 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3. 652 Establecimientos de bebidas y cafés, con espectáculos.
963 Salas de cine.

Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCION 5

USO SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

El uso de servicios del automóvil atiende a las necesidades de estancia y servicio de vehículos ligeros y pesados y comprende además las actividades comprendidas en los epígrafes 645 y 751.1 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas o las que por asimilación cumplen funciones similares.

A los efectos de fijar sus condiciones particulares y pormenorización en el espacio se establecen las siguientes categorías:

- 1^a. Aparcamientos de superficie para vehículos ligeros.
- 2^a. Aparcamientos de superficie para vehículos pesados.
- 3^a. Garaje para vehículos ligeros.
- 4^a. Estaciones de servicio.

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio de suelo de dimensiones mínimas de 2,20 m por 4,50 m y de 2,50 m por 5,00 m para la estancia de vehículos pesados, pequeños y grandes respectivamente, y de 2,50 m por 6,00 m y 3,00 m por 9,00 m para vehículos pesados, pequeños y grandes respectivamente.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos.

Se entiende por "estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

1. Además del cumplimiento de las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 6.4.33., el número de vehículos en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

2. Los garajes-aparcamiento para vehículos ligeros deberán destinar al menos un 20% de sus plazas a vehículos grandes.

3. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES

1. Podrán autorizarse la utilización como garaje los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios según ordenanzas específicas.
- b. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcelas o vía pública.
- c. En edificios exclusivos.

2. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

3. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los tranqueos obligatorios de la vía pública.

1. Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 m de ancho y 5 m de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

2. Los garajes de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 m como mínimo de ancho. En los de más de 600 m², el ancho mínimo del acceso será de 3, 4, 6 o 5 m, según den a calle de más de 14 m, comprendidas entre 10 y 14 o menores de 10 m respectivamente.

3. Los garajes de menos de 600 m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 m² podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m y en los de menos de 200 m² sea superior este acceso a 3 m.

4. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego, y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 m.

5. En los garajes-aparcamiento de más de 2.000 a 6.000 m² la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros y deberán tener además una salida de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.

Artículo 6.4.27. APARCAMIENTOS

Artículo 6.4.28. CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMESTICOS

Artículo 6.4.29. DEFINICION

Artículo 6.4.30. CONDICIONES

Artículo 6.4.31. DEFINICION

Artículo 6.4.32. CLASIFICACION

Artículo 6.4.33. PLAZA DE APARCAMIENTO

Artículo 6.4.34. GARAJE

Artículo 6.4.35. ESTACION DE SERVICIO

Artículo 6.4.36. CONDICIONES COMUNES DE GARAJES Y APARCAMIENTO

Artículo 6.4.37. SITUACION

Artículo 6.4.38. ACCESO A LOS GARAJES

6. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrán un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2 m en cualquier punto.

1. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo.

2. Los de más de 2.000 a 6.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo.

3. Los de más de 6.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entrada independiente para señoras y caballeros.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m para garajes aparcamientos de hasta 6.000 m² y superior a 1,30 m en los de mayor superficie.

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO para cada 500 m³, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios y chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2,50 m, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 m, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

2. Se entiende por ventilación natural aquella en que exista 1 m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de manera que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se colocará en lugar de fácil acceso.

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

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

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2.000 m², con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 m² además existirá una señalización luminosa en el suelo.

2. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización expresa del Ayuntamiento.

1. Deberán cumplirse todas las exigencias de la normativa vigente.

2. La calefacción de los locales y demás medios en los que realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de depuración de grasas.

1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las Estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No Fumar", "Peligro de incendio".

2. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles y líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 l.

3. No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 l de capacidad máxima.

4. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deben siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

5. Se prohíben las reparaciones ruidosas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.

6. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustibles o no, y realizar dentro de los locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades y estancia de los vehículos.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

b. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo 6.4.46.

c. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

Artículo 6.4.39. ALTURA

Artículo 6.4.40. ASEOS

Artículo 6.4.41. ESCALERA

Artículo 6.4.42. VENTILACION

Artículo 6.4.43. ILUMINACION

Artículo 6.4.44. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Artículo 6.4.45. DESAGUES

Artículo 6.4.46. PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACION

Artículo 6.4.47. ESTACIONES DE SERVICIO

CAPITULO 5

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS

1. El uso de equipamiento y servicios comunitarios es el complementario a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan la vida urbana.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a. Docente (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel).
- b. Sanitario-Asistencial (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados).
- c. Cultural-Religioso-Asociativo (bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.).
- d. Deportivo (práctica deportiva, cubierta o al aire libre).
- e. Ocio y esparcimiento.
- f. Servicios de la Administración.
- g. Seguridad (bomberos, policía, guardia civil).
- h. Transporte y comunicaciones (estaciones de viajeros y mercancías).
- i. Abastecimiento (mercados y centros de distribución).
- j. Energía y depuración.

1. Las condiciones de uso de equipamiento son de aplicación a todas las parcelas señaladas expresamente en la documentación del Plan y a todas las instalaciones que en el momento de la aprobación del Plan estén destinadas a alguno de los mencionados usos dotacionales según se recoge en los planos de Ordenación, en ambos casos con los códigos que a continuación se relacionan.

CLASE	1	2	TIPO
DOCENTE	E	E-0	Docencia en general
		E-1	Guarderías y jardines de infancia
		E-2	Preescolares
		E-3	E.G.B.
		E-4	BUP, COU, FP
		E-5	E. Universitarios
		E-6	E. Especiales
		E-7	E. Especial
SANITARIO ASISTENCIAL	S	S-0	General
		S-1	Hospitalario
		S-2	Extrahospitalario
		S-3	Asistencia infantil
		S-4	Asistencia ancianos
		S-5	Asistencia social
SOCIO CULTURAL Y RECREATIVO	C	C-0	General
		C-1	Cultural
		C-2	Religioso
		C-3	Comunitario
DEPORTIVO	D	D-0	General
		D-1	Grandes instalaciones
		D-2	Deportivo de barrio
		D-3	Deportivo minoritario
OCIO Y ESPARCIMIENTO	O	O-1	En locales cubiertos
		O-2	En espacios descubiertos
ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS PUBLICOS	P	P-1	Administración central, local o autonómica
		P-2	Seguridad
		P-3	Justicia
		P-4	Comunicaciones
		P-5	Transportes
		P-6	Abastecimiento
		P-7	Sanearamiento y basuras
		P-8	Energía
		P-9	Cementerios
GENERAL	X-O		
ESPACIOS LIBRES	L	L-0	Espacio libre en general
		L-1	Sistema General espacios libres (parques)
		L-2	Sistema local de espacios libres (jardines)

2. Si solamente tiene calificación de equipamiento general en el Plano, podrá disponerse cualquiera de los siguientes:

- E-2 Preescolares
- E-3 E.G.B.
- S-4 Asistencia de ancianos
- S-5 Asistencia social
- C Socio cultural y comunitario
- D Deportivo
- O-2 Ocio y esparcimiento en espacios descubiertos
- P-1 Administración central, local y autonómica
- P-6 Abastecimiento

3. La calificación pormenorizada en los Planos de Ordenación o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni de Programa de Actuación si se mantiene el uso dotacional y se justifica socialmente la mejor necesidad del cambio.

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación —posición, ocupación, volumen y forma— sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de restauración.

5. Los equipamientos que se ubiquen en parcelas exclusivas tendrán el aprovechamiento (altura y ocupación en su caso) que se fija en la ficha correspondiente del Programa de Actuación y su ordenación será conforme a las condiciones de posición que se establecen en la Ordenanza 5, salvo que se indicaren expresamente otras condiciones en contrario.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Artículo 6.5.1. DEFINICIÓN Y CLASES

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las anteriores y siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:

- Educativo, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
- Cultural-Religioso-Asociativo, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional al aire libre.

Sanitario, Asistencial o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento.

Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

3. A los efectos de la sustitución de usos, no se considerarán como existentes los que figurasen en los planos de Ordenación con el código correspondiente.

Cuando se indicare en el Plano que una serie de equipamientos configuren una acción integrada, su ejecución exigirá una actuación conjunta mediante un Estudio de Detalle previo y un proyecto unitario.

Si las características necesarias para la edificación de equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de volumen que correspondan, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y sin ocupar más de las dos terceras partes de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

1. Los usos de equipamientos dotacionales dispondrán en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, que serán incrementados si así resultase de las siguientes condiciones:

a. En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada 25 personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada 50 personas.

b. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.

c. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

3. Los mercados de abastos dispondrán, por cada 20 puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de 300 cm y con una superficie de dimensión mínima de 7 m de longitud y 4 de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

CONDICIONES PARTICULARES

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer de mayores espacios libres, se debiera dejar la planta baja diáfana, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Cumplirán las condiciones generales y las establecidas por el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un 40% de la destinada a éste. Deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación por la actividad que se realice.

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de 1 m² por cada 2 m² de parcela neta, con una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

Los servicios de la Administración en lo que les sea de aplicación cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas.

Los servicios de abastecimiento deberán cumplir las condiciones de uso comercial establecidas en estas Normas con excepción de la superficie mínima de venta que podrá ser de 4 m².

CAPITULO 6

ESPACIOS LIBRES

1. Corresponde a las áreas desarboladas o ajardinadas para descanso, paseo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones se distinguen las siguientes clases:

a. Parques, son los grandes espacios con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente a ocio y paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad (Sistema General).

b. Jardines, son los pequeños espacios libres ajardinados destinados a esparcimiento y mejora de los diferentes recintos de la ciudad. (Sistemas de Barrio).

Artículo 6.5.3. COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 6.5.4.

Artículo 6.5.5. ACCIONES INTEGRADAS DE EQUIPAMIENTO

Artículo 6.5.6. EDIFICACIONES ESPECIALES

Artículo 6.5.7. PLAZAS DE APARCAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

Artículo 6.5.8. EQUIPAMIENTO DOCENTE

Artículo 6.5.9. EQUIPAMIENTO DE OCIO Y RECREATIVO

Artículo 6.5.10. RELIGIOSO

Artículo 6.5.11. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Artículo 6.5.12. ADMINISTRACION

Artículo 6.5.13. ABASTECIMIENTO

Artículo 6.6.1. DEFINICIÓN Y CLASES

3. El señalamiento en los planos de Ordenación de toda clase se indica con los códigos L-1 y L-2 respectivamente.

1. Los parques mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Los parques deberán contar además con elementos para el juego de niños, áreas de juego y deportes no reglados.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5% de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a 10 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un 5% de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de 10 Has. tendrán las mismas características salvo que, en ellos no se podrá edificar.

6. Los parques de superficie menor de 3 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canates y fuentes ornamentales. Deberán disponer de arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas y juego de niños.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

3. La disposición de parques y jardines deberá, en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí espacios verdes significativos, pudiendo ser:

a. Pasos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta con tratamiento de áridos (arena y empedrados).

b. Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 m que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 m de la calzada.

Artículo 6.6.2. PARQUES

Artículo 6.6.3. JARDINES

Artículo 6.6.4. ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES

TITULO 7

SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los planos de Clasificación y Estructura, CEM donde se ha señalado con el código SNU.

2. El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en los planos de Suelo No Urbanizable y responden a los códigos que se detallan en los artículos 7.2.1., 7.3.1. y 7.4.1.

1. El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que se disponen, para cada Nivel de Regulación en función de su naturaleza y destino, en los capítulos 2, 3 y 4 de este Título.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos o mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Ponferrada que decidirá sobre las posibles actuaciones.

1. Se establecen dos niveles de regulación en Suelo No Urbanizable en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos. Estos niveles son:

Nivel de Regulación Básica o Suelo Urbanizable común.

Nivel de protección Especial.

2. Sobre cada porción del suelo no urbanizable será de aplicación sucesiva y simultánea las limitaciones pertenecientes al nivel de protección especial, si lo tuviera, y al nivel de regulación básica.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujeción al trámite previsto en el artículo 58.1.3. de la Ley del Suelo.

5. A continuación se establecen las condiciones generales y de parcelación, uso y edificación para cada uno de los niveles de regulación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 7.1.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

Artículo 7.1.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 7.1.3. NIVELES DE REGULACION

CAPITULO 2

NIVEL DE REGULACION BASICA

SECCION 1

GENERALIDADES

1. El nivel de regulación básica establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre los usos del suelo, en desarrollo de los preceptos legales que configuran el régimen urbanístico genérico del Suelo No Urbanizable.

2. Estas limitaciones son de aplicación a la totalidad del territorio municipal clasificado como Suelo No Urbanizable común, señalado con el código S.N.U. en los planos correspondientes, con las condiciones generales y particulares que se desarrollan a continuación.

1. De conformidad con lo que prescribe el artículo 86.1. de la Ley del Suelo, en Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en su artículo 43.3., edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

SECCION 2

CONDICIONES DE PARCELACION

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas y estas deberán ajustarse a la legislación agraria.

2. No podrán realizarse parcelaciones rústicas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo que corresponda en aplicación de la legislación agraria, salvo en los casos que lo permita un Plan Especial del Medio Físico (B.O.C.L. 27 de agosto 1984). Anexo 6.

3. En el caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica y saneamiento que garantice la salubridad de la zona.

4. Los cerramientos de parcela si tienen partes macizas, deberán ejecutar hasta una altura no mayor de 0,80 m y en todo caso no serán de altura superior a 2,00 m, manteniendo una separación mínima a ejes de caminos de 3,00 m cuando estos sean de ancho inferior a 6,00 m.

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en condiciones que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos que pueda ocasionar la formación de un núcleo de población, según se define en estas Normas.

2. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. No podrán realizarse parcelaciones al amparo de la unidad mínima de cultivo que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos o constituyan núcleo de población.

4. Se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se den alguno de los supuestos siguientes:

a. Que las características de pavimentación, secciones y trazado del viario de acceso sea propio de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillos y aceras, alumbrado público, etc.

b. Que los cerramientos de fincas se realicen con acabados y remates elaborados, rejuntados, impostado, etc.

c. Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales, o no estén en armonía con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.

d. Que existan instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

1. A los efectos de edificación, y sin perjuicio de la que se fije para los distintos usos permitidos, se considera parcela mínima la que tuviere 2.500 m² con anterioridad al 1 de enero de 1.987 según datos registrales o en su defecto catastrales.

2. A los efectos de segregación o división de fincas, se estará a lo dispuesto en el artículo 7.2.3.2.

SECCION 3

CONDICIONES DE USO

1. Son usos característicos todos los directamente relacionados con las actividades de producción agropecuaria, forestal y ecológica.

1. Son usos compatibles en Suelo No Urbanizable en sus niveles de regulación básica los siguientes:

a. Actividades extractivas, minería y canteras.

b. Verederos de residuos sólidos.

c. Depósitos al aire libre.

d. Infraestructurales, vinculados a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

e. Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

f. Actividades culturales, recreativas, ocio y sanitario asistencial.

g. Acampada.

h. Vivienda familiar.

Artículo 7.2.1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 7.2.2. CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.2.3. PARCELACIONES RUSTICAS

Artículo 7.2.4. PARCELACIONES URBANISTICAS

Artículo 7.2.5. PARCELA MINIMA

Artículo 7.2.6. USOS CARACTERISTICOS

Artículo 7.2.7. USOS COMPATIBLES

- i. Usos ligados a la producción industrial.
2. Usos incompatibles todos los demás.

1. Además del cumplimiento de las condiciones particulares y sectoriales que sean de aplicación en cada caso, la implantación de cualquiera de esos usos compatibles y la instalación de silos requerirá:

- a. Justificación, en su caso, de que la actividad deba desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b. Con carácter general se deberá realizar un estudio de impacto sobre el medio, debidamente documentado, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y, en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúan de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones existentes.

c. La localización de usos industriales en Suelo No Urbanizable deberá justificarse acreditando, además, la imposibilidad o improcedencia de situarlos en las áreas expresamente calificadas para este uso.

d. Para la consideración de utilidad pública o interés social, será preceptiva su previa autorización tramitada conforme a lo especificado en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. A partir de la citada documentación el Ayuntamiento podrá denegar o autorizar la actividad imponiendo, en su caso, las medidas oportunas para compensar o evitar los impactos de todo tipo.

1. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.

2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización, e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.

3. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumpla la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

1. Sólo serán admisibles los vertederos controlados.

2. El vertido de residuos sólidos se producirá por Bancadas, que mantengan una relación de 3:2 entre base y altura.

1. Prohibidos.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo No Urbanizable:

a. Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b. Las declaradas de utilidad pública o interés social según el procedimiento que se regula en el art. 42.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, que requiera unas condiciones especiales de ubicación.

3. Deberán crear barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

4. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región, y se exigirá además la notificación por escrito a los colindantes.

5. Excepcionalmente se admite la ubicación en suelo NO urbanizable, en condiciones de conservación volumétrica las siguientes: Bodelón Terrazos y Butano S.A., FRIBER S.A., Prensados Bodelón S.A., HORRISÁ, CAHOSA.

SECCION 4

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. Cumplirán en todo caso la legislación sectorial que les sea de aplicación.

2. Las edificaciones, por su funcionalidad específica, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de las que se establecen en estas Normas para los suelos urbanos.

1. Al margen de las condiciones de explotación propiamente agropecuarias y forestales, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e instalaciones al servicio de las citadas explotaciones.

2. Se distinguen cuatro tipos de instalaciones:

- a. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.
- b. Establos y granjas.
- c. Viveros e invernaderos.
- d. Piscifactorias.

1. En todo caso las edificaciones se separarán cinco metros de linderos y caminos.

2. Salvo que lo requiera el tipo de instalaciones necesarias, la altura de la edificación en ningún caso será superior a una planta con tres metros para casetas de aperos y seis metros para almacenes, establos, invernaderos y piscifactorias.

3. La ocupación no será superior al 50% de la finca en invernaderos, al 20% en establos y al 0,1% en almacenes, casetas y piscifactorias.

1. Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

2. En las explotaciones de agricultura intensiva: huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas solamente podrán edificarse casetas de aperos con una superficie de 25 m² y sin cimentación, con una separación a linderos de 4,50 m.

Artículo 7.2.8. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD

Artículo 7.2.9. USO EXTRACTIVO

Artículo 7.2.10. VERTEDEROS DE RESIDUOS SOLIDOS

Artículo 7.2.11. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE

Artículo 7.2.12. USO INDUSTRIAL

Artículo 7.2.13. CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.2.14. EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Artículo 7.2.15. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Artículo 7.2.16. EDIFICACIONES AUXILIARES

3. En circunstancias justificadas en razón de las necesidades de explotación se podrán autorizar construcciones mayores con autorización de la Comunidad Provincial de Urbanismo.

4. Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m², se consideran permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.

5. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable siguiendo el procedimiento que se dice en el artículo 7.2.8 de estas Normas, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

6. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

1. Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares de nueva planta o ampliación que no sobrepase los 100 m², se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal.

2. Cuando se supere esta superficie se precisará informe favorable siguiendo el procedimiento que se dice en el artículo 7.2.8 de estas Normas, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

3. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

4. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de dos cabezas de ganado mayor, o alternativamente 20 cabezas de ganado menor o 50 gallinas o 100 conejos.

5. En las demás situaciones se cumplirán las distancias establecidas en el reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y legislación específica.

6. Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 5.000 m² con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

7. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

8. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

9. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren un vinculación de 4.000 m² de terreno agrario por cabeza de ganado vacuno.

10. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

11. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte del terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

1. Las edificaciones auxiliares, de resultar necesarias cumplirán las condiciones del artículo 7.2.16.

2. La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.

3. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

1. La instalación de piscifactorias fuera de los cauces naturales de los ríos, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:2.000 acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

2. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

1. Las edificaciones se separarán al menos 250 m de cualquier otra construcción y 20 de los linderos del coto.

2. La edificación máxima será de 0,1 m²/m².

3. La altura máxima será de una planta y 5 m, salvo que se requiera mayor altura por algún elemento necesario de la instalación.

1. Se podrán autorizar las edificaciones e instalaciones tanto al servicio de la infraestructura como de los usuarios.

2. Entre los usos al servicio de las obras públicas podrán autorizarse establecimientos de hostelería con una capacidad máxima de 50 plazas, debiendo justificarse en el proyecto que se resuelven convenientemente los enlaces con la carretera.

3. Se exceptúan estas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria; fijándose como parcela mínima 1.000 m² para infraestructuras en general y 5.000 m² para los servicios de carretera.

4. La separación mínima a linderos será de 5 m en todos los casos, y guardarán las distancias a calzadas que señala el Reglamento de Carreteras.

5. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

6. La altura máxima será de una planta y 4 m, exceptuándose de esta condición: las instalaciones necesarias que deban sobrepasar esta altura, las marquisinas de las gasolineras, que podrán alcanzar 9 m y las edificaciones de hostelería que podrán alcanzar 2 plantas y 7 m.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m².

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 15.000 m².

2. La separación mínima de las edificaciones a linderos será de 10 m.

3. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 25%.

4. La altura máxima no será superior a tres plantas y 10 m.

Artículo 7.1.17. ESTABLOS Y GRANJAS

Artículo 7.2.18. VIVEROS E INVERNADEROS

Artículo 7.2.19. PISCIFACTORIAS

Artículo 7.2.20. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 7.2.21. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 7.2.22. EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

- 1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 15.000 m².
- 2. Las edificaciones se separarán al menos 10 m de los linderos.
- 3. La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².
- 4. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m.

Artículo 7.2.23.
EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES CULTURALES, RECREATIVAS, OCIO Y SANITARIO ASISTENCIAL

- 1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m².
- 2. Las edificaciones se separarán al menos 20 m de los linderos y la edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m².

Artículo 7.2.24.
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES DE ACAMPADA

Artículo 7.2.25.
EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDA FAMILIAR

1. A los efectos de la regulación y pormenorización sobre el territorio del uso de vivienda familiar se establecen tres grados que se identifican con los códigos 1^º, 2^º y 3^º sobre los planos de Suelo No Urbanizable S.N.U.

2. La parcela mínima para edificar en los dos primeros será de 2.500 m² según se regula en el artículo 7.2.5. de estas Normas, debiendo cumplir el resto de las condiciones. En el grado 3^º la parcela mínima será la unidad mínima de cultivo.

3. La separación mínima a linderos será de 5,00 m en todos los casos y la separación entre edificaciones que no sean auxiliares de la propia finca será de 50 m para el grado 1^º, 80 m para el grado 2^º y 150 m para el grado 3^º.

- 4. La superficie destinada a vivienda no será superior a 300 m².
- 5. La altura máxima no será superior a 2 plantas y 8 m al límite de cunbrera.

6. En fincas de superficie mayor que la unidad mínima de cultivo se podrán edificar tantas viviendas como múltiplos enteros resulten de esta unidad, siempre que se justifique debidamente que no se constituye núcleo de población y que se ocupan los suelos de menor rentabilidad agraria.

7. El destino de la vivienda, en todo caso, será de residencia familiar del agricultor y vinculada a la explotación agropecuaria de la finca.

1. Se distinguen dos tipos de industrias que puedan establecerse en Suelo No Urbanizable.

a. Las vinculadas directamente a la extracción de las materias primas y las que por su carácter o dimensión resulten incompatibles con las áreas urbanas.

b. Las molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Artículo 7.2.26.
EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION INDUSTRIAL

- 2. La parcela mínima será de 40.000 m².

3. Las instalaciones industriales incluidas en los tipos a y b del número anterior se separarán al menos 250 m y 500 m respectivamente de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 20 m de los linderos.

- 4. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

5. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 9 m, que solamente podrá ser superada por elementos necesarios de la instalación industrial.

- 6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

SECCION 5

CONDICIONES PARA IMPEDIR LA FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

Además del cumplimiento de todas las anteriores condiciones que se consideran suficientes para impedir objetivamente la formación de núcleos de población, la realización de cualquier edificación o instalación en suelo no urbanizable, de las autorizadas por estas Normas, llevará aparejado el compromiso de asumir permanentemente, por los promotores o sucesivos propietarios, todos los gastos tanto de ejecución como mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios que requiera la instalación, ya sean debidos a necesidades de su propio funcionamiento como de conexión, enganche, acometida, acceso, etc. a infraestructuras existentes.

Artículo 7.2.27.
EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

CAPITULO 3

NIVEL DE PROTECCION ESPECIAL

SECCION I

GENERALIDADES

1. El nivel de Protección Especial en Suelo No Urbanizable, establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos del término municipal caracterizados por sus condiciones singulares de producción ecológica, forestal y agrícola.

Artículo 7.3.1.
DEFINICION Y AMBITOS DE APLICACION

2. El ámbito de aplicación de la Protección Especial se señala en los planos de Suelo No Urbanizable con el código SNUPE.

Artículo 7.3.2.
CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.3.3.
REGIMEN DE USOS

Son de aplicación las condiciones establecidas para el nivel de regulación básico cuando sean complementarias de las que expresamente se regulan a continuación.

A los efectos de regular los usos permitidos en las diferentes áreas del municipio clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en función de sus peculiares características de producción, se distinguen seis Áreas, señalados con los Códigos I al VI en los Planos del Suelo No Urbanizable, y que se relacionan a continuación:

- Area I. Productividad forestal
- Area II. Ecosistemas de cumbres montañosas
- Area III. Ecosistemas degradados
- Area IV. Fondos de valle
- Area V. Sistemas de ribera
- Area VI. Cultivos de regadío

SECCION 2

AREA I. PRODUCTIVIDAD FORESTAL

Están formadas por bosques, más o menos densos y de extensión variable, principalmente de rebollo (Quercus toza) con presencia de otras especies como encina (Quercus ilex), roble (Quercus pedunculatus), castaño (Castanea sativa), etc.

Artículo 7.3.4.
DESCRIPCION

El uso característico es la potenciación y regeneración del bosque autóctono.

Artículo 7.3.5.
USOS CARACTERISTICOS

1. Otros usos que admite esta unidad son los ganaderos, de forma limitada. El recreo extensivo, montañismo, senderismo sin ningún tipo de infraestructura, a excepción de refugios, sometidos a formas y dimensiones reguladas e integradas en el paisaje.

Artículo 7.3.6.
USOS COMPATIBLES

- 3. Se permite el uso de vivienda unifamiliar.

- 1. No se admiten repoblaciones de coníferas o especies no autóctonas.

Artículo 7.3.7.
CONDICIONES DE PROTECCION

2. Así mismo quedan proscritos los usos específicamente urbanísticos: residenciales de cualquier tipo y densidad, construcciones para equipamientos y servicio de industrias, infraestructuras de transporte, etc.

- 3. Tampoco es admisible el uso agrícola.

4. En cuanto a la industria extractiva e infraestructura de transporte de energía su autorización deberá estar subordinada a las determinaciones de un estudio de impacto ambiental y en cualquier caso deberán aportar un proyecto de restauración del suelo, tramitado conforme el artículo 7.2.8.

5. En plantaciones de coníferas existentes, después de pasado el ciclo de corta las nuevas plantaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 7.3.7. (1).

- 1. La parcela mínima para edificaciones de vivienda familiar será de 1.000.000 m² y separación mínima a linderos de 50 m.

Artículo 7.3.8.
VIVIENDA FAMILIAR

SECCION 3

AREA II. ECOSISTEMAS DE CUMBRES MONTAÑOSAS

1. Unidad definida por criterios ecológicos basados en sus aspectos morfológicos y biológicos.

Artículo 7.3.8. bis
DESCRIPCION

2. Engloban aquí aquellas zonas de características puramente montañosas. La dureza climática y su morfología abrupta no permiten otra utilización que la meramente contemplativa. Son espacios naturales con valor en sí mismos, refugio de fauna y valores didáctico-culturales.

1. Los relativos a recreo y esparcimiento sin infraestructura a excepción hecha de refugios de montaña que deberán acogerse a formas y volúmenes perfectamente integrados en el paisaje.

Artículo 7.3.9.
USOS COMPATIBLES

- 2. Caza y pesca sometida a legislación vigente.

3. Ganadería sin infraestructura fija, con aprovechamiento de praderas y pastizales de forma extensiva.

4. En el Moradero se permite el uso de equipamiento deportivo de invierno, cuyas instalaciones cumplirán las condiciones que se señalan en el art. 7.2.22.

5. Construcción de instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución, mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas.

Estas áreas deben ser preservadas de cualquier actuación urbanística, agrícola e industrial. Sometiéndose a las recomendaciones similares a las indicadas para el Area 1, Artículo 7.3.7.

Artículo 7.3.10.
CONDICIONES DE PROTECCION

SECCION 4

AREA III. ECOSISTEMAS DEGRADADOS

1. Son zonas con restos más o menos degradados del bosque originario de roble y rebollo, con formas arbustivas y subarbusivas asociadas con matorral.

Artículo 7.3.11.
DESCRIPCION

2. El interés de esta unidad radica en ser espacios adecuados de protección y complemento de aquellas otras áreas que presentan mayor valor naturalístico en cuanto a su soporte vegetal.

Los usos característicos de estos suelos son los de regeneración del bosque autóctono, favoreciendo la extensión del mismo y revitalizando los espacios degradados.

Artículo 7.3.12.
USOS CARACTERISTICOS

1. Otros usos que admite esta unidad son los ganaderos, de forma limitada. El recreo extensivo, montañismo, senderismo sin ningún tipo de infraestructura, a excepción de refugios, sometidos a formas y dimensiones reguladas e integradas en el paisaje.

Artículo 7.3.13.
USOS COMPATIBLES

2. Solamente se permitirán las construcciones necesarias para tratamientos forestales y actividades ganaderas, que así mismo deberán estar perfectamente integradas en el paisaje.

- 3. Se permite el uso de vivienda unifamiliar.

- 1. No se admiten repoblaciones de coníferas o especies no autóctonas.

Artículo 7.3.14.
CONDICIONES DE PROTECCION

2. Así mismo quedan proscritos los usos específicamente urbanísticos: residenciales de cualquier tipo y densidad, construcciones para equipamientos y servicio de industrias, infraestructuras de transporte, etc.

- 3. Tampoco es admisible el uso agrícola.

4. En cuanto a la industria extractiva e infraestructura de transporte de energía su autorización deberá estar subordinada a las determinaciones de un estudio de impacto ambiental y en cualquier caso deberán aportar un proyecto de restauración del suelo, tramitado conforme el artículo 7.2.8.

- 1. La parcela mínima para edificaciones de vivienda unifamiliar será de 100.000 m² y separación mínima a linderos de 50 m.

Artículo 7.3.15.
VIVIENDA UNIFAMILIAR

- 2. Cumplirán el resto de las condiciones que se regulan en el artículo 7.2.8.

SECCION 5

AREA IV. FONDOS DE VALLE

Son fondos de valles y vaguadas que por sus especiales características suponen ecosistemas muy productivos en términos relativos.

Artículo 7.3.16.
DESCRIPCION

Se consideran usos característicos los forestales plantación de frondosas de crecimiento rápido y cultivos de huerta.

Artículo 7.3.17.
USOS CARACTERISTICOS

Se consideran usos compatibles los recreativos, con altura de una planta y con una edificabilidad máxima de 0,002 m²/m², y viviendas vinculadas a una parcela mínima de 100,000 m².

SECCION 6

AREA V. SISTEMAS DE RIBERA

1. Son zonas ligadas a los cauces fluviales, formadas por aluviales de los principales ríos Sil y Boeza, así como de algunos otros de menor rango.

2. Desde el punto de vista paisajístico, supone esta unidad un elemento de gran valor.

3. Son áreas idóneas para la localización de espacios recreativos y de esparcimiento compatibilizando con el mantenimiento de la productividad y la conservación y potenciación de los valores naturales.

Son usos característicos:

a. El mantenimiento y potenciación de todos y cada uno de los elementos naturales de la unidad, como objetivo principal.

b. El desarrollo de las parcelas destinadas a huerta.

c. La ordenación de la plantación de frondosas.

d. Potenciación de localización de espacios de recreo y esparcimiento.

Se consideran usos compatibles los usos recreativos y de equipamiento con altura de una planta y una edificabilidad menor de 0,002 m²/m².

Se prohíben expresamente las siguientes actuaciones:

a. Extracciones de áridos o materiales del cauce de los ríos.

b. Acumulación de materiales residuales de cualquier tipo, escombros, basuras, industriales, etc., en toda la extensión de la unidad.

c. Vertidos líquidos contaminantes al medio fluvial. Todos los vertidos que necesariamente deban realizarse, industriales o urbanos, deberán ser previamente depurados, garantizándose un mínimo de calidad en los mismos.

d. Actuaciones que tiendan a desviar el trazado de cauces salvo que dse justifique adecuadamente por las propias condiciones de explotación del área.

e. Apertura de caminos o carreteras o bien ensanchamiento de los existentes, siempre que no sea estrictamente necesario para el desarrollo de las actividades o usos tolerados.

f. Edificaciones de cualquier tipo residenciales, rurales e incluso viviendas ligadas a las explotaciones autorizadas.

g. Edificaciones o construcciones de tipo industrial o de industrias de transformación contaminantes o no, incluso naves de almacenamiento.

SECCION 7

AREA VI. CULTIVOS DE REGADIO

Está formada por las terrazas fluviales ocupadas por regadíos sobre suelos de alta calidad agrícola.

Los usos característicos en esta área son los de producción agropecuaria.

1. Se consideran usos compatibles en estas áreas:

a. Los infraestructurales, vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b. Actividades culturales, recreativas y de ocio.

c. La vivienda familiar.

d. Son usos incompatibles todos los demás.

Sólo podrán autorizarse, con las condiciones que se señalan en el artículo 7.2.21, las directamente al servicio o mantenimiento de la infraestructura, no siendo por tanto autorizables las que tengan la consideración de servicio a los usuarios, tales como gasolineras, hostelería o talleres de reparación, a no ser que estas se contemplen y se incluyan formando parte del proyecto global de la infraestructura que se pretenda.

Sujetas a la tramitación y condiciones que se regulan en los artículos 7.2.23, y 7.2.24.

1. La parcela mínima para edificaciones de vivienda familiar será la unidad mínima de cultivo que corresponda y la separación mínima a linderos de 10 m.

2. Cumplirán el resto de las condiciones que se regulan por el artículo 7.2.25.

TITULO 8

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1

GENERALIDADES

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina o reserva al posible crecimiento urbano futuro.

2. En función de las previsiones y condiciones al proceso de desarrollo urbano, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Clasificación y Estructura del Suelo, señalados en el código S.U.P.

4. Forman el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Clasificación y Estructura, donde se señalan con el código S.U.N.P.

Artículo 7.3.18.
USOS COMPATIBLESArtículo 7.3.19.
DESCRIPCIONArtículo 7.3.20.
USOS
CARACTERISTICOSArtículo 7.3.21.
USOS COMPATIBLESArtículo 7.2.22.
CONDICIONES DE
PROTECCIONArtículo 7.3.23.
DESCRIPCIONArtículo 7.3.24.
USOS
CARACTERISTICOSArtículo 7.3.25.
USOS COMPATIBLESArtículo 7.3.26.
EDIFICACIONES
VINCLADAS A LAS
OBRAS PUBLICASArtículo 7.3.27.
ACTIVIDADES
CULTURALES,
RECREATIVAS, OCIO
Y ACAMPADAArtículo 7.3.28.
VIVIENDA FAMILIARArtículo 8.1.1.
DEFINICION Y
DELIMITACION

CAPITULO 2

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrenios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrenio.

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Clasificación y Estructura mediante el código PP).

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento cada 4 años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a. de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b. Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c. Ampliar para parte de dicho suelo en otros 4 años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

d. Apliar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de utilización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación y Estructura.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título 12 de estas Normas y al contenido del presente.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y desarrollo del sector, que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrenio en que haya de desarrollarse el sector.

4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en los Títulos 5 y 6 de las normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este título

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en el presente Plan General

2. Los propietarios del suelo urbanizable programado tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio que asigna el Plan General a todo el suelo urbanizable programado de cada cuatrenio, homogeneizado en cada caso según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos por el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Constituye el aprovechamiento medio el aprovechamiento urbanístico que el Plan General otorga, en cada sector, a cada metro cuadrado de terreno de suelo urbanizable, y cuya adjudicación corresponde en un noventa por ciento a los titulares de derechos sobre los terrenos afectados y en un 10 por ciento al Ayuntamiento de Ponferrada.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Ponferrada, o en su caso al órgano urbanístico actuante del Ayuntamiento:

• La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

• El exceso de aprovechamiento cuando el medio del sector exceda al de la totalidad del suelo urbanizable programado, a los fines de compensación previstos en el artículo 48, apartado 4 de la Ley del Suelo.

• El 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca.

b. Costear la urbanización total.

c. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales.

d. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el plan.

e. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones establecidas en la presente normativa así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

Artículo 8.2.1.
DEFINICION Y
DELIMITACIONArtículo 8.2.2.
REVISION DEL
PROGRAMAArtículo 8.2.3.
DESARROLLO DEL
SUELO URBANIZABLE
PROGRAMADOArtículo 8.2.4.
DERECHOS DE LOS
PROPIETARIOSArtículo 8.2.5.
OBLIGACIONES Y
CARGAS DE LOS
PROPIETARIOS

1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento, por lo que hasta que no se den estas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Plan y se adaptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

2. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b. Que la infraestructura básica del Polígono esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso 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.

3. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las cesiones de licencia correspondiente.

a. Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono que figuren como espacios privados en el Plan o estudio de detalle correspondientes.

b. Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

c. La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario o red de transporte privado.

5. La concesión de cualesquiera licencias de nueva planta en el Polígono deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

6. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el artículo 4.

7. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

8. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sinierecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al rescamamiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Al programarse dos únicos sectores de suelo urbanizable, uno en cada cuatrenio, los aprovechamientos medios respectivos del suelo urbanizable serán los que resulten de aplicar las determinaciones que se fijan para los referidos sectores en las fichas de características que se adjuntan.

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial se recogen sintéticamente en la correspondiente "ficha de características", cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada Plan Parcial, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas normas.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

SECTOR P.P. (1)

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (1)	VIV./Ha.
Resid. 1	—	—	1	—	75
Resid. 2	—	—	0,8	—	50
Resid. 3	111.200	0,345	0,6	23.018,40	30
Industrial	—	—	0,5	—	—
Eq. Grales.	—	—	—	—	—
TOTAL	11.200			23.018,40	

Artículo 8.2.6. EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION

APROVECHAMIENTO MEDIO : 23.018,40 : 111.200 = 0,205155 U.A.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se ajustarán a lo que dispone la Ordenanza 6² para la edificación en Suelo Urbano.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las NORMAS URBANISTICAS del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por Compensación.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el PROGRAMA DE ACTUACION.

(1) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

SECTOR P.P. (2)

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (1)	VIV./Ha.
Resid. 1	—	—	1	—	75
Resid. 2	104.100	0,575	0,8	47.886	50
Resid. 3	—	—	0,6	—	30
Industrial	—	—	0,5	—	—
Eq. Grales.	9.500	—	—	—	—
TOTAL	113.600			47.886,00	

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION

APROVECHAMIENTO MEDIO : 52.486,00 : 123.600 = 0,424644 U.A.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se ajustarán a lo que dispone la Ordenanza 4² B para la edificación en Suelo Urbano, con altura máxima de 4 plantas y fondo máximo edificable de 12 metros.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las NORMAS URBANISTICAS del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por Compensación.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el PROGRAMA DE ACTUACION.

(1) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

CAPITULO 3

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que el Plan General recoge en reserva de futuras necesidades de crecimiento urbano y que no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

Artículo 8.3.1. DEFINICION Y DELIMITACION

2. La delimitación de las áreas que se establecen en el Plano de Clasificación y Estructura mediante la indicación del Programa de Actuación Urbanística que le corresponde con el código PAU().



3. En cada área de suelo no urbanizable no programado se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan en las fichas que incluyen estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Ponferrada podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales Programas, que se formularán directamente con el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 12.1.3. de estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.

4. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de lo contemplado por el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a. No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b. Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título 7 de las presentes normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la construcción de núcleo de población.

c. Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo durante los 8 años iniciales de vigencia del Plan.

d. En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades de derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en el Plano de Clasificación y Estructura, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los sectores previstos, salvo determinación específica expresada en la ficha del propio sector.

**Artículo 8.3.2.
DESARROLLO DEL
SUELO URBANIZABLE
NO PROGRAMADO**

**Artículo 8.3.3.
DERECHOS Y
OBLIGACIONES DE LOS
PROPIETARIOS**

**Artículo 8.3.4.
AMBITO DE LOS
PROGRAMAS DE
ACTUACION
URBANISTICA**

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR P.A.U. 1

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL SECTOR: 706.900 m²

USOS GLOBALES	% EXTENSION SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (1)	VIV./Ha.
Resid. 1	—	0,8	1	—	75
Resid. 2	—	0,575	0,8	—	50
Resid. 3	60	0,345	0,6	—	30
Industrial	30	0,8	0,5	—	—
Eq. Grales.	10	0,345	—	—	—
TOTAL	100				

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION :

APROVECHAMIENTO MEDIO :

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Serán de aplicación la Ordenanza 6 y 9 de las NORMAS URBANISTICAS.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las NORMAS URBANISTICAS del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por Compensación.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(1) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR P.A.U. 2

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 184.500 m²

USOS ZONA	% EXTENSION SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (1)	VIV./Ha.
Resid. 1	—	0,8	1	—	75
Resid. 2	—	0,575	0,8	—	50
Resid. 3	30	0,345	0,6	—	30
Industrial	70	0,8	0,5	—	—
Eq. Grales.	—	0,345	—	—	—
TOTAL	100				

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR:

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION :

APROVECHAMIENTO MEDIO :

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Serán de aplicación la Ordenanza 6 y 9 de las NORMAS URBANISTICAS.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las NORMAS URBANISTICAS del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por Compensación.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(1) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR P.A.U. 3

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 110.000 m²

USOS GLOBALES	SUPERFICIE SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (1)	VIV./Ha.
Resid. 1	—	0,8	1	—	75
Resid. 2	30	0,575	0,8	—	50
Resid. 3	60	0,345	0,6	—	30
Industrial	—	0,8	0,5	—	—
Eq. Grales.	10	0,345	—	—	—
TOTAL	100				

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION :

APROVECHAMIENTO MEDIO :

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Serán de aplicación la Ordenanza 4 2º B y 6 de las NORMAS URBANISTICAS.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las NORMAS URBANISTICAS del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por Compensación.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(1) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR P.A.U. 4

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 495.000 m²

USOS GLOBALES	SUPERFICIE SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (l)	VIV/Ha.
Resid. 1	—	0,8	1	—	75
Resid. 2	—	0,575	0,8	—	50
Resid. 3	—	0,345	0,6	—	30
Industrial	100	0,8	0,5	—	—
Eq. Grales.	—	0,345	—	—	—
TOTAL	100				

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION :

APROVECHAMIENTO MEDIO :

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Serán de aplicación la Ordenanza 9 de las **NORMAS URBANISTICAS**.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las **NORMAS URBANISTICAS** del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por **Compensación**.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(l) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR P.A.U. 5

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 75.000

USOS GLOBALES	% EXTENSION SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (l)	VIV/Ha.
Resid. 1	—	0,8	1	—	75
Resid. 2	100	0,575	0,8	—	50
Resid. 3	—	0,345	0,6	—	30
Industrial	—	0,8	0,5	—	—
Eq. Grales.	—	0,345	—	—	—
TOTAL	100				

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION :

APROVECHAMIENTO MEDIO :

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Serán de aplicación la Ordenanza 4 2^a B de las **NORMAS URBANISTICAS**.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las **NORMAS URBANISTICAS** del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por **Compensación**.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(l) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR P.A.U. 6

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 55.900

USOS GLOBALES	% EXXTENSION SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (l)	VIV/Ha.
Resid. 1	—	0,8	1	—	75
Resid. 2	—	0,575	0,8	—	50
Resid. 3	20	0,354	0,6	—	30
Industrial	—	0,8	0,5	—	—
Eq. Grales. (2)	80	—	—	—	—
TOTAL	100				

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION :

APROVECHAMIENTO MEDIO :

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Serán de aplicación la Ordenanza 69 1^o A.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las **NORMAS URBANISTICAS** del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por **Compensación**.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(l) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

(2) Parque de ribera y protección del río Sil

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR P.A.U. 7

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 44.250 m²

USOS GLOBALES	% EXTENSION SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	COEF. HOMOG. (k)	APROVECHAM. (U.A.) (l)	VIV/Ha.
Resid. 1	—	0,8	1	—	75
Resid. 2	100	0,575	0,8	—	50
Resid. 3	—	0,345	0,6	—	30
Industrial	—	0,8	0,5	—	—
Eq. Grales.	—	0,345	—	—	—
TOTAL	100				

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

FACTOR DE HOMOGENEIZACION DE SECTOR:

FACTOR DE URBANIZACION :

APROVECHAMIENTO MEDIO :

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Serán de aplicación la Ordenanza 4 2^a de las **NORMAS URBANISTICAS**.

4. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las **NORMAS URBANISTICAS** del Plan General.

6. CONDICIONES DE GESTION

El sistema de Actuación será por **Compensación**.

El programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(l) U.A. significa Unidades de Aprovechamiento

TITULO 9

REGIMEN DE SUELO URBANO

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que, en aplicación del artículo 78 de la Ley del Suelo, el Plan General incluye en esta clase de suelo y son los que se delimitan y señalan en los planos de Clasificación y Estructura con el código S.U.

2. La influencia de la existencia de servicios urbanísticos, a los efectos de lo que se regula en el punto a) del citado artículo de la Ley, se ha ponderado en cada caso según las circunstancias particulares de dimensiones y capacidad. Por otra parte, esta influencia, a los efectos de valoración que contemplan los artículos 147 y 148 del Reglamento de Gestión Urbanística, en cualquier caso, sólo alcanza al borde de la delimitación de suelo urbano que se señala en los planos, con independencia de la distancia que pudiera existir en cada caso hasta los servicios urbanísticos.

3. Las condiciones de consolidación se han valorado en función de los diferentes ámbitos de ordenación: manzana y unidad o polígono de actuación que contempla el Plan.

1. Las facultades del derecho de propiedad, según lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley del Suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en aquella Ley, o, en virtud de la misma, por el presente Plan General.

2. Los propietarios de suelo podrán edificar en sus terrenos según el aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne en virtud de las disposiciones generales de estas Normas y las particulares de la ordenanza de aplicación según el área de ordenación en que estén situados los terrenos.

3. Tal facultad queda condicionada con todas sus consecuencias, efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en este Plan y en defecto suyo por la Ley, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario y distribución de las mismas con el resto de los propietarios si ello fuera necesario.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico en función del aprovechamiento que corresponda según se regula en el artículo 9.2.1. de estas Normas.

5. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procesos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

Las instalaciones industriales que se encuentren fuera de ordenación, según se regula por las presentes Normas, estarán sujetas al régimen previsto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, no pudiendo realizarse en las mismas ningún tipo de ampliación ni cambio de uso, salvo los autorizados por la ordenanza correspondiente.

CAPITULO 2

DERECHOS Y OBLIGACIONES

1. El aprovechamiento urbanístico es el valor que el Plan General asigna, a cada una de las porciones de suelo urbano a los efectos de:

a. Definir el contenido normal de la propiedad.

b. Efectuar el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento que preconiza la Ley.

c. Calcular, en su caso, el valor urbanístico de los terrenos.

2. En cada porción del Suelo Urbano el valor del aprovechamiento urbanístico es el de la edificabilidad que corresponda, en virtud de la ordenación que el Plan General establece.

3. Cada área de Ordenación de las definidas en el Título II de estas Normas establece una edificabilidad por parcela, si bien directamente o bien por aplicación de los parámetros de altura y fondo tipos según se definen en los artículos 5.3.4. y 5.2.19. de estas Normas.

4. El aprovechamiento urbanístico en terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación definidos por el Plan General, será el valor medio resultante de la reparcelación o compensación correspondiente.

5. El aprovechamiento urbanístico de terrenos que el Plan destina a suelo para dotaciones públicas, de cesión gratuita, será el que corresponda a la manzana o área de ordenación en la que está ubicado y en su defecto será de un metro cuadrado sobre metro cuadrado (1 m²/m²).

6. El contenido normal de la propiedad de los propietarios de suelo urbano lo constituye, conforme al presente Plan y al amparo de lo dispuesto en los artículos 76 y 87.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el aprovechamiento global de cada terreno, calculado conforme a los números anteriores, en la cuantía que corresponda de repartir, los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación y el aprovechamiento global de las parcelas destinadas a dotaciones públicas, entre la totalidad de los terrenos incluidos en polígono o unidad de actuación conforme a su respectivo aprovechamiento urbanístico.

7. La ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad. Los afectados no obstante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 87.1. de la Ley del Suelo tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas del planeamiento.

1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica al Servicio del Polígono o unidad de Actuación correspondiente y a efectuar las cesiones de terreno con destino a equipamiento público en los términos que resultan del presente Plan General según los Polígonos y Unidades de Actuación delimitados o que sean delimitados.

b. Costear la urbanización.

c. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

Artículo 9.1.1.
DEFINICIÓN Y
DELIMITACIÓN

d. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del Título IV de la Ley del Suelo.

e. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de esta norma se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 del Texto Refundido y a lo previsto en las presentes Normas.

3. Las unidades de actuación podrán ser continuas o discontinuas.

1. Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano que cumplieren los requisitos exigidos por el artículo 82 de la Ley del Suelo.

2. A estos efectos se fijan por estas Normas como requisitos mínimos de urbanización, que deberán ejecutarse con anterioridad a las obras de edificación, los siguientes:

a. Explanación, encintado de bordillos y base del firme de las vías de cesión obligatoria.

b. Sanecimiento.

c. Red de distribución de agua, riego e hidrantes.

d. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

e. Red de alumbrado público.

f. Obra civil de los parques y jardines públicos en su caso.

g. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento, en su caso.

3. Se considera urbanización complementaria susceptible de ejecución simultánea con las obras de edificación, la siguiente:

a. Cableado y colocación de armarios en redes de electricidad, alumbrado y teléfono.

b. Capas de rodadura en calzada.

c. Pavimentación de aceras.

d. Colocación de farolas de alumbrado público.

e. Acondicionamiento de espacios libres privados, en su caso.

f. Plantación y acabado de espacios libres públicos, en su caso.

4. Las condiciones de cada uno de los servicios de urbanización e infraestructuras se regulan por el Título 4 de estas Normas.

1. Los terrenos que no se encuentren incluidos dentro de un polígono o unidad de actuación, por el Plan General o por decisión posterior, para poder ser edificados, deberán tener la consideración de solar y cumplir las condiciones de Ordenación correspondientes.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse las obras de edificación, si se asegura, por la propiedad, la ejecución simultánea de las obras de urbanización que faltaren mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Si el terreno está incluido dentro de un Polígono o Unidad de Actuación, de los que se proponen por el Plan o resulten de su ejecución posterior, se deberá cumplir además:

a. Que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de compensación o reparcelación correspondiente.

b. Que esté formalizada la totalidad de cesiones resultantes libres de cargas, gravámenes y ocupantes y se acredite el pago del saldo deudor de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación respectiva.

4. Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitos asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

CAPITULO 3

GESTION EN SUELO URBANO

1. La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano, cuando no se trate de realizar directamente los sistemas generales o actuaciones aisladas, se realizará por polígonos o unidades de actuación que podrán ser continuas o discontinuas.

2. El Plan General define una serie de unidades de actuación cuyas condiciones de aprovechamiento, ordenación y ejecución se señalan en las fichas correspondientes dentro de la Ordenanza 3.

3. Además de las unidades de actuación que el Plan General define y sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística que resulte aplicable, se podrán delimitar de oficio por el Ayuntamiento o instancia de los particulares interesados unidades de actuación que podrán ser discontinuas siguiendo el procedimiento que se establece en el siguiente artículo.

1. Los propietarios de terrenos, en los que el aprovechamiento asignado conforme se regula en el artículo 9.2.1. no alcance a completar el volumen edificatorio resultante de aplicar las condiciones de forma permitidas por la Ordenanza correspondiente, podrán constituir, con los propietarios de suelo destinado a dotaciones públicas, unidades de actuación, que podrán ser discontinuas dentro de cada uno de los barrios o núcleos en que se divida la totalidad del suelo urbano de Ponferrada.

a. Poder edificar la totalidad del volumen permitido por la ordenanza, completando el exceso de volumen sobre el aprovechamiento asignado a las respectivas parcelas.

b. Indemnizar a los propietarios de suelo de cesión obligatoria.

2. Simultáneamente a la delimitación de la unidad de actuación se podrá tramitar el expediente de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad.

3. Las unidades reparcelables así formadas limitarán sus efectos, conforme a lo que establece el artículo 99.3. de la Ley del Suelo, a las compensaciones económicas que procedan, además de hacer efectivas las cesiones gratuitas que correspondan y regularizar, cuando fuere necesario, los linderos de las fincas aportadas.

Artículo 9.2.3.
CONDICIONES PARA
LA CONSIDERACION
DE SOLARArtículo 9.2.4.
CONDICIONES PREVIAS
PARA EDIFICARArtículo 9.3.1.
EJECUCION DEL PLANArtículo 9.3.2.
UNIDADES DE
ACTUACION
DISCONTINUAS

TITULO 10

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Los sistemas generales comprenden los elementos principales que articulan y complementan las diferentes áreas funcionales de la ciudad y que junto con estas constituyen el modelo de desarrollo urbanístico dentro de la estructura general y orgánica que el Plan define para la totalidad del territorio municipal.

2. Los sistemas generales se organizan bajo tres acepciones, cuyo contenido y subdivisiones y localización se describe a continuación:

a. Sistema general de comunicaciones: comprende la red viaria principal y la trama ferroviaria. Se localiza en los planos de Clasificación de Suelo y Estructura con el código S.G.C.

b. Sistema General de Espacios Libres: comprende el conjunto de espacios destinados a parques públicos y zonas verdes para el conjunto de la ciudad. Se localizan en los planos de Clasificación de Suelo y Estructura con el código S.G.L. y en los planos de Ordenación en Suelo Urbano con el código L.1.

c. Sistema General de Equipamiento: corresponde a las diferentes dotaciones de equipamiento comunitario que el Plan General dispone para el funcionamiento urbanístico de la ciudad en su conjunto. Se localizan en los planos de Clasificación del Suelo y Estructura con el código S.G.E. y en los planos de Ordenación en Suelo Urbano con los diferentes códigos que se señalan en el artículo 6.5.2. de estas Normas.

1. El régimen urbanístico del suelo de los sistemas generales será el correspondiente a su clasificación como urbano, urbanizable o no urbanizable.

2. El aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales en Suelo Urbano es el que se establece, según los usos previstos, por las Condiciones Generales y Particulares, Título 6 y en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

3. El aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales incluidos en suelo no Urbanizable programado será el aprovechamiento medio del cuatrienio al que correspondan. El de los incluidos en el SUNP será el aprovechamiento medio que fije el PAU correspondiente.

4. La regulación de usos para los sistemas generales será la que corresponda en base a las Condiciones Generales y Particulares que se establecen en el Título 6 de estas Normas.

1. Los servicios afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Ponferrada con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidentes con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Ponferrada quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

1. La obtención de suelos destinados a los sistemas generales situados en terrenos de titularidad privada se efectuará por aplicación del instituto de la expropiación forzosa o como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo que corresponda.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Programa de Actuación.

3. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento que los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2. en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

4. La transmisión al Ayuntamiento de Ponferrada de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a. Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.

b. Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

1. Para la ejecución de un Sistema General deberá estar previamente aprobado el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial en su caso.

2. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión existentes.

b. Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3. Y 85.1. del Reglamento de Planeamiento.

c. Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 10.0.1. DEFINICION Y LOCALIZACION

Artículo 10.0.2. REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO

Artículo 10.0.3. TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO

Artículo 10.0.4. OBTENCION DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 10.0.5. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

TITULO 11

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

CAPITULO 1

GENERALIDADES

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 3, 5 y 6 regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.

1. Las Ordenanzas de la edificación son de aplicación en las diferentes obras según quede establecido para cada una de las zonas.

2. Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

2. En el caso de que mediante Estudio de Detalle o directamente se plantee edificar un mayor volumen que el resultante del aprovechamiento permitido por el Plan según se regula en el artículo 9.2.1., y siempre que lo permitan las condiciones de forma de la Ordenanza respectiva, se deberá tramitar, previamente a la concesión de la licencia, la correspondiente unidad de actuación y reparcelación que compense el exceso de aprovechamiento según lo establecido en el artículo 9.3.2. de estas Normas.

3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen.

1. A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano dos clases de áreas.

a. Áreas de Ordenación, en las que, con la regulación contenida en estas normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b. Áreas remitidas a planeamiento ulterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

CAPITULO 2

ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO

SECCION 1

APLICACION

1. Corresponde a las áreas edificadas dentro del perímetro delimitado del Recinto del Casco Histórico.

2. El uso característico es residencial.

3. En tanto no se apruebe el Plan Especial según se establece en el artículo 3.4.1.2. de estas Normas, regirá la normativa transitoria que se recoge en este capítulo.

4. El Plan Especial de Protección del Casco Histórico, conforme a la legislación vigente, deberá precisar los siguientes extremos:

a. Niveles y ámbitos de protección referidos tanto a edificaciones como a espacios libres exteriores o interiores.

b. Catálogo de los elementos unitarios pertenecientes al Conjunto.

c. Régimen de usos públicos y privados y régimen de prioridades de usos a instalar en edificios y espacios.

d. Áreas de rehabilitación integrada y condiciones de las actividades residenciales y económicas.

e. Criterios relativos a la conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

f. Condiciones definitivas del entorno urbano: pavimentación, mobiliario, rótulos, etc.

1. La siguiente normativa transitoria es de aplicación al recinto del Casco Histórico según se señala en los planos de Ordenación con el código 1.

2. Dentro del citado recinto se distinguen dos ámbitos de protección; identificados respectivamente con los códigos 1º y 2º cuya denominación y contenido es:

1º Protección preventiva, que afecta a los conjuntos y elementos que se consideran valiosos y sujetos a conservación preventiva de los que cabe destacar por su valor singular los que se relacionan a nivel de inventario en el artículo 11.2.5. y en el Apéndice 3 de la Memoria Justificativa.

2º Protección ambiental, que afecta al resto del recinto del Casco Histórico, al objeto de mantener sus condiciones ambientales, compositivas y de trazado.

SECCION 2

PROTECCION PREVENTIVA

Dentro del recinto de prevención preventiva se distinguen los elementos y edificaciones de valor singular recogidos en el inventario del artículo 11.2.5. y el resto de la edificación.

1. En los elementos de valor singular no podrán realizarse obras que las de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento.

2. En los elementos de valor singular la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se ubica.

3. En el resto de la edificación, en el recinto de protección preventiva, podrán realizarse, además obras de reconstrucción y ampliación sujetas a las condiciones estéticas y de nueva planta que se regulan en las secciones 4 y 5.

4. En todo caso la documentación para la autorización de las obras se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.4.4. de estas Normas.

Artículo 11.1.1. DEFINICION

Artículo 11.1.2. APLICACION

Artículo 11.1.3. ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 11.1.4. CLASES DE AREAS

Artículo 11.2.1. DESCRIPCION Y GENERALIDADES

Artículo 11.2.2. AMBITO DE APLICACION

Artículo 11.2.3. TIPOS DE ELEMENTOS

Artículo 11.2.4. TIPOS DE OBRAS

En tanto se desarrolla un estudio más pormenorizado se consideran elementos de valor singular los siguientes:

Plaza del Ayuntamiento (todos sus elementos)
Calle Carnicerías (todos sus elementos)
Calle del Reloj (todos sus elementos)
Plaza Virgen de la Encina (todos sus elementos)
Castillo (M.N.)

Iglesia de San Andrés. Calle del Temple
Iglesia de San Antonio. Campo de la Cruz
Casa de los Escudos. Calle Gil y Carrasco

Calle Paraíso nros. 4, 6, 8, 18 24 y 26
Calle Jardín nro. 10
Calle Hospital. Hospital de la Reina
Calle Hospital esquina Travesía Hospital

SECCION 3

PROTECCION AMBIENTAL

Se permiten todo tipo de obras sujetas a las demás condiciones estéticas y ambientales que se fijan más adelante, y a las siguientes:

a. Obras de demolición parcial, se podrá autorizar cuando sea necesaria para restaurar, conservar, acondicionar o reestructurar el edificio.

b. Obras de demolición parcial, se podrá autorizar cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina o fuera de ordenación.

c. Obras de ampliación, se podrá autorizar hasta alcanzar las dimensiones y en las condiciones que se establecen para las de nueva planta.

d. Obras de nueva planta, se podrán autorizar en las condiciones que se fijan más adelante.

SECCION 4

CONDICIONES ESTETICAS

1. La composición exterior de fachadas se ajustará a las siguientes características.

a. Dispondrán en su remate de cornisa o alero.

b. Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustra y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

c. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

d. La cubierta se resolverá con las aguas u materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

2. Los materiales de fachada y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural y enfoscados fratasados pintaos en tonos ocres en muros y pizarra en cubiertas.

3. Se autorizará con carácter general, únicamente carpinterías de madera. Excepcionalmente podrán autorizarse otros materiales que por sus condiciones de color, brillo, textura y sección resulten asimilables.

4. En todo caso el diseño de las fachadas deberá armonizarse con los de los edificios colindantes si existieran; a estos efectos se presentará un estudio compositivo del conjunto para justificar la solución propuesta.

1. El tratamiento de las plantas bajas y apertura de locales, se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos; y en todo caso creando una unidad compositiva con el resto de la fachada.

2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución, de la parte en que se actúe, a su estado original.

3. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 60 cm de altura ni sobrepasar 1 m² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de toldos si los hubiere.

4. La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

1. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.

2. En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.

SECCION 5

CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA

1. A los efectos de edificación se considera como parcela mínima la que conste documentalmenete su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1.987 y permita la edificación de una vivienda cumpliendo las demás condiciones.

2. A los efectos de parcelación y segregación se fija la parcela mínima en 100 m² y 5,00 m en frente de calle.

Son las definidas en los planos de ordenación.

Deberá coincidir con la de las alineaciones exteriores, salvo los retranqueos en planta baja cuando se produzcan soportales.

1. La altura máxima será de dos plantas excepto en las manzanas que expresamente se determine otra en el plano de Ordenación.

2. Esta altura máxima podrá aumentarse o disminuirse en una planta cuando convenga a los efectos de armonizar con las edificaciones colindantes. Esta conveniencia se fundamentará según el procedimiento que establece el artículo 3.4.4.

El fondo edificable en todas las plantas, cuando no se fije en los planos de Ordenación se tomará el que sea de aplicación entre los siguientes:

Artículo 11.2.5.
INVENTARIO DE
ELEMENTOS DE VALOR
SINGULAR

Artículo 11.2.6.
TIPOS DE OBRAS

Artículo 11.2.7.
COMPOSICION Y
TRATAMIENTO DE
FACHADAS

Artículo 11.2.8.
TRATAMIENTO DE LAS
PLANTAS BAJAS

Artículo 11.2.9.
TRATAMIENTO DEL
ENTORNO

Artículo 11.2.10.
PARCELA MINIMA

Artículo 11.2.11.
ALINEACIONES Y
RASANTES

Artículo 11.2.12.
LINEA DE
EDIFICACION

Artículo 12.2.13.
ALTURA MAXIMA

Artículo 11.2.14.
FONDO EDIFICABLE

a. Igual a la del edificio preexistente.

b. En solares actuales, igual a la de los edificios colindantes; si no coinciden, la media de cada una.

c. Si no puede ser fijado, de ese modo, se tomará 12 m.

1. Altura de pisos en planta baja. La del edificio preexistente. En solares actuales, la de las colindantes; en caso de no coincidir las de los edificios colindantes, la media entre las de ambas. Si no pudiera ser fijado por este método, se tomarán 3,00 m.

2. Altura de pisos en plantas por encima de la baja. Se sigue el mismo criterio para la planta baja. Si no pudiera ser fijado por este medio, se tomará la de 2,50 m libres mínimo.

3. Entreplantas. No se permiten las entreplantas.

4. Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante casetonas de cubierta o lucernarios.

La edificabilidad máxima por parcela será de 1,6 m²/m².

SECCION 6

CONDICIONES DE USO

El uso característico en el Casco Antiguo es el residencial.

1. Industria. En su categoría.

a. Talleres domésticos.

2. Comercial. En sus categorías de local comercial y de agrupación comercial con superficies en ningún caso superior a 500 m²; en situación de planta baja e inferiores a la baja.

3. Servicios de automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

4. Hotelero. Sin limitación.

5. Oficinas. En todas sus categorías.

6. Salas de reunión con superficie hasta 500 m².

7. Equipamiento Comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas por el equipamiento recreativo.

CAPITULO 3

ORDENANZA 2. CONSERVACION VOLUMETRICA

SECCION 1

APLICACION

1. Corresponde a una serie de áreas ya edificadas, que lo fueron según un proyecto de conjunto comprendiendo cierta diversidad tipológica. El objeto de estas Ordenanzas es el de mantener las características existentes en dichos conjuntos edificatorios. Estas áreas se identifican en los planos de ordenación con el Código 2.

2. A los efectos de regulación de las obras y condiciones de la edificación se diferencian dos grados cuyos ámbitos se recogen en los planos de ordenación con los códigos 1º y 2º respectivamente.

3. El uso característico de la zona es residencial.

1. En el Grado 1º. Son admisibles todos los tipos de obras que se recogen en el artículo 12.1.19. de estas Normas, sujetos a las siguientes limitaciones:

a. No podrán alterarse los aspectos compositivos y de materiales de las fachadas originales.

b. Las obras de demolición parcial podrán realizarse siempre que estén ligadas a las de restauración, consolidación, conservación o acondicionamiento o se trate de partes añadidas a las construcciones originales.

c. Las obras de demolición total sólo podrán autorizarse en caso de ruina, declarada conforme a estas Normas, o de situaciones fuera de ordenación.

d. Las obras de nueva planta sólo podrán levantarse sobre un solar resultante del derribo de las edificaciones existentes y se ajustará a las mismas características volumétricas, compositivas y de materiales que el edificio derribado.

2. En el grado 2º. Son admisibles los tipos de obras recogidos en el artículo 12.1.19. con las siguientes limitaciones:

a. Las obras de reestructuración, ampliación o nueva planta deberán sujetarse a las características compositivas de la edificación preexistente.

b. Podrá incrementarse la superficie edificada hasta un máximo del 50% de la del edificio originario siempre que se garantice el cumplimiento de las siguientes condiciones:

• Las ampliaciones deberán producirse dentro del espacio libre de la propia parcela.

• No podrán superar la altura del edificio preexistente.

• No podrán producir alteraciones en la disposición de la edificación que perjudique a terceros, salvo que medie acuerdo entre colindantes afectados.

• No podrán alterar las condiciones de posición de la edificación con respecto a las alineaciones exteriores.

• Deberán armonizar con las características compositivas y de materiales de la edificación de la zona.

• No podrán suponer cambio de uso, salvo que se destinen a equipamiento comunitario.

c. Son admisibles, sin limitación de superficie las obras de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, ya sean estas aparcamientos para residentes, usos infraestructurales o instalaciones al servicio de la edificación existente.

3. En ambos grados a la documentación para la tramitación de la licencia se deberán acompañar planos de planta de la situación originaria y propuesta, y fotos y planos de fachada de la edificación existente y colindantes y de las alteraciones, sustituciones o ampliaciones propuestas.

Artículo 11.2.15.
ALTURA DE PISO

Artículo 11.2.16.
EDIFICABILIDAD

Artículo 11.2.17.
USO CARACTERISTICO

Artículo 11.2.18.
USOS COMPATIBLES

Artículo 11.3.1.
DESCRIPCION Y
CLASIFICACION

Artículo 11.3.2.
OBRAS ADMISIBLES

Esta documentación, en el caso de ampliaciones se registrará de modo que quede garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en este artículo.

SECCION 2

ORDENACION

1. Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de Ordenación.
2. Las demás condiciones de ordenación: altura, fondo, retranqueos, voladizos, patios, etc. son las que corresponden a la configuración de cada una de las áreas comprendidas por esta ordenación.

Artículo 11.3.3.
CONDICIONES DE ORDENACION

SECCION 3

CONDICIONES DE USO

El régimen de usos en las áreas reguladas por la Ordenanza 2 es el mismo que en la Ordenanza 1.

Artículo 11.3.4.
USOS CARACTERISTICOS Y COMPATIBLES

CAPITULO 4

ORDENANZA 3. REGIMEN DE ORDENACION SINGULAR

SECCION 1

APLICACION

1. Corresponde a las áreas cuya edificación y ordenación se ha desarrollado o se propone desarrollar conforme a un plano de conjunto (Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc.), recogidas en los planos de Ordenación con la clave 3.

Artículo 11.4.1.
DESCRIPCION Y CLASES

2. Se distinguen tres situaciones que se identifican en los mismos planos con las claves 1ª, 2ª y 3ª respectivamente.

1ª. Edificaciones sujetas a las condiciones de un plan Parcial y/o Estudio de Detalle.

2ª. Edificaciones sujetas a la ordenación de volumen que figura en los planos de Ordenación con indicación del perímetro en planta baja y altura de la edificación.

3ª. Edificaciones dentro de los recintos señalados como Unidades de Actuación en los planos de Ordenación, sujetas a las condiciones que se fijan para cada Unidad en las fichas de características que se incluyen en el Anexo 1.

Se admiten todos los tipos de obras que se regulan en los artículos 12.1.19. con las siguientes limitaciones:

- a. Las obras de sustitución deberán reproducir las condiciones de volumen del edificio preexistente.
- b. No se admiten obras de ampliación por encima de las superficies edificables permitidas por esta ordenanza en cada caso.

Artículo 11.4.2.

SECCION 2

ORDENACION

1. Las condiciones de parcelación, situación de la edificación, forma y aprovechamiento son las siguientes:

Artículo 11.4.3.
CONDICIONES DE ORDENACION

a. En situación 1ª las que prescriba el correspondiente Plan Parcial y en todo caso las que hayan resultado como consecuencia de su ejecución. (1).

b. En situación 2ª y 3ª las que se señalan en los planos de Ordenación del Plan General o en la Ficha de Características de la Unidad de Actuación, respectivamente y las de la Ordenanza 5 en lo que fueren de aplicación.

SECCION 3

CONDICIONES DE USO

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 3 es residencial.

Artículo 11.4.4.
USO CARACTERISTICO

1. En situación 1ª, los que se contemplan en el Plan Parcial o los existentes en su caso, o los que se regulan por la Ordenanza 4 en su nivel A si así se indica en los planos de ordenación.

Artículo 11.4.5.
USOS COMPATIBLES

2. En situación 2ª los mismos que para la Ordenanza 4ª en el nivel que se indique en los planos de ordenación.

3. En situación 3ª los mismos que para la Ordenanza 5ª si no se señalan otras en la Ficha de Características correspondientes.

(1) Excepcionalmente en el Plan Parcial "Patricia" se podrá agrupar el volumen permitido, para constituir conjuntos de viviendas adosadas de acuerdo con las condiciones de la Ordenanza 6.G.2ª, y sin aumentar el aprovechamiento total que resultase de la aplicación del Plan Parcial.

CAPITULO 5

ORDENANZA 4. EDIFICACION CERRRADA

SECCION 1

APLICACION

1. Corresponde a las áreas de edificación cerrada entre medianerías que se señalan en los planos de Ordenación con el código 4.

Artículo 11.5.1.
DESCRIPCION

2. A los efectos de regulación de sus condiciones y pormenorización en el espacio se distinguen tres grados señalados con los códigos 1º, 2º y 3º respectivamente.

1. Son obras admisibles todas las que se regulan en el artículo 12.1.19. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afecten a más del 50% de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

Artículo 11.5.2.
OBRAS ADMISIBLES

SECCION 2

CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA

1. A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que, cumpliendo las restantes condiciones particulares, permita acoger en planta una vivienda, y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumpla el programa mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas.

Artículo 11.5.3.
PARCELA MINIMA

2. A los efectos de reparaciones, parcelaciones y segregación de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a. Superficie mínima: 120 metros cuadrados.
- b. Frente mínimo de parcela: 10 metros.
- c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 9 metros.

Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los planos de ordenación.

Artículo 11.5.4.
ALINEACIONES Y RASANTES

1. Con carácter general la línea de fachada deberá construirse sobre la alineación exterior. Se exceptúa de esta regla:

Artículo 11.5.5.
POSICION DE LA EDIFICACION

- a. En caso de que se produzcan soportales en planta baja.
- b. Cuando la edificación se separe de la alineación exterior en la totalidad del tramo de calle correspondiente. En este caso la franja de retranqueo deberá ser al menos de 3,00 m de ancho, estar ajardinada y señalarse la alineación mediante cerramiento.

1. El aprovechamiento edificatorio en cada parcela es el resultado de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de altura tipo y fondo máximo edificable que figuran en los planos de Ordenación.

Artículo 11.5.6.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

2. Las condiciones de fondo y altura servirán, además, para fijar, con carácter general, la forma de la edificación, con las excepciones que se señalan en los artículos 9.3.2. y 11.5.7.2. de estas Normas.

1. Altura de la edificación. La altura tipo es la que se indica para cada tramo de la calle en los planos de ordenación, indicando el número de plantas, incluida la planta baja, con una cifra en caracteres árabes.

Artículo 11.5.7.
CONDICIONES DE FORMA

2. Excepcionalmente, a los efectos de armonizar la silueta de la fachada de calle en determinados tramos de calle que se señalan en los planos de ordenación, podrá edificarse por encima de la altura tipo hasta la altura reguladora que se indica mediante una cifra en caracteres romanos. En el caso de que se haga uso de esta excepción se deberá tramitar el correspondiente expediente de reparcelación conforme se regula por el art. 9.3.2. de esta Norma.

3. En caso de hacer uso de la excepción anterior deberá presentarse para la tramitación de la licencia la cédula urbanística y plano de composición de fachadas, conforme se regula en los artículos 12.2.6.1.b. y 3.4.4.c. respectivamente.

4. Fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable en plantas por encima de la baja es el que se indica para cada manzana en los planos de ordenación.

5. En los Grados 1º y 3º las plantas bajas de la edificación podrán ocupar la totalidad del solar. En el grado 2º el fondo máximo será de 20 m.

6. Altura libre de piso en planta baja. A los efectos de la medición de la altura libre en planta baja se diferencian para cada grado las siguientes:

	altura máxima	altura mínima
Grado 1º	5,50 m	3,00 m
Grado 2º y 3º	4,00 m	3,00 m

7. Altura libre mínima de piso en plantas por encima de la baja: 2,50 m para los dos grados.

8. Entreplantas. Permitidas en grado 1º. El uso de entreplantas estará vinculado a la planta baja y cumplirá las condiciones del artículo 5.2.31.

9. Entrantes, salientes y vuelos. Se permitirán con las condiciones generales que se señalan en los artículos 5.2.33.

SECCION 3

CONDICIONES DE USO

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 4 es residencial.

Artículo 11.5.8.
USO CARACTERISTICO

A los efectos de regulación de los usos compatibles se establecen dos niveles, señalados en los planos de Ordenación con los códigos A y B.

Artículo 11.8.9.
USOS COMPATIBLES

1. Nivel A.

a. Se autoriza el de taller doméstico en situaciones en planta baja y en sótano.

b. se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: 1) El local comercial en situación de planta baja, primera y sótano; 2) En la Categoría 2ª agrupación comercial, edificio exclusivo, con limitación a 1.500 m² para comercio alimentario y 2.500 m² para el comercio no alimentario; 3) Prohibida la Categoría 3ª grandes superficies comerciales; 4) Servicios del automóvil, en categoría garaje, prohibido en planta baja, salvo edificios exclusivos.

c. Se autorizan todos los usos de equipamiento comunitario.

2. Nivel B.

a. Se autoriza el de taller doméstico en situaciones de planta baja y sótanos.

b. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: El uso comercial, únicamente en categoría 1ª, en situación de planta baja y sótano y con limitación de 750 m² para comercio alimentario. Los servicios del automóvil, en categoría garaje, prohibido en planta baja, salvo edificios exclusivos.

c. Se autorizan todos los usos de equipamiento.

CAPITULO 6

ORDENANZA 5. EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO

SECCION 1

APLICACION

1. Corresponde a las áreas que se señalan en el Plano de ordenación con el código 5 caracterizadas por una tipología residencial en bloque abierto.

Artículo 11.6.1. DESCRIPCION Y CLASES

2. A los efectos de regulación de sus condiciones y pormenorización en el espacio se distinguen dos grados señalados en los códigos 1º y 2º respectivamente.

Todas las que se regulan en el artículo 12.1.19. de estas Normas.

Artículo 11.6.2. OBRAS PERMITIDAS

1. La posición de la edificación, junto con la distribución de su volumen, deberá determinarse por medio de un Estudio de Detalle del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, de redacción y tramitación necesariamente previa a la solicitud de licencias.

Artículo 11.6.3. CONDICIONES DE TRAMITACION

2. Dicho Estudio de Detalle organizará la edificación como mejor convenga a sus necesidades funcionales, y de modo que su impacto sobre el entorno urbano sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada.

3. La ordenación de los volúmenes se atenderá a las condiciones de posición que se exponen en el artículo 11.6.5.

SECCION 2

ORDENACION

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación y segregación se establecen las siguientes condiciones:

Artículo 11.6.4. PARCELA MINIMA

a. Grado 1º.

Superficie mínima: 1.000 m².

Condiciones de forma: frente mínimo 15 m y posibilidades de inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 20 m.

b. Grado 2º.

Superficie mínima 500 m².

Condiciones de forma: frente mínimo 15 m y posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 15 m.

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada grado.

Artículo 11.6.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION

	GRADO 1º	GRADO 2º
Altura máxima de cornisa (nº plantas/metros)	6/19,00	5/16,00
Ocupación máxima sobre parcela (%)	40	50
Edificab. neta sobre parcela edificable (m ² /m ²)	2	1,6
Separaciones mínimas a linderos	H/2 (5m mín.)	H/2 (4m mín.)
Separaciones mínimas entre edificios	H del más alto	H del más alto
1. paramentos con huecos de piezas habitables	(6 m mínimo)	(5 m mínimo)
2. paramentos con huecos de piezas no habitables o ciegos	(4 m)	(3 m)
Altura mínima en planta baja (m)	3,00	3,00
Altura libre mínima en planta piso	2,50	2,50
Voladizos	Según condiciones generales	
Entreplantas	Prohibidas	

SECCION 3

CONDICIONES ESTETICAS

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de 70 m sin considerar en la medición los salientes y vuelos admitidos.

Artículo 11.6.6. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

2. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual o inferior a 100 m.

3. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales la rasante del terreno en la banda correspondiente al retroancho no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCION 4

CONDICIONES DE USO

El uso característico del área regulada por la Ordenanza 5 es residencial.

Artículo 11.6.7. USO CARACTERISTICO

Se consideran usos compatibles:

Artículo 11.6.8. USOS COMPATIBLES

a. Los usos terciarios en todas sus categorías, excepto el de grandes superficies comerciales según se regula en el artículo 6.4.3. de estas Normas.

b. Equipamiento en todas sus categorías.

c. Taller doméstico, según se regula en la Ordenanza 4. en su nivel A.

CAPITULO 7

ORDENACION 6. EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SECCION 1

APLICACION

1. Corresponde a las áreas destinadas a residencia unifamiliar que se señalan en los planos de Ordenación con el código 6.

Artículo 11.7.1. DESCRIPCION Y CLASES

2. A los efectos de regulación de sus condiciones y pormenorización en el espacio se distinguen 2 grados señalados con los códigos 1º y 2º respectivamente.

Todas estas normas se regulan en el artículo 12.1.19. de estas Normas.

Artículo 11.7.2. OBRAS PERMITIDAS

SECCION 2

ORDENACION URBANA

1. A los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas, se establecen las siguientes condiciones:

Artículo 11.7.3. PARCELA MINIMA

a. Grado 1º

Superficie mínima: 1.000 m²

Condiciones de forma: frente mínimo 20 m y posibilidad de inscribir un círculo de igual o mayor diámetro.

b. Grado 2º

Superficie mínima: 250 m²

Condiciones de forma: frente mínimo 5 m y posibilidad de inscribir un círculo de igual o mayor diámetro.

2. En el grado 2º, y en ordenaciones de conjunto se autorizará la agrupación, de hasta el 50% de la superficie edificable de cada parcela en la formación de espacios comunes en proindiviso destinados permanentemente a zonas ajardinadas y deportivas al servicio de las viviendas. Este espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 20 m y permitirá el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada grado:

Artículo 11.7.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION

	GRADO 1º	GRADO 2º
Altura máxima de cornisa (Plantas/m) (contabilizada según artículo 5.2.29)	2/10	2/7
Ocupación máxima sobre parcela (%)	20	35
Edificabilidad neta sobre parcela (m ² /m ²)	0,35	0,7
Separación mínima a alineación exterior (m)	5	3
Separación mínima a linderos	5	3 (1)
Altura libre de piso (m)	2,50	2,50

(1) En el grado 2º la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

- a. Cuando la edificación colindante sea medianera.
- b. En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

En grado 2º, la construcción podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de chalets en hilera, siempre que se an los espacios de proyecto unitario o medie acuerdo entre propietarios colindantes.

SECCION 3

CONDICIONES DE USO

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 6 es residencial.

Artículo 11.7.5. USO CARACTERISTICO

1. A los efectos de compatibilización de usos se establecen dos niveles cuyas áreas de aplicación se señalan en los planos de Ordenación con los códigos A y B respectivamente.

Artículo 11.7.6. USOS COMPATIBLES

2. En el nivel A son usos compatibles:

a. Industrial. El uso industrial es admisible en su clase de talleres domésticos.

b. Servicios Terciarios. En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y plantas inferiores a la baja. No cabrá la autorización de grandes superficies comerciales, ni agrupación comercial.

c. Dotacional. Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

3. En nivel B son usos compatibles:

a. Industrial. Se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos.

b. Servicios Terciarios: Admisible en su clase de oficinas. En su clase de comercial y de hospedaje, es uso admisible en régimen de edificio exclusivo. No cabrá la autorización de grandes superficies comerciales, ni agrupación comercial.

c. Dotacional: compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

CAPITULO 8

ORDENANZA 7. EDIFICACION EN NUCLEOS RURALES

SECCION 1

APLICACION

1. Corresponde a la edificación en las áreas consolidadas de los núcleos aislados que se señalan en los planos de ordenación con el código 7.

2. A los efectos de regular sus condiciones de edificación se distinguen dos grados, 1º y 2º, denominados común y de protección preventiva, de aplicación respectivamente a cada uno de los núcleos, según se indica en los correspondientes planos de ordenación.

3. Las condiciones de edificación en los núcleos sujetos a protección preventiva serán de aplicación transitoria en tanto se tramitan los correspondientes Planes Especiales según se establece en el artículo 3.4.1.

4. Se relacionan además en el inventario que recoge el artículo 11.8.16, los elementos de valor singular, que estarán sometidos al mismo nivel de protección que se establece en el artículo 11.2.4.

1. En el grado 2º de protección preventiva:

a. Con carácter general sólo podrán realizarse obras de reestructuración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración y ello sin que se alteren los aspectos compositivos y de materiales originales.

b. Excepcionalmente se podrán autorizar obras de ampliación y de nueva planta si no interfieren visualmente con la edificación primitiva contemplada desde los espacios públicos y armonizando, en todo caso, con las características compositivas y de materiales de la edificación existente.

c. Las obras de ampliación y nueva planta que se autoricen estarán sujetas a las condiciones que se fijan más adelante y deberán acompañar a la solicitud de licencia la documentación que se señala en el artículo 3.4.4. de estas Normas.

2. En grado común. Se permiten todo tipo de obras según se regula en el artículo 12.1.19. con las siguientes limitaciones:

a. Obras de demolición parcial, se podrá autorizar cuando sea necesaria para restaurar, conservar, acondicionar o reestructurar el edificio.

b. Obras de demolición total, se podrá autorizar cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina.

c. Obras de ampliación, se podrán autorizar hasta alcanzar las dimensiones y en las condiciones que se establecen para las de nueva planta.

d. Obras de nueva planta, se podrán autorizar en las condiciones que se fijan más adelante.

SECCION 2

CONDICIONES ESTETICAS

1. En el grado 2º de protección preventiva, la composición exterior de fachadas, materiales, cubiertas, etc. se ajustará a las siguientes características:

a. Dispondrá en su remate de cornisa o alero.

b. Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las banderillas de protección serán de cerrajería o balaustra y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

c. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

d. La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

e. Los materiales de fachada y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural y enfoscados fratasados pintados en tonos ocres en muros exteriores y pizarra en cubiertas.

f. Se autorizará, con carácter general, únicamente carpinterías de madera. Excepcionalmente podrán autorizarse otros materiales que por sus condiciones de color, brillo, textura y sección resulten asimilables.

g. En todo caso el diseño de las fachadas deberá armonizarse con los de los edificios colindantes si existieran; a estos efectos se presentará un estudio compositivo del conjunto para justificar la solución propuesta.

2. En el Grado 1º, común, se estará a las condiciones generales estéticas que se regulan en el Capítulo 8 de estas Normas.

El tratamiento de las plantas bajas y la apertura de huecos, en el ámbito del grado 2º, tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

a. Se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos; y en todo caso creando una unidad compositiva con el resto de la fachada.

b. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución, de la parte en que se actúe, a su estado original.

Artículo 11.8.1.
DESCRIPCION Y CLASES

Artículo 11.8.2.
OBRAS PERMITIDAS

Artículo 11.8.3.
COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE FACHADAS

Artículo 11.8.4.
TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

c. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 60 cm de altura ni sobrepasar 1 m² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de toldos si los hubiere.

d. La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

1. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.

2. En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.

SECCION 3

CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA

Se considera como parcela mínima la existente al momento de aprobación inicial del Plan según conste en el registro de la propiedad o sustitivamente en el plano catastral.

Son las definidas en los planos.

Deberá coincidir con la de las alineaciones exteriores, salvo los retranqueos en planta baja cuando se produzcan soportales.

1. A los efectos de contabilizar la altura se distingue entre edificación principal y edificación secundaria destinada a usos agrícolas y de almacén.

2. La altura máxima para la edificación principal es la que se señala en los planos de ordenación.

3. La altura máxima de la edificación secundaria será en todo caso de una planta de 3,50 m.

1. A los efectos de contabilizar el fondo edificable se distingue entre la edificación principal y la secundaria.

2. El fondo máximo edificable para la edificación principal es el que se señala en los planos de ordenación.

3. El fondo máximo edificable para la edificación secundaria será, en todos los casos, de 20 m desde la alineación exterior.

4. En ambos casos a los efectos de establecer los fondos máximo que correspondan, se construirán dos líneas poligonales desde todos los puntos que forman las alineaciones exteriores que figuran en los planos de ordenación, a las distancias respectivas, de 10 ó 20 metros.

1. Altura de pisos en planta baja. La del edificio preexistente. En solares actuales, las de las colindantes; en caso de no coincidir las de los edificios colindantes, la de la media entre los de ambas. Si no pudiera ser fijado por este medio, se tomará 3,00 m mínima.

2. Altura de pisos en plantas por encima de la baja. Se sigue el mismo criterio para la planta baja. Si no pudiera ser fijado en función de dichos criterios, se tomará la de 2,50 m mínima.

3. Entreplantas. No se permiten entreplantas.

4. Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante casetones de cubierta o lucernarios.

SECCION 4

CONDICIONES DE USO

El uso característico en las áreas que regula la Ordenanza 7 es residencial.

1. Industria. En sus categorías.

a. Pequeña industria, con superficie no mayor de 300 m².

2. Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficies en ningún caso superior a 500 m²; en situación de planta baja e inferiores a la baja.

3. Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

4. Hotelero. Sin limitación.

5. Oficinas. En todas sus categorías.

6. Salas de reunión. Sin limitación.

7. Equipamiento comunitario. Sin limitación.

SECCION 5

RELACIONES DE NUCLEOS Y ELEMENTOS

Son aquellos núcleos, o áreas de los mismos, que se señalan en los planos de ordenación con el Código 7. Grado 1º.

Son aquellos núcleos, o áreas de los mismos, que se señalan en los planos de ordenación con el Código 7. Grado 2º.

Los elementos que se relacionan tienen carácter singular y estarán sujetos a la protección que se señala en el artículo 11.2.4.

CAMPO
Iglesia Parroquial
Casa solariega. Plaza
Casa Blasomada. Plaza
Casona. Plaza
Plaza del Pueblo

PUENTE BOEZA
Puente

RIMOR
Ermita del Cristo
Iglesia de San Jorge

COLUMBRIANOS
Iglesia Parroquial

SALAS DE LOS BARRIOS
Iglesia de San Martín (M.N.)

Artículo 11.8.5.
TRATAMIENTO DEL ENTORNO

Artículo 11.8.6.
PARCELA MINIMA

Artículo 11.8.7.
ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 11.8.8.
LINEA DE EDIFICACION

Artículo 11.8.9.
ALTURA MAXIMA

Artículo 11.8.10.
FONDO EDIFICABLE

Artículo 11.8.11.
ALTURA DE PISO

Artículo 11.8.12.
USO CARACTERISTICO

Artículo 11.8.13.
USOS COMPATIBLES

Artículo 11.8.14.
NUCLEOS COMPENDIDOS EN EL GRADO COMUN

Artículo 11.8.15.
NUCLEOS COMPENDIDOS EN EL GRADO DE PROTECCION PREVENTIVA.

Artículo 11.8.16.
INVENTARIO DE ELEMENTOS SINGULARES

COMPOSTILLA Iglesia del Refugio	SAN ANDRES DE MONTEJOS Iglesia de San Andrés Ermita del Cristo
COMPLUDO Herrería (M.N.)	SAN ESTEBAN DE VALDUEZA Iglesia de Santiago (M.N.) Casa Blasonada Casa Blasonada Tebaida Leonesa (P.P.)
DEHESAS Iglesia de San Pedro	SAN LORENZO Iglesia de San Lorenzo
MONTE DE VALDUEZA Monasterio de San Pedro (M.N.) Iglesia Conjunto	SANTO TOMAS DE LAS OLLAS Iglesia de Santo Tomás (M.N.) TORAL DE MERAYO Iglesia del Salvador
OTERO Iglesia de Santa María de Vizbajo (M.N.)	VALDECAÑADA Iglesia Parroquial
OZUELA Iglesia de San Andrés	VILANUEVA DE VALDUEZA Iglesia Parroquial
PEÑALBA DE SANTIAGO Conjunto Iglesia	

CAPITULO 9

ORDENANZA 8. EDIFICACION SUBURBANA

SECCION 1

APLICACION

- Está constituida por las áreas de edificación periférica semiconsolidada que se señalan en los planos de Ordenación con el código 8.
- A los efectos de regular sus condiciones de edificación, se distinguen tres grados que se indican en los planos de ordenación con los códigos 1º, 2º y 3º y que se corresponden con los ensanches de cascos rurales; áreas de edificación dispersa y bordes de carreteras respectivamente.

Artículo 11.9.1. DESCRIPCION Y CLASES

Se permiten todas las que se indican en el artículo 12.1.19.

Artículo 11.9.2. OBRAS PERMITIDAS

SECCION 2

ORDENACION

- A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que, cumpliendo las restantes condiciones particulares, permita acoger en planta una vivienda y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumpla el programa mínimo según el artículo 6.2.3.1.
- A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:
 - Superficie mínima 100 m².
 - Frente mínimo de parcela 10 m.
 - La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 9 m.

Artículo 11.9.3. PARCELA MINIMA

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada grado.

Artículo 11.9.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION

	GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
Altura máxima de cornisa (Nº de plantas/metros)	(1) 2/7,00	(1) 2/7,00	3/10,00
Ocupación máxima sobre ancho de franja edificable (%)	60	60	60
(3) Edificab. neta sobre ancho de franja edificable (m ² /m ²)	1,00	0,60	1,00
Ancho máximo de la franja edificable (2)	50	20	50
Altura libre mínima en P. Baja	3,00	3,00	3,00
Altura libre mínima en P. Pisos	2,50	2,50	2,50
Voladizos	según condiciones generales		

- En Grados 1º y 2º cuando la edificación dé frente a calles de anchura más de 18,00 m la altura máxima será de 3 plantas y 10 metros.
- Se entiende por ancho de franja edificable la porción de parcela contada desde la alineación exterior donde puede situarse la edificación. Dentro de esta franja la edificación podrá ubicarse libremente siempre que se cumplan las demás condiciones y las de posición, y este ancho es el que, en esta Ordenanza, define la dimensión de parcela edificable.
- La edificabilidad será de aplicación a la parcela edificable tal como se entiende en (2).
- En el supuesto de construcción de vivienda el fondo máximo permitido será de 12,00 m.

1. Las separaciones de la edificación con respecto a la alineación exterior deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Artículo 11.9.5. CONDICIONES DE POSICION

- En los grados 1º y 2º la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior, debiendo ajardinarse los espacios libres que resulten y procediendo al cerramiento de la parcela sobre la alineación exterior.
- En grado 3º la edificación deberá situarse sobre la alineación exterior, salvo que se produzca un retranqueo uniforme al menos en el 50% del tramo de calle que corresponda, o que señale otra línea de edificación en los planos de ordenación mediante una traza discontinua.

2. Las separaciones laterales y fondo, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Artículo 11.9.5. bis USO RESIDENCIAL BAJO CUBIERTA

Se permite el uso residencial bajo cubierta que contabilizará a efectos de superficie y edificabilidad, según se dice en el art. 5.2.23. de esta Norma.

- En los grados 1º y 3º la edificación podrá adosarse libremente a linderos, sin posibilidad de abrir huecos, debiendo separarse 3,00 m de la medianería en el caso de abrir huecos.

- En el grado 2º la edificación deberá separarse con carácter general 3,00 metros de todos los linderos, pudiendo adosarse a alguno de ellos si media acuerdo entre propietarios colindantes y se inscribe esta condición en el Registro de la Propiedad.

c. En todos los casos las medianeras que queden al descubierto deberán tratarse con los mismos materiales de fachada.

- La edificación deberá armonizar con los materiales y acabados propios de la zona.

Artículo 11.9.6. CONDICIONES ESTETICAS

- Se prohíben expresamente las cubiertas planas y los alicatados y revestimientos de placa cerámica en fachadas y aplacados de piedra rejuntables en negro.

SECCION 3

CONDICIONES DE USOS

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 8 es residencial.

Artículo 11.9.7. USO CARACTERISTICO

A los efectos de regulación de los usos compatibles se establecen dos niveles, señalados en los planos de Ordenación con los códigos A y B.

Artículo 11.9.8. USOS COMPATIBLES

1. Nivel A

a. Se autoriza el uso industrial en su categoría de pequeña industria y el de taller doméstico en situaciones de planta baja y sótano.

b. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: el comercial en situación de planta baja, primera, sótano y edificio exclusivo, con limitación a 1.500 m² para comercio alimentario y 2.500 m² para el comercio no alimentario en la categoría 2ª agrupación comercial. Grandes superficies comerciales prohibidas.

2. Nivel B.

a. Se autoriza el uso industrial en su categoría de pequeña industria y el de taller doméstico y en situación de planta baja, sótano y edificio exclusivo hasta 500 m² de superficie.

b. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: el uso comercial, únicamente en categoría 1ª, planta baja y sótano con limitación de 750 m² para comercio alimentario.

c. Se autorizan los todos los usos de equipamiento.

CAPITULO 10

ORDENANZA 9. EDIFICACION EN POLIGONOS INDUSTRIALES

SECCION 1

APLICACION

Corresponde a las áreas señaladas en los planos de ordenación con el código 9.

Artículo 11.10.1. DESCRIPCION

Se admiten en esta zona todo tipo de obras según la regulación que se establece en el artículo 12.1.19. de estas Normas.

Artículo 11.10.2. OBRAS ADMISIBLES

SECCION 2

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. A los efectos de edificación no se establecen condiciones de superficie mínima de parcela, pudiendo edificarse siempre que cumplan el resto de las condiciones generales y de la zona.

Artículo 11.10.3. PARCELA MINIMA

2. A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima la de 1.000 m², con los siguientes requisitos:

a. Frente mínimo: 20 m.

b. Forma de la parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m de diámetro.

1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación.

Artículo 11.10.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICION

- Altura máxima de cornisa: (m) 12
- Edificabilidad neta sobre parcela (m²/m²) 4
- Separación de alineaciones exteriores (m) 8

2. Las separaciones de la edificación a linderos y fondo serán al menos de 4 m, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales.

1. La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 4 m de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

Artículo 11.10.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD FRENTE AL FUEGO

2. La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.

1. Medianeras:

Artículo 11.10.6. CONICIONES ESTETICAS

a. En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de 6 m medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectivas.

b. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de 45 grados, trazado desde la linde medianera.

2. Protección del arbolado:

a. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

b. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

3. Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

SECCION 3

CONDICIONES DE USO

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 9 es el industrial.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a. Residencial: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio industrial.
- La proporción máxima será de dos viviendas por industria, con límite de 125 m² de superficie construida por vivienda.
- Cumplirán las condiciones establecidas en el Título 6.

b. Servicios Terciarios: El uso de servicios Terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificable.

c. Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

d. Usos infraestructurales. Compatibles en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Artículo 11.10.7. USOS CARACTERISTICOS

Artículo 11.10.8. USOS COMPATIBLES

TITULO 12

GESTION URBANISTICA

CAPITULO 1

DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS

SECCION 1

DISPOSICIONES GENERALES

1. El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ponferrada, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 12.1.1. COMPETENCIAS

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad de Castilla-León, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación
- b. Instrumentos de gestión
- c. Instrumentos de proyecto

Artículo 12.1.2. INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

SECCION 2

INSTRUMENTOS DE ORDENACION

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 12.1.3. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

2. Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General en los Planos de Clasificación y Estructura.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el Artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

- a. Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.
- b. Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiere tener incidencia negativa.
- c. Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

Los Planes Parciales son los instrumentos para la ordenación detallada y completa del suelo clasificado urbanizable. El Plan Parcial desarrollará integralmente cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable definidos en estas Normas o en los respectivos Programas de Actuación con sujeción a las condiciones establecidas en cada caso y de acuerdo con los contenidos y documentación que se regulan por los artículos 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento, justificando debidamente cada una de sus precisiones y disposiciones.

Artículo 12.1.4. PLANES PARCIALES

1. Los Planes Especiales son los instrumentos para la ordenación sectorial, detallada y completa de una parte del territorio municipal con alguna de las siguientes finalidades:

Artículo 12.1.5. PLANES ESPECIALES

- a. Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de agua y otras análogas.
- b. Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

c. Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Su contenido y documentación se ajustará como mínimo a lo que se regula por los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

3. En todo caso, cualquiera que sea su ámbito y objeto, deberán quedar plenamente precisadas y justificadas todas las determinaciones necesarias a la finalidad que se persigue con su ejecución: protecciones, afecciones, ordenanzas, titularidad, derechos, coste y financiación y mantenimiento.

4. Que el Plan Especial del Casco Histórico podrá determinar el régimen de alturas que estime conveniente y demás determinaciones dentro de las que se señalan en la ordenanza 1 de estas Normas Urbanísticas, en base al carácter transitorio de dicha ordenanza.

Artículo 12.1.6. CATALOGOS

1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. La formación y aprobación de los Catálogos se realizará simultáneamente con el Plan Especial.

3. Los Catálogos registrarán los datos necesarios literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Artículo 12.1.7. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tienen por finalidad el establecimiento de previsiones o reajustes en la ordenación de volúmenes y alineaciones señaladas por el Plan General o Planes Parciales con sujeción estricta a los contenidos y documentación a que se refieren los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; debiendo quedar debidamente justificados todos los aspectos que contemplen.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3. del Reglamento de Planeamiento y con la finalidad de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

Artículo 12.1.8. NORMAS ESPECIALES

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto que las que se dicten en cumplimiento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 5 del Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Ponferrada.

Artículo 12.1.9. ORDENANZAS ESPECIALES

SECCION 3

INSTRUMENTOS DE GESTION

1. La ejecución de las determinaciones contenidas en las Normas y Planes se desarrollará mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística y con sujeción a los contenidos, documentación y tramitación que los regulan. En todo caso el sistema de actuación que corresponda, estará debidamente justificado y quedará garantizado el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Artículo 12.1.10. EJECUCION DEL PLANAMIENTO

2. El ámbito de actuación será siempre por polígonos completos o por unidades de actuación, salvo que se trate de ejecutar directamente los sistemas los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en el suelo.

1. La delimitación de polígonos y unidades de actuación se hará conforme a lo que establece el artículo 117 de la Ley del Suelo y 36 y siguientes del reglamento de Gestión.

Artículo 12.1.11. DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION

2. Cuando no estuviese contenida en las presentes Normas, la delimitación y determinación de polígonos o unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley del Suelo y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial o especial y ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

1. La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, compensación, cooperación y expropiación.

Artículo 12.1.12. SISTEMAS DE ACTUACION

2. El desarrollo del sistema de actuación que corresponda, ya sea compensación, cooperación o expropiación, se ajustará a lo que dispone el Reglamento de Gestión Urbanística, en su Título V.

3. El sistema de actuación en cada polígono y unidad de actuación delimitados se señala en las fichas del Programa de Actuación. Los polígonos y unidades de actuación no definidos en estas Normas se desarrollarán por el sistema que se fije en el momento de su delimitación.

En el sistema de compensación y de acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación según lo que dispone el artículo 172 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 12.1.13. PROYECTO DE COMPENSACION

1. La reparcelación tiene por objeto la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al plan.

Artículo 12.1.14. REPARCELACION

2. Para todo lo referente a contenido, procedimiento y tramitación se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos especialmente el título III de Gestión Urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

Artículo 12.1.15. PARCELACIONES URBANISTICAS

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

4. Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal y su documentación deberá contener información completa y justificada sobre todos los extremos de la situación de partida y de resultado final: características de superficie, localización, linderos, titularidad, aprovechamientos y usos tanto de la finca matriz como de las parcelas resultantes.

SECCION 4

INSTRUMENTOS DE PROYECTO

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a. de urbanización
- b. de edificación
- c. de obras complementarias
- d. de actividades e instalaciones

1. A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquí que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad de Castilla-León.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y demás instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos, del ámbito que comprenda, con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. Los proyectos de urbanización podrán referirse parcialmente a alguna o algunas de las obras a que se refiere el artículo 70.1. del Reglamento de Planeamiento, en este caso se denominarán Proyectos de Obras con referencia expresa al tipo de obras de que se trate y sus previsiones estarán y documentación estarán en consonancia con su objeto.

4. En cuanto a contenido, documentación y tramitación se estará a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 y 141 del Reglamento de Planeamiento.

5. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo dispuesto en el artículo 40.b. del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos de la definición de los proyectos de edificación y de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos 7 a 11 de estas Normas, las obras de edificación se clasifican según los siguientes tipos:

a. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

b. Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.

c. Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el fortalecimiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

d. Obras de rehabilitación: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.

e. Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

f. Obras de demolición total o parcial: según supongan o no la total desaparición de lo edificado.

g. Obras de nueva edificación, pudiendo ser estas:

• Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

• Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

• Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

• Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 12.1.16. CLASES DE PROYECTOS

Artículo 12.1.17. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS

Artículo 12.1.18. PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 12.1.19. TIPOS DE OBRAS

1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras de edificación precisa de las obras de edificación según convenga a cada uno de los tipos anteriormente descritos.

2. La documentación de los proyectos de edificación será conforme a lo que establecen la reglamentación técnica aplicable y las características y precisiones que reclaman para su completa definición los diferentes tipos de obras a que correspondan.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por obras complementarias aquellas obras, construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan, que se agrupan en los siguientes tipos:

a. Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

b. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo los conceptos siguientes:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- La instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

2. Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones técnicas requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisen existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a. Los proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y en su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

• Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

• El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso a vehículos.

• Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

• Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

• Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

• Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

• Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

• Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

• Vertederos de residuos o escombros.

• Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

• Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

• Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como los tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

c. Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.

Artículo 12.1.20. PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 12.1.21. PROYECTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 12.1.22. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

CAPITULO 2

PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

El Plan General, los Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarles e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieren (artículo 55.1. de la Ley del Suelo).

- 1. La publicidad del Plan General y demás instrumentos que lo desarrollen ser referirá a la totalidad de los documentos que los constituyen.
2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aún a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando.
3. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento al efecto.

1. Todo administrador tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector urbano (artículo 55.5. de la Ley del Suelo).

2. Los particulares deberán solicitar esta información por escrito utilizando los impresos que puedan elaborarse al efecto y presentándola en el Registro General del Ayuntamiento.

3. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de una situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren (artículo 165.2. del Reglamento de Planeamiento).

4. El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotografías de las determinaciones gráficas y escritas del Plan General que configuran el régimen urbanístico de la finca de que se trata.

1. El Ayuntamiento reproducirá los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan General, con la finalidad de que puedan ser expendidos a precio asequible a todo ciudadano interesado en ello.

2. El Ayuntamiento facilitará un ejemplar de la misma documentación a los organismos oficiales afectados por sus determinaciones, a los colegios oficiales de Notarios y Registradores de la Propiedad, a los colegios profesionales tutores del visado de proyectos regulados por este Plan así como a las asociaciones ciudadanas legalmente reconocidas y participantes habitualmente en actividades de índole urbanística.

En el Ayuntamiento se llevará un libro-registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva del Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos. También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se crea la cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los predios del término municipal.

2. La cédula urbanística que se expida contendrá referencias, cuando menos, a los extremos indicados por el punto 3 del artículo 168 citado, así como otros que se estimen de interés para la más fácil comprensión de los objetivos y criterios urbanísticos para cada caso.

3. Podrá exigirse la previa expedición de la cédula urbanística en los casos siguientes:

- a. Para la parcelación y las obras de nueva edificación y demolición en los predios situados en ámbitos para los que se haya acordado iniciar una modificación del planeamiento vigente a menos que se adopte acuerdo de suspensión preventiva de licencias que amparen la misma clase de actuaciones.
b. Cuando se pretenda hacer uso de altura o retranqueo optativos en los casos admitidos por el Plan.
c. En los casos de modificación de usos dotacionales o colectivos.
d. Para las actuaciones que persigan modificar la actual situación en zonas de conservación volumétrica de ordenación singular.
e. Las obras de vaciado total interior en edificios catalogados.
f. Demoliciones en las zonas de carácter histórico, conjuntos arquitectónicos, conjuntos urbanísticos y remodelación histórica.
g. En cuanto otros pudiera decirse por acuerdo municipal.

4. La obtención de cédula urbanística es requisito previo imprescindible para solicitar licencia de parcelación, nueva edificación, demolición cambio de uso en los supuestos señalados, así como para la presentación de planeamiento de iniciativa particular que desarrolle el Plan General de esas mismas zonas.

5. La solicitud de cédula urbanística identificará perfectamente los límites de la parcela, acreditando su propiedad y expresando con precisión los proyectos de actuación que sobre la misma se pretenden en cada caso.

6. En un plazo máximo de dos meses, los Servicios Técnicos de Urbanismo municipales emitirán la cédula correspondiente, con expresión de cuantas indicaciones puedan ser necesarias y oportunas sobre la posible viabilidad de la solicitud recibida, de acuerdo con los criterios de planeamiento vigentes. Si transcurriera dicho plazo sin emitirse la cédula podrá solicitarse la licencia o presentarse el planeamiento correspondientes durante el plazo de los cuatro meses siguientes; transcurridos los cuales volverá a regir la preceptiva solicitud previa de cédula urbanística.

7. La validez de la cédula urbanística será de seis meses desde el momento de su expedición y durante este tiempo sus indicaciones se estimarán vinculantes a efectos de las propuestas particulares por ella efectuadas, salvo acuerdo municipal en sentido distinto.

Artículo 12.2.1. CARACTER PUBLICO

Artículo 12.2.2. CONSULTA DE PLANEAMIENTO

Artículo 12.2.3. CONSULTAS PARTICULARES

Artículo 12.2.4. DIVULGACION PLAN GENERAL

Artículo 12.2.5. LIBRO REGISTRO DE PLANEAMIENTO

Artículo 12.2.6. CEDULA URBANISTICA

1. Será pública la acción para exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas (artículo 235.1. de la Ley del Suelo).

2. Si esta acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación (artículo 235.2. de la Ley del Suelo). En el caso de obras realizadas sin ajustarse a la licencia concedida, el plazo de prescripción de tales infracciones será de cuatro años desde la fecha de su total terminación (Artículo 9 Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre).

3. Podrá ejercer esta acción pública, tanto mediante la presentación de alegaciones y sugerencias en los periodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano vecino o no de Ponerferrada sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.

4. A fin de fomentar y facilitar la intervención pública en la elaboración y control del planteamiento urbanístico, el Ayuntamiento procurará la mayor divulgación posible, mediante documentación ad hoc, de los procedimientos de participación pública y de disciplina urbanística.

5. Todo participante en periodos de información pública podrá solicitar ser tenido informado de los posteriores momentos de tramitación que puedan permitir nueva participación en el proceso.

6. Durante los periodos de información pública deberán hacerse citaciones personales en los casos siguientes:

- a. En la tramitación de Planes Parciales a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo (artículo 139.2.º del Reglamento de Planeamiento), a los residentes habituales en el mismo y a cuantas otras personas puedan estar afectadas en las inmediaciones del mismo.
b. En la tramitación de Estudios de Detalle a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del mismo (artículo 140.3. del Reglamento de Planeamiento), entendiendo por tales los residentes y actividades productivas existentes, así mismo se comunicará a los afectados por la ejecución del mismo en sus inmediaciones principalmente aquellas que pudieran ver disminuidas las condiciones de soleamiento o ambientales en general de sus actuales viviendas.

CAPITULO 3

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

1. La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce en relación con:

- a. La aptitud de edificación y/o uso de los terrenos y el otorgamiento de licencias.
b. La conservación y el mantenimiento.
c. La inspección urbanística.

SECCION 2

LICENCIAS

1. Estarán sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

1. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas zonas.

3. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

1. El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones.

2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente, y documentación que haga al caso según el tipo de licencia que se solicita y la regulación detallada que tenga establecida en cada caso el Ayuntamiento de Ponerferrada.

3. El Ayuntamiento podrá disponer de normas de tramitación abreviada y eximir la presentación de proyecto en los casos 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 deban acompañar a la solicitud.
b. El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico-suficiente exigible en cada caso.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizadas, de acuerdo con las normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.

Artículo 12.2.7. ACCION PUBLICA

Artículo 12.3.1. COMPETENCIAS

Artículo 12.3.2. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Artículo 12.3.3. REGIMEN GENERAL

Artículo 12.3.4. PROCEDIMIENTO

Artículo 12.3.5. LICENCIAS DE PARCELACION

Artículo 12.3.6. LICENCIAS DE URBANIZACION



1. Excepto en los casos a que se refiere el artículo 12.3.4.3. se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

2. Las licencias de edificación no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

b. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

c. Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

e. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas del Planeamiento de desarrollo aplicable.

1. Finalizada totalmente la construcción del edificio o instalación sujeto a licencia de nueva edificación, deberá solicitarse, por el responsable de la misma, licencia de primera ocupación. Deberá solicitarla el titular de la licencia de nueva edificación o la persona que hubiera subrogado en sus obligaciones y derechos sobre tal licencia, en cuyo caso deberá justificarse debidamente tal cambio de titularidad.

2. La concesión de licencia de primera ocupación permitirá la instalación del uso autorizado en cada caso y se concederá previa comprobación de la total terminación de las obras de acuerdo con los planes y proyectos aprobados y del cumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de los compromisos contraídos sobre cesiones dotacionales o de otro tipo.

3. Estos extremos deberán ponerse en conocimiento de los futuros residentes y propietarios de la actuación, incluyéndolos en la documentación contractual existente entre estos y el vendedor del inmueble, junto a un plano, a escala suficiente, de la propiedad adquirida y por cada uno de ellos con indicadora precisa de las características y ubicación de los elementos constructivos e instalaciones existentes tanto en cada vivienda como en las zonas comunes.

1. Queda sujeto a la concesión de licencia de cambio de uso con carácter previo a la solicitud de licencia de demolición y de nueva planta, toda sustitución que se pretenda realizar de los usos dotacionales, colectivos o especiales existentes actualmente por otro uso expresamente autorizado por el Plan.

2. La solicitud de estos cambios de uso actuales expresará:

a. Características pormenorizadas del uso actual y del propuesto.

b. Razones que inducen el cambio.

c. Repercusiones sociales del cambio propuesto.

3. La licencia podrá denegarse cuando no se justificara suficientemente la ausencia de perjuicio alguno al servicio que en la actualidad se está prestando.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, un local o inmueble vaya a destinarse específicamente a un uso de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la previa autorización de su uso si fuere procedente y siempre que se acredite haber dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor de carácter general que fueran de aplicación.

2. Los proyectos de edificios y obras en general destinadas a usos que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presuman puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determinan el Reglamento de Actividades Molestas y las ordenanzas municipales de aplicación.

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

1. En las obras de nueva planta, edificación y las de urbanización caducarán en los supuestos siguientes:

a. Si en el plazo de seis meses, contados desde la notificación de la concesión de licencia al interesado, no se iniciaran las obras y se ejecute al menos el 10% de la inversión proyectada para la primera fase.

b. Si existiera un retraso superior a dos meses en la fecha de salida de cimientos para las de nueva planta y en las de ejecución del 50% de la obra para las de urbanización.

c. Si existiera un retraso superior a seis meses en la fecha de finalización de la obra.

2. En el resto de las actuaciones sujetas a licencia caducarán las licencias por su no comienzo o utilización dentro de los seis meses siguientes al momento de la notificación de su concesión.

3. Podrá solicitarse, en cualquiera de los casos de caducidad reseñados, una sola prórroga de tres meses más, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados previamente, que el Ayuntamiento podrá conceder en resolución motivada.

4. Una vez caducada una licencia sin posibilidad de prórroga, su renovación podrá realizarse previa nueva petición y pago de derechos sobre presupuesto actualizado, siempre que no hubieran sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

5. Si por causa de fuerza mayor sobreviniera, fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras por plazo no superior a tres meses, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

**Artículo 12.3.7.
LICENCIAS DE
EDIFICACION**

**Artículo 12.3.8.
LICENCIA DE PRIMERA
OCUPACION**

**Artículo 12.3.9.
LICENCIA DE CAMBIO
DE USO**

**Artículo 12.3.10.
LICENCIA DE OBRAS
PARA USOS SUJETOS A
AUTORIZACION
PREVIA**

**Artículo 12.3.11.
CONTROL DE LOS
PROYECTOS Y
SUBSANACION DE
DEFICIENCIAS**

**Artículo 12.3.12.
CADUCIDAD Y
PRORROGA DE LAS
LICENCIAS**

SECCION 3

INSPECCION URBANISTICA

El alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Cuando en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriendo para que en el plazo de un mes resuelva:

a. Bien, declarar implícite el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3. de la Ley del Suelo.

b. Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

SECCION 4

MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

1. 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.

2. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a tal efecto.

3. Su regulación viene establecida en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con el 209 de dicho cuerpo legal y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

1. El artículo 183.2 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

2. El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el Título 2, Capítulo 4 de estas Normas.

**Artículo 12.3.16.
INSPECCION
URBANISTICA**

**Artículo 12.3.13.
SILENCIO
ADMINISTRATIVO**

**Artículo 12.3.14.
ORDENES DE
EJECUCION**

**Artículo 12.3.15.
DECLARACION DE
RUINA**

ANEXO 1

LEY 25/1988, DE 25 DE JULIO, DE CARRETERAS

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Es objeto de la presente Ley la regulación de la planificación, ejecución, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras estatales.

1. Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

2. Por sus características, las carreteras se clasifican en autopistas, autovías y carreteras convencionales.

3. Son autopistas las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles y reúnan las siguientes características:

- a. No tener acceso a las mismas las propiedades colindantes.
- b. No cruzar a nivel ninguna otra senda, vía, línea de ferrocarril o tranvía ni ser cruzada a nivel por senda, vía de comunicación o servidumbre de paso alguna.

4. Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, salvo en puntos singulares o con carácter temporal, por una franja de terreno no destinada a la circulación o, en casos excepcionales, por otros medios.

5. Son autovías las carreteras que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos a las propiedades colindantes.

6. Son vías rápidas las carreteras de una sola calzada y con limitación total de accesos a las propiedades colindantes.

7. Reglamentariamente se establecerán las limitaciones a la circulación en las carreteras de los diferentes tipos de vehículos.

8. Son carreteras convencionales las que no reúnen las características propias de las autopistas, autovías y vías rápidas.

9. Son áreas de servicio las zonas colindantes a las carreteras diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

1. No tendrán la consideración de carreteras:

a. Los caminos de servicio, entendiéndose como tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.

b. Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

2. Cuando las circunstancias de los caminos de servicio lo permita y lo exija el interés general, deberán éstos abrirse al uso público, según su naturaleza y legislación específica. En este caso habrán de observarse las normas de utilización y seguridad propias de las carreteras y se aplicará, si procede, la Ley de Expropiación Forzosa a efectos de indemnización.

Artículo 3

1. Son carreteras estatales las integradas en un itinerario de interés general o cuya función en el sistema de transporte afecte a más de una Comunidad Autónoma.

2. Las carreteras a que se refiere el apartado anterior constituyen la Red de Carreteras del Estado, que podrá modificarse mediante Real Decreto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, en los siguientes supuestos:

2.1. Por cambio de titularidad de carreteras existentes en virtud de acuerdo mutuo de las Administraciones Públicas interesadas.

2.2. Por la construcción por el Estado de nuevas carreteras integradas en un itinerario de interés general o cuya función en el sistema de transporte afecte a más de una Comunidad Autónoma.

3. A efectos de lo establecido en el punto 2.2 de este artículo, se consideran itinerarios de interés general aquellos en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

3.1. Formar parte de los principales itinerarios de tráfico internacional, incluidos en los correspondientes Convenios.

3.2. Constituir el acceso a un puerto o aeropuerto de interés general.

3.3. Servir de acceso a los principales pasos fronterizos.

3.4. Enlazar las Comunidades Autónomas, conectando los principales núcleos de población del territorio del Estado de manera que formen una red continua que soporte regularmente un tráfico de largo recorrido.

4. En ningún caso tendrán la consideración de nueva carretera las duplicaciones de calzada, los acondicionamientos de trazado, los ensanches de plataforma, las mejoras de firme, las variantes y, en general, todas aquellas otras actuaciones que no supongan una modificación sustancial en la funcionalidad de la carretera preexistente.

CAPITULO 2

REGIMEN DE LAS CARRETERAS

SECCION 1ª. PLANIFICACION, ESTUDIOS Y PROYECTOS

Los planes de carreteras del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales, deberán coordinarse entre sí en cuanto se refiera a sus mutuas incidencias, para garantizar la unidad del sistema de comunicaciones y armonizar los intereses públicos afectados, utilizando al efecto los procedimientos legalmente establecidos.

1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo someterá los estudios y proyectos de carreteras estatales que afecten a las actividades de otros Departamentos ministeriales a su informe de conformidad con lo establecido sobre el particular por las disposiciones vigentes.

2. Los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y de Defensa arbitrarán conjuntamente las medidas necesarias para asegurar la debida coordinación en las materias a las que se refiere la presente Ley cuando así convenga a las necesidades de la Defensa Nacional.

1. Los estudios de carreteras que en cada caso requiera la ejecución de una obra se adaptarán a los siguientes tipos, establecidos en razón de su finalidad:

a. Estudios de planeamiento.

Consiste en la definición de un esquema vial en un determinado año horizonte, así como de sus características y dimensiones recomendables, necesidades de suelo y otras limitaciones, a la vista del planeamiento territorial y del transporte.

b. Estudio previo.

Consiste en la recopilación y análisis de los datos necesarios para definir en líneas generales las diferentes soluciones de un determinado problema, valorando todos sus efectos.

c. Estudio informativo.

Consiste en la definición, en líneas generales, del trazado de la carretera, a efectos de que pueda servir de base al expediente de información pública que se inicie en su caso.

d. Anteproyecto.

Consiste en el estudio a escala adecuada y consiguiente evaluación de las mejores soluciones al problema planteado, de forma que pueda concretarse la solución óptima.

e. Proyecto de construcción.

Consiste en el desarrollo completo de la solución óptima, con el detalle necesario para hacer factible su construcción y posterior explotación.

f. Proyecto de trazado.

Es la parte del proyecto de construcción que contiene los aspectos geométricos del mismo, así como la definición concreta de los bienes y derechos afectados.

2. Los estudios y proyectos citados constarán de los documentos que reglamentariamente se determinen.

1. La aprobación de proyecto de carreteras estatales implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

2. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto y en las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente.

3. A los efectos indicados en los apartados anteriores, los proyectos de carreteras y sus modificaciones deberán comprender la definición del trazado de las mismas y la determinación de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa o servicio de aquellas y la seguridad de la circulación.

Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como las nuevas carreteras, deberán incluir la correspondiente evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa aplicable a tal efecto.

Artículo 4

1. Cuando se trate de construir carreteras o variantes no incluidas en planeamiento urbanístico vigente de los núcleos de población a los que afectan, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo deberá remitir el estudio informativo correspondiente a las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales afectadas, al objeto de que durante el plazo de un mes examinen si el trazado propuesto es el más adecuado para el interés general y para los intereses de las localidades, provincias y Comunidades Autónomas a que afecte la nueva carretera o variante. Transcurrido el dicho plazo y un mes más sin que dichas Administraciones Públicas informen al respecto, se entenderá que están conformes con la propuesta formulada.

En caso de disconformidad, que necesariamente habrá de ser motivada, el presidente será elevado al Consejo de Ministros, que decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso ordenará la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, que deberá acomodarse a las determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación.

2. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.

Si transcurrido dicho plazo y un mes más no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo.

3. En los Municipios que carezcan de planeamiento urbanístico aprobado, la aprobación definitiva de los estudios indicados en el apartado uno de este artículo comportará la inclusión de la nueva carretera o variante en los instrumentos de planeamiento que se elaboren con posterioridad.

4. Con independencia de la información oficial a que se refiere los apartados anteriores, se llevará a cabo, en la forma prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, un trámite de información pública durante un periodo de treinta días hábiles. Las observaciones en este trámite deberán versar sobre los circunstancias que justifiquen la declaración de interés general de la carretera y sobre la concepción global de su trazado.

La aprobación del expediente de información pública corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 5

1. La expropiación de bienes y derechos y las imposición de servidumbres, en su caso, necesarias para la construcción de las carreteras a que se refiere este capítulo, se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

Artículo 6

2. Las expropiaciones a que diera lugar las obras concernientes a las travesías y a los tramos de carretera a que se refiere el capítulo I de la presente Ley, quedarán sometidas a las prescripciones de la normativa legal sobre régimen del suelo y ordenación urbana y norma que la complementen y desarrollen.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, Administración expropiante se subrogará en la posición jurídica del propietario expropiado a efectos de su derecho al aprovechamiento urbanístico que corresponda a los terrenos según la ordenación en vigor.

Artículo 7

Las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras estatales por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

SECCION 2ª CONSTRUCCION

1. Cuando se trate de construir carreteras o variantes no incluidas en planeamiento urbanístico vigente de los núcleos de población a los que afectan, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo deberá remitir el estudio informativo correspondiente a las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales afectadas, al objeto de que durante el plazo de un mes examinen si el trazado propuesto es el más adecuado para el interés general y para los intereses de las localidades, provincias y Comunidades Autónomas a que afecte la nueva carretera o variante. Transcurrido el dicho plazo y un mes más sin que dichas Administraciones Públicas informen al respecto, se entenderá que están conformes con la propuesta formulada.

En caso de disconformidad, que necesariamente habrá de ser motivada, el presidente será elevado al Consejo de Ministros, que decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso ordenará la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, que deberá acomodarse a las determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación.

2. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.

Si transcurrido dicho plazo y un mes más no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo.

3. En los Municipios que carezcan de planeamiento urbanístico aprobado, la aprobación definitiva de los estudios indicados en el apartado uno de este artículo comportará la inclusión de la nueva carretera o variante en los instrumentos de planeamiento que se elaboren con posterioridad.

4. Con independencia de la información oficial a que se refiere los apartados anteriores, se llevará a cabo, en la forma prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, un trámite de información pública durante un periodo de treinta días hábiles. Las observaciones en este trámite deberán versar sobre los circunstancias que justifiquen la declaración de interés general de la carretera y sobre la concepción global de su trazado.

La aprobación del expediente de información pública corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

1. La expropiación de bienes y derechos y las imposición de servidumbres, en su caso, necesarias para la construcción de las carreteras a que se refiere este capítulo, se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

2. Las expropiaciones a que diera lugar las obras concernientes a las travesías y a los tramos de carretera a que se refiere el capítulo I de la presente Ley, quedarán sometidas a las prescripciones de la normativa legal sobre régimen del suelo y ordenación urbana y norma que la complementen y desarrollen.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, Administración expropiante se subrogará en la posición jurídica del propietario expropiado a efectos de su derecho al aprovechamiento urbanístico que corresponda a los terrenos según la ordenación en vigor.

Las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras estatales por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

SECCION 3ª FINANCIACION

1. La financiación de las actuaciones en la Red de Carreteras del Estado se efectuará mediante las consignaciones que se incluyan en los Presupuestos Generales del Estado, los recursos que provengan de otras Administraciones Públicas, de Organismos nacionales e internacional y excepcionalmente de particulares.

2. Igualmente, la financiación podrá producirse mediante contribuciones especiales en la forma y con los requisitos contenidos en el artículo 14.

3. Las carreteras del Estado que vagan a explotarse en régimen de gestión indirecta se financiarán mediante los recursos propios de las Sociedades concesionarias, los ajenos que éstas movilicen y las subvenciones que puedan otorgarse.

1. Podrán imponerse contribuciones especiales cuando de la ejecución de las obras que se realicen para construcción de carreteras, accesos y vías de servicio resulte la obtención por personas físicas o jurídicas de un beneficio especial, aunque éste no pueda fijarse en la cantidad concreta. El aumento de valor de determinadas fincas como consecuencia de la ejecución de las obras tendrá, a estos efectos, consideración de beneficio especial.

2. Serán sujetos pasivos de estas contribuciones especiales quienes se beneficien de modo directo con las carreteras, accesos y vías de servicio, y especialmente colindantes y los de las urbanizaciones, cuya comunicación resulte mejorada.

3. La base imponible se determinará por el siguiente porcentaje: coste total de las obras, incluido el justiprecio de las expropiaciones excepto, en cuanto al sujeto pasivo que sea titular del bien expropiado la parte correspondiente del justiprecio:

- Con carácter general, hasta el 25 por 100.
- En vías de servicio, hasta el 50 por 100.
- En los accesos de uso particular para determinado número de fincas, urbanizaciones o establecimientos, hasta el 90 por 100.

4. El importe total de las contribuciones especiales se reparte entre los sujetos pasivos atendiendo a aquellos criterios objetivos que según la naturaleza de las obras, construcciones y circunstancias que concurren en aquellos, se determinen de entre los que figuran a continuación:

- a) Superficie de fincas beneficiadas.
b) Situación, proximidad y accesos a la carretera de las fincas, construcciones, instalaciones, explotaciones o urbanizaciones.
c) Bases impositivas en las contribuciones territoriales de las fincas beneficiadas.
d) Los que determine el Real Decreto que establezca la contribución especial en atención a las circunstancias particulares que concurren en la obra.

5. El Gobierno, mediante Real Decreto aprobado a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y Obras Públicas y Urbanismo, acordará el establecimiento de contribuciones especiales en los supuestos a que se refiere la presente Ley.

Artículo 10

1. Cuando se trate de construir carreteras o variantes no incluidas en planeamiento urbanístico vigente de los núcleos de población a los que afectan, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo deberá remitir el estudio informativo correspondiente a las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales afectadas, al objeto de que durante el plazo de un mes examinen si el trazado propuesto es el más adecuado para el interés general y para los intereses de las localidades, provincias y Comunidades Autónomas a que afecte la nueva carretera o variante. Transcurrido el dicho plazo y un mes más sin que dichas Administraciones Públicas informen al respecto, se entenderá que están conformes con la propuesta formulada.

En caso de disconformidad, que necesariamente habrá de ser motivada, el presidente será elevado al Consejo de Ministros, que decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso ordenará la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, que deberá acomodarse a las determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación.

2. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.

Si transcurrido dicho plazo y un mes más no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo.

3. En los Municipios que carezcan de planeamiento urbanístico aprobado, la aprobación definitiva de los estudios indicados en el apartado uno de este artículo comportará la inclusión de la nueva carretera o variante en los instrumentos de planeamiento que se elaboren con posterioridad.

4. Con independencia de la información oficial a que se refiere los apartados anteriores, se llevará a cabo, en la forma prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, un trámite de información pública durante un periodo de treinta días hábiles. Las observaciones en este trámite deberán versar sobre los circunstancias que justifiquen la declaración de interés general de la carretera y sobre la concepción global de su trazado.

La aprobación del expediente de información pública corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

1. La expropiación de bienes y derechos y las imposición de servidumbres, en su caso, necesarias para la construcción de las carreteras a que se refiere este capítulo, se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

2. Las expropiaciones a que diera lugar las obras concernientes a las travesías y a los tramos de carretera a que se refiere el capítulo I de la presente Ley, quedarán sometidas a las prescripciones de la normativa legal sobre régimen del suelo y ordenación urbana y norma que la complementen y desarrollen.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, Administración expropiante se subrogará en la posición jurídica del propietario expropiado a efectos de su derecho al aprovechamiento urbanístico que corresponda a los terrenos según la ordenación en vigor.

Las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras estatales por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 11

1. La expropiación de bienes y derechos y las imposición de servidumbres, en su caso, necesarias para la construcción de las carreteras a que se refiere este capítulo, se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

2. Las expropiaciones a que diera lugar las obras concernientes a las travesías y a los tramos de carretera a que se refiere el capítulo I de la presente Ley, quedarán sometidas a las prescripciones de la normativa legal sobre régimen del suelo y ordenación urbana y norma que la complementen y desarrollen.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, Administración expropiante se subrogará en la posición jurídica del propietario expropiado a efectos de su derecho al aprovechamiento urbanístico que corresponda a los terrenos según la ordenación en vigor.

Artículo 12

Las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras estatales por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 13

1. La financiación de las actuaciones en la Red de Carreteras del Estado se efectuará mediante las consignaciones que se incluyan en los Presupuestos Generales del Estado, los recursos que provengan de otras Administraciones Públicas, de Organismos nacionales e internacional y excepcionalmente de particulares.

2. Igualmente, la financiación podrá producirse mediante contribuciones especiales en la forma y con los requisitos contenidos en el artículo 14.

3. Las carreteras del Estado que vagan a explotarse en régimen de gestión indirecta se financiarán mediante los recursos propios de las Sociedades concesionarias, los ajenos que éstas movilicen y las subvenciones que puedan otorgarse.

Artículo 14

1. Podrán imponerse contribuciones especiales cuando de la ejecución de las obras que se realicen para construcción de carreteras, accesos y vías de servicio resulte la obtención por personas físicas o jurídicas de un beneficio especial, aunque éste no pueda fijarse en la cantidad concreta. El aumento de valor de determinadas fincas como consecuencia de la ejecución de las obras tendrá, a estos efectos, consideración de beneficio especial.

2. Serán sujetos pasivos de estas contribuciones especiales quienes se beneficien de modo directo con las carreteras, accesos y vías de servicio, y especialmente colindantes y los de las urbanizaciones, cuya comunicación resulte mejorada.

3. La base imponible se determinará por el siguiente porcentaje: coste total de las obras, incluido el justiprecio de las expropiaciones excepto, en cuanto al sujeto pasivo que sea titular del bien expropiado la parte correspondiente del justiprecio:

- Con carácter general, hasta el 25 por 100.
- En vías de servicio, hasta el 50 por 100.
- En los accesos de uso particular para determinado número de fincas, urbanizaciones o establecimientos, hasta el 90 por 100.

4. El importe total de las contribuciones especiales se reparte entre los sujetos pasivos atendiendo a aquellos criterios objetivos que según la naturaleza de las obras, construcciones y circunstancias que concurren en aquellos, se determinen de entre los que figuran a continuación:

- a) Superficie de fincas beneficiadas.
b) Situación, proximidad y accesos a la carretera de las fincas, construcciones, instalaciones, explotaciones o urbanizaciones.
c) Bases impositivas en las contribuciones territoriales de las fincas beneficiadas.
d) Los que determine el Real Decreto que establezca la contribución especial en atención a las circunstancias particulares que concurren en la obra.

5. El Gobierno, mediante Real Decreto aprobado a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y Obras Públicas y Urbanismo, acordará el establecimiento de contribuciones especiales en los supuestos a que se refiere la presente Ley.

SECCION 4ª EXPLOTACION

La explotación de la carretera comprende las operaciones de conservación y mantenimiento, las actuaciones encaminadas a la defensa de la vía y a su mejor uso, incluyendo las referentes a señalización, ordenación de accesos y uso de las zonas de dominio público de servidumbre y de afección.

1. El Estado, como regla general, explotará directamente las carreteras a su cargo, siendo la utilización gratuita para el usuario o, excepcionalmente, mediante el pago de un peaje, cuyas tarifas aprobará el Gobierno.

2. Las carreteras también pueden ser explotadas por cualquiera de los sistemas de gestión indirecta de los servicios públicos que establece la Ley de Contratos del Estado.

3. No están obligados al abono de peaje los vehículos de las Fuerzas Armadas, los de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad, los de las Autoridades Judiciales, las ambulancias, los de los servicios contra incendios y los de la propia explotación, en el cumplimiento de sus respectivas funciones específicas.

Las carreteras estatales en régimen de concesión administrativa se regirán por lo dispuesto en la legislación específica.

1. Si la explotación de la carretera estatal se efectúa por gestión interesada, concierto con persona natural o jurídica o por una Sociedad de economía mixta, corresponde al Consejo de Ministros acordar, por Real Decreto, los términos de la gestión y la constitución de la Sociedad.

2. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que en aplicación de los sistemas mencionados resultaren titulares de la explotación de las carreteras, podrán disfrutar de los beneficios fiscales y financieros que para las carreteras en régimen de concesión prevé la legislación vigente. Tales beneficios sólo podrán ser otorgados por el Gobierno en el Real Decreto antes referido y con los mismos concionamientos establecidos en el supuesto de ser objeto la carretera de concesión administrativa.

3. El contrato de gestión, el concierto o los estatutos sociales, en su caso, habrán de determinar el correspondiente régimen jurídico-administrativo y económico-financiero, así como las fórmulas de reparto entre los contratantes o socios de los beneficios y riesgos de la gestión.

1. La Administración del Estado facilitará la existencia de las áreas de servicio necesarias para la comodidad del usuario y el buen funcionamiento de la circulación.

2. Reglamentariamente se establecerán las distancias mínimas entre las mismas y sus características funcionales, de tal forma que se garantice la prestación de los servicios esenciales así como la seguridad y comodidad de los usuarios, la protección del paisaje y demás elementos naturales del entorno.

3. No podrán instalarse áreas de servicio en las variantes o carreteras de circunvalación, extendiéndose esta prohibición a los cinco kilómetros inmediatamente anteriores o posteriores a las mismas.

4. Las áreas de servicio podrán ser explotadas por cualquiera de los sistemas de gestión de servicios públicos que establece la Ley de Contratos del Estado.

Las condiciones para el otorgamiento de concesiones de áreas de servicio se establecerán en un pliego de condiciones generales que será aprobado por el Gobierno.

CAPITULO III

USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS

SECCION 1ª. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

A efectos de la presente Ley se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pasaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

1. La zona de servidumbre de carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

Artículo 15

Artículo 16

Artículo 17

Artículo 18

Artículo 19

Artículo 20

Artículo 21

Artículo 22

3. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición de ningún caso derecho a indemnización.

2. A los efectos de este artículo no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Asimismo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travесías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

1. Los Delegados del Gobierno, Gobernadores civiles, a instancia o previo informe del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo dispondrán la paralización de las obras y la suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones.

2. Las citadas autoridades interesarán del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para que efectúe la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses, una de las resoluciones siguientes:

a) Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en la autorización.

b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para eventual legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos que se adapten a las normas aplicables.

3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo puede limitar los accesos a las carreteras estatales y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse.

2. Asimismo queda facultado para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ellos los terrenos necesarios.

3. Cuando los accesos no previstos se soliciten por los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante, o por otros directamente interesados, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá convenir con éstos la aportación económica procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público o exista imposibilidad de otro tipo de acceso.

4. Las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras, a la variantes de población y de trazado ni a los nuevos tramos de calzada de interés general de Estado, salvo que sean calzadas de servicio

Artículo 23

Artículo 24

Artículo 25

Artículo 26

Artículo 27

Artículo 28

SECCION 2ª USO DE LAS CARRETERAS

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones y de las facultades de otros Departamentos ministeriales, podrá imponer, en el ámbito de sus competencias, cuando las condiciones, situaciones, exigencias técnicas o seguridad vial de las carreteras estatales lo requieran, limitaciones temporales o permanentes a la circulación en ciertos tramos o partes de las carreteras. Le compete igualmente fijar las condiciones de las autorizaciones excepcionales que en su caso puedan otorgarse por el órgano otorgador por el órgano competente y señalar las correspondientes ordenaciones resultantes de la circulación.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer en puntos estratégicos de la red de carreteras del Estado instalaciones de aforos y estaciones de pesaje para conocimiento y control de las características de la demanda de tráfico sobre la infraestructura de las carreteras. Las sobrecargas que constituyan infracción se sancionarán por las autoridades competentes en cada caso.

SECCION 3ª INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Incurrirán en responsabilidad administrativa quienes cometan cualquiera de las infracciones tipificadas en los apartados siguientes de este artículo.

2. Son infracciones leves:

a) Realizar obras, instalaciones o actuaciones no permitidas en las zonas de dominio público, de servidumbre o de afección de la carretera, llevadas a cabo sin las autorizaciones o licencias requeridas, o incumplir alguna de las prescripciones impuestas en las autorizaciones otorgadas, cuando puedan ser objeto de legalización posterior.

b) Colocar, verter, arrojar o abandonar dentro de la zona de dominio público, objetos o materiales de cualquier naturaleza.

c) Realizar en la explanación o en la zona de dominio público, plantaciones o cambios de uso no permitidos o sin la pertinente autorización, o sin atenderse a las condiciones de la autorización otorgada.

3. Son infracciones graves:

a) Realizar obras, instalaciones o actuaciones no permitidas en las zonas de dominio público, de servidumbre o de afección de la carretera, llevadas a cabo sin las autorizaciones o licencias requeridas, o incumplir algunas de las prescripciones impuestas en las autorizaciones otorgadas, cuando no fuera posible su legalización posterior.

b) Deteriorar cualquier elemento de la carretera directamente relacionado con la ordenación, orientación y seguridad de la circulación, o modificar intencionadamente sus características o situación.

c) Destruir, deteriorar, alterar o modificar cualquier obra o instalación de la carretera o de los elementos funcionales de la misma.

d) Colocar o verter objetos o materiales o materiales de cualquier naturaleza que afecten a la plataforma de la carretera.

e) Realizar en la explanación o en la zona de dominio público cruces aéreos o subterráneos no permitidos o sin la pertinente autorización o sin atenderse a las condiciones de la autorización otorgada.

f) Colocar carteles informativos en las zonas de dominio público, servidumbre y afección sin autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

4. Son infracciones muy graves:

a) Realizar obras, instalaciones o actuaciones no permitidas entre la arista exterior de la explanación y la línea de edificación, llevadas a cabo sin las autorizaciones o licencias requeridas, o incumplir alguna de las prescripciones impuestas en las autorizaciones otorgadas.

b) Sustituir, deteriorar o destruir cualquier elemento de la carretera directamente relacionado con la ordenación, orientación y seguridad de la circulación o modificar intencionadamente sus características o situación, cuando se impida que el elemento de que se trate siga prestando su función.

c) Destruir, deteriorar, alterar o modificar cualquier obra o instalación de la carretera o de los elementos funcionales de la misma cuando las actuaciones afecten a la calzada o a los arcones.

d) Establecer en la zona de afección instalaciones de cualquier naturaleza o realizar alguna actividad que resulten peligrosas, incómodas o insalubres para los usuarios de la carretera sin adoptar las medidas pertinentes para evitarlo.

e) Dañar o deteriorar la carretera circulando con pesos o cargas que excedan de los límites autorizados.

f) Las calificadas como graves cuando se aprecie reincidencia.

g) Establecer cualquier clase de publicidad visible desde la zona de dominio público de la carretera.

1. El procedimiento para sancionar las infracciones a los preceptos de esta Ley se iniciará de oficio por acuerdo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o como consecuencia de denuncia formulada por particulares.

2. En los supuestos en que los actos cometidos contra la carretera o sus elementos pudieran ser constitutivos de delito o falta, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo pasará el tanto de la culpa a la autoridad judicial competente y se abstendrá de proseguir el procedimiento sancionador mientras ésta no se haya pronunciado. La sanción de la autoridad judicial excluirá la imposición de multa administrativa. De no haberse estimado la existencia de delito o falta, la Administración podrá proseguir el expediente sancionador con base en los hechos que los Tribunales hayan considerado probados.

1. Las infracciones a que se refiere el artículo 31 serán sancionadas atendiendo a los daños y perjuicios producidos, en su caso, al riesgo creado y a la intencionalidad del causante, con las siguientes multas:

- Infracciones leves, multa de 25.000 a 250.000 pesetas.
- Infracciones graves, multa de 250.001 a 1.000.000 de pesetas.
- Infracciones muy graves, multa de 1.000.001 a 25.000.000 de pesetas.

2. Con independencia de las multas previstas en el apartado anterior, los órganos sancionadores, una vez transcurridos los plazos señalados en el requerimiento correspondiente, podrán imponer multas coercitivas, conforme a lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

La cuantía de cada una de dichas multas no superará el 20 por 100 de la multa fijada para la infracción cometida.

Artículo 29

1. La imposición de sanciones por infracciones leves corresponderá al Gobernador Civil; la de las graves, al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y la de las muy graves, al Consejo de Ministros.

Artículo 34

2. La imposición de la sanción que corresponda será independiente de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados, cuyo importe será fijado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

El plazo de prescripción de las infracciones a que se refiere el artículo 31 será de cuatro años para las graves y muy graves, y de un año, para las leves.

Artículo 35

Artículo 30

CAPITULO IV

TRAVESIAS Y REDES ARTERIALES

Los tramos de carretera estatal que discurran por suelo urbano o estén incluidos en una red arterial se regirán por las disposiciones del presente capítulo y por las demás contenidas en esta Ley en lo que resulten aplicables.

Artículo 36

1. A los efectos de esta Ley se denomina red arterial de una población o grupo de poblaciones el conjunto de tramos de carretera actuales o futuras, que establezcan de forma integrada la continuidad y la conexión de los distintos itinerarios de interés general del Estado, o presten el debido acceso a los núcleos de población afectados.

Artículo 37

2. Se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras estatales que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. 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 al menos en uno de los márgenes.

1. Toda actuación en una red arterial se establecerá previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 38

2. A tal efecto, deberán utilizarse los procedimientos legales establecidos para asegurar la colaboración y coherencia de actuaciones en una red arterial en materia de inversión y de prestación de servicios.

3. A falta de acuerdo, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, podrá aprobar la ejecución de las actuaciones necesarias en los tramos de una red arterial que formen parte de la red estatal de carreteras.

Artículo 39

1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en la zona de dominio público de los tramos urbanos correspondientes a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho Departamento ministerial, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

Artículo 40

2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos de carretera indicados en el número anterior, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos.

Cuando no estuviese aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquéllos recabar, con carácter previo, informe del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3. En las travesías de carretera estatales corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de servidumbre o afección.

1. La conservación y explotación de todo tramo de carretera estatal que discurra por suelo urbano corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 41

2. Las carreteras estatales o tramos determinados de ellas se entregarán a los Ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías urbanas. El expediente se promoverá a instancia del Ayuntamiento o del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y será resuelto por el Consejo de Ministros. Excepcionalmente podrá resolverlo el titular del citado Departamento cuando existiere acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Corporaciones Locales respectivas podrán convenir lo que estimen procedente en orden a mejor conservación y funcionalidad de tales vías.

La utilización de las carreteras en sus tramos urbanos y, de modo especial, en las travesías se ajustará además de a lo dispuesto en el capítulo III de esta Ley, al Código de la Circulación y la correspondiente normativa local.

Artículo 42

DISPOSICIONES ADICIONALES

1. Como anexo a la presente Ley figura la relación de denominación de las carreteras estatales.

Primera

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo actualizará inventario de las carreteras estatales, su denominación e identificación así como la información sobre características, situación, exigencias técnicas, estado, viabilidad y nivel de utilización de las mismas.

Segunda

1. La administración del Estado determinará la normativa técnica básica de interés general y, en particular, la relativa a señalización y balizamiento de las carreteras, así como cualquier otra que se derive del cumplimiento de tratados, convenios, acuerdos o recomendaciones de carácter internacional suscritos por España.

2. El sistema internacional de señales de carretera se aplicará a todas las carreteras del territorio nacional con arreglo a la legislación del Estado sobre esta materia.

3. La identificación de las carreteras en las placas de ruta y las señales del balizamiento se ajustarán, en todo caso, a los criterios que al efecto determine la legislación del Estado.

Tercera

1. La planificación proyecto, construcción, conservación, modificación, financiación, uso y explotación de las carreteras que sean competencia de los órganos de gobierno de los territorios forales con derechos históricos se efectuará conforme al régimen jurídico en vigor.

2. La construcción en estos territorios de nuevas carreteras que puedan afectar a las facultades que corresponden al Estado, conforme al artículo 149.1.21.ª y 1.24.ª de la Constitución requerirá la coordinación y acuerdo con éste.

El Gobierno, mediante Real Decreto, podrá actualizar la cuantía de las sanciones previstas en el artículo 33 de esta Ley, atendiendo a la variación que experimente el índice de precios al consumo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. Hasta tanto se dicte el Reglamento de la presente Ley continuará aplicándose, en lo que no se oponga a la misma, el Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Cuarta

2. Los preceptos del Reglamento General de Carreteras que regulan las autovías se entenderán referidos a las vías rápidas contempladas en la presente Ley y no serán de aplicación a las autovías definidas en ella. Primera

Asimismo, la regulación contenida en los puntos 3 al 11 del artículo 11) del citado Reglamento deberá aplicarse tanto a las autovías como a las autovías y vías rápidas definidas en la presente Ley.

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley deberá ser retirada cualquier clase de publicidad visible desde la zona de dominio público de la carretera. Segunda

DISPOSICION DEROGATORIA

1. Se derogan las disposiciones siguientes en lo referente a materia de carreteras:

— Ley de 11 de abril de 1939, que aprueba el Plan de Obras Públicas.

— Ley de 18 de abril de 1941, que aprueba el Plan de Obras Públicas complementario del que se comprende en la Ley de 11 de abril de 1939.

— Ley de 17 de julio de 1945, que incluye en el Plan General de Carreteras del Estado los accesos a aeropuertos.

— Ley de 18 de diciembre de 1946, que aprueba el Plan adicional a vigente de caminos locales del Estado.

— Ley 51/1974, de 19 de diciembre, de Carreteras.

— Real Decreto 2850/1977, de 23 de julio, por el que se aprueba la clasificación de las redes de carreteras estatales existentes.

— Apartados b) y c) del artículo 13 y apartado b) del artículo 15 de la Ley 8/1972, de 10 de mayo, sobre construcción, conservación y explotación de las autopistas de peaje en régimen de concesión.

2. Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley.

DISPOSICION FINAL

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, aprobará el Reglamento de ejecución de la presente Ley.

Por tanto, Mando a todos los españoles, particulares y autoridades que guarden y hagan guardar esta Ley.

Palma de Mallorca a 29 de julio de 1988.

JUAN CARLOS R.

El presidente del Gobierno FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

ANEXO 2

ORDENANZAS REGULADORAS DEL SISTEMA FERROVIARIO

Las presentes normas tienen por objeto establecer con carácter general urbanístico del suelo ferroviario como factor integrante del planeamiento.

A Efectos de aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en zonas de equipamiento ferroviario, zona ferroviaria y viales ferroviarios.

2.1. Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios las instalaciones directa e indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

2.2. Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, o cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con edl ferrocarril.

2.3. Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (aguas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, ésta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

La edificabilidad máxima medida en m²/m², para cada una de las zonas en que se divide el suelo ferroviario, con una altura máxima libre, dadas las condiciones tan variadas de la edificación ferroviaria, queda establecida como sigue:

3.1. La edificabilidad en esta zona será de 1 m²/m².

3.2. La edificabilidad en esta zona será de 0,70 m²/m².

3.3. La edificabilidad en esta zona será de 0,02 m²/m².

1. OBJETO

2. CLASIFICACION DEL SUELO FERROVIARIO

Zona de equipamiento ferroviario

Zona ferroviaria

Viales ferroviarios

3. CONDICIONES DE VOLUMEN (EDIFICABILIDAD)

Edificabilidad en la zona de equipamiento ferroviario.

Edificabilidad en la zona ferroviaria

Edificabilidad en la zona de viales ferroviarios

3.4. La ocupación máxima en planta de la planta de la parte edificada será del 50% en las zonas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

Ocupación en planta

4. USOS PERMITIDOS

4.1. a) Servicios ferroviarios, que serán de atención al viajero (edificio de estación) y generales a la ciudad (Correos, Paquete Exprés, Auto Expreso, etc.)

En la zona de equipamiento ferroviario

b) Servicios de atención al viajero, que son complementarios de los anteriores, y que comprenden los restaurantes, cafeterías, comercios, instalaciones recreativas, zonas residenciales para los viajeros, etc.)

c) Equipamiento de la estación, que comprende las zonas de oficinas, dormitorios y viviendas de servicio a la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterráneo como superficie.

En la zona ferroviaria

4.2. a) Ferroviaria. Comprende todas las edificaciones, industriales e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y los que se hallan vinculados con el mismo.

b) Almacenes e industrias. Se entiende por tales las edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

c) Viviendas. Para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al 10% de la superficie calificada como zona ferroviaria.

d) Oficinas. Las vinculadas a la explotación ferroviaria.

e) Dormitorios. Exclusivamente para uso de agentes ferroviarios.

f) Cultural y salas de reuniones. En todas sus categorías, para uso del personal de la Empresa.

g) Deportivo. Sin espectadores para uso exclusivo del personal de la Empresa.

h) Sanitario. Ambulatorios sin hospitalización.

i) Religioso. Sólo Capillas y oratorios.

j) Aparcamiento. El necesario para el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

4.3. Se permitirá, únicamente en esta zona, la edificación de garitas, o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de explotación ferroviaria, así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario.

Zonas de viales ferroviarios

5.1. Son aplicables a los ferrocarriles las normas y disposiciones relativas al uso y defensa de las carreteras que tengan por objeto:

5. LIMITACIONES GENERALES

a) La conservación de la vía, sus elementos, obras de fábrica e instalaciones de cualquier clase necesarias para la explotación.

b) Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afección.

c) Las prohibiciones que tiendan a evitar toda clase de daño o deterioro de las vías o peligro para las personas.

d) Las prohibiciones necesarias para no interrumpir el libre tránsito.

Salvo indicación expresa consignada reglamentariamente o en el título concesional, los ferrocarriles se asimilan a estos efectos al régimen que rija para las autovías; conforme se establece en el artículo 168 de la L.O.T.T.

5.2. No obstante, la aplicabilidad general del régimen relativo a las carreteras previsto en el punto anterior, cuando la especificidad del transporte ferroviario así lo haga necesario, podrán establecerse reglamentariamente las modificaciones o adiciones que resulten precisas al referido régimen de carreteras, con el fin de adaptarse a la especial naturaleza o a las diferentes necesidades del transporte ferroviario.

5.3. Los particulares que pretendan construir o reedificar en la zona de servidumbre o afección, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la conformidad de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deben ser realizadas la actividad de que se trate.

El incumplimiento de este trámite implicará, además de la imposición de la sanción pecuniaria que corresponda, la demolición de lo indebidamente construido.

5.4. En tanto no se apruebe el reglamento que desarrolle la nueva Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), será de aplicación la definición de las zonas de dominio público, servidumbre y afección existentes para las autovías, de acuerdo con el esquema adjunto.

Dentro de esta zona, la más restrictiva en cuanto a autorizaciones de obra se refiere, sólo se deberán autorizar las obras indispensables para el cruce del ferrocarril de las conducciones de agua, electricidad, comunicaciones telefónicas y de petróleo, teniendo en cuenta en todo caso que la zona de 8 metros contigua a la explanación podrá ser en el futuro soporte de nuevas ampliaciones de vía.

Zona de dominio público.

Dentro de esta zona no se permitirá a sus titulares otros usos o actividades que aquéllos que sean compatibles con la seguridad del ferrocarril, previa autorización siempre de RENFE.

Zona de servidumbre

A ambos lados del ferrocarril se establece una nueva "línea de edificación", con una anchura de 50 metros dentro de la cual quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones a excepción de los que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de los existentes.

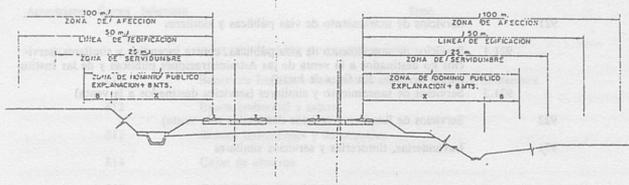
Zona de edificación

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá previa autorización de RENFE. Es importante decir a este respecto que la denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de planes o proyectos de ampliación o variación del ferrocarril en un futuro no superior a 10 años.

Zona de afección

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR LA LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES

(16/1.987 DE 30 DE JULIO)



6.1. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado y no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las ordenanzas ferroviarias de este Plan.

6.2. En estos Planes Parciales, la in edificabilidad a que se refiere el artículo anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviaria Competente.

6.3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos, no computable a estos efectos.

La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel. Aplicándose en estos casos la normativa propuesta para el suelo urbano, por lo que la intersección, carretera-ferrocarril, será objeto de un estudio de detalle.

Por lo que respecta al suelo urbano, y tanto en los Planes Especiales de Reforma Interior que se formulen, como en aquellos suelos que sean objeto de un planeamiento de rango superior, y al objeto de suprimir las posibles interferencias del tráfico viario y peatonal con el ferroviario, para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un estudio de detalle cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

Por último, el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, y para los cruces carretera-ferrocarril, se tendrá en cuenta que no será edificable en rectángulo delimitado por la intersección de las zonas de afección de la carretera y del ferrocarril.

En las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga y, en general, cualquier otra que no afecte al Plan General de Ordenación, se entienden implícitamente concedidas todas las autorizaciones, permisos y licencias administrativas precisas y convenientes, conforme establece el artículo 179 de la L.O.T.T.

Cuando se tratase de obras que no fueran necesarias estrictamente para la prestación del servicio ferroviario, y éstas afectasen al Plan General de Ordenación, deberá someterse el proyecto previamente a la conformidad del Ayuntamiento y, en caso de disconformidad de dicha Autoridad con el Proyecto, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo que asuma sus funciones, quien decidirá en definitiva.

6. PLANES DE ORDENACION DE SECTORES INMEDIATOS

7. VALLADO DE LAS LINEAS FERREAS Y PASOS A NIVEL

8. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

ANEXO 3

USO INDUSTRIAL

1	ENERGIA Y AGUA	13
11	Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coqueiras	13
12	Extracción de petróleo y gas natural	13
13	Refino de petróleo	13
14	Extracción y transformación de minerales radioactivos	13
15	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente	14
16	Captación, depuración y distribución de agua	14
2	EXTRACCION Y TRANSFORMACION DE MINERALES NO ENERGETICOS Y PRODUCTOS DERIVADOS. INDUSTRIA QUIMICA	15
21	Extracción y preparación de minerales metálicos	15
22	Producción y primera transformación de metales	15
23	Extracción de minerales no metálicos ni energéticos; turberas	15
24	Industrias de productos minerales no metálicos	16
25	Industria química	16
3	INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS DE LOS METALES. MECANICA DE PRECISION	18
31	Fabricación de productos metálicos (excepto máquinas y de material de transporte)	18
32	Construcción de maquinaria y equipo mecánico	18
33	Construcción de máquinas de oficina y ordenadores (incluida su instalación)	19

34	Construcción de maquinaria y material eléctrico	19
35	Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores)	20
36	Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto	20
37	Construcción naval, reparación y mantenimiento de buques	20
38	Construcción de otro material de transporte	21
39	Fabricación de instrumentos de precisión, óptica y similares	21
4	OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	22
41/42	Industrias de productos alimenticios, bebidas y tabaco	22
43	Industria textil	23
44	Industria del cuero	24
45	Industrias del calzado y vestido y otras confecciones textiles	24
46	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera	25
47	Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición	25
48	Industrias de transformación del caucho y materias plásticas	26
49	Otras industrias manufactureras	26

DIVISION 5 - CONSTRUCCION

Agrupaciones	Grupos	Subgrupos	Texto
50			CONSTRUCCION
	501		Edificación y obras públicas (sin predominio). Demolición (1)
	502		Construcción de inmuebles
	503		Obras públicas
	504		Instalación, montaje y acabado de edificios y obras

DIVISION 6 - COMERCIO, RESTAURANTES Y HOSTELERIA. REPARACIONES

61			COMERCIO AL POR MAYOR
	611		Comercio al por mayor de materias primas agrarias, productos alimenticios, bebidas y tabacos
	611.1		Comercio al por mayor de cereales, simientes, plantas, abonos, animales vivos y alimentos para el ganado
	611.2		Comercio al por mayor de frutos, verduras, patatas y hortalizas
	611.3		Comercio al por mayor de carnes, charcutería, huevos, aves y caza
	611.4		Comercio al por mayor de productos lácteos, aceites y grasas comestibles
	611.5		Comercio al por mayor de bebidas y tabaco
	611.6		Comercio al por mayor de pescados y mariscos
	611.8		Comercio al por mayor de productos alimenticios, bebidas y tabaco (sin predominio) (2)
	611.9		Comercio al por mayor de otros productos alimenticios n.c.o.p.
	612		Comercio al por mayor de textiles, confección, calzado y artículos de cuero
	612.1		Comercio al por mayor de tejidos por metros, textiles para el hogar y alfombras
	612.2		Comercio al por mayor de prendas exteriores de vestir
	612.3		Comercio al por mayor de calzado, peletería, artículos de cuero y marroquinería
	612.4		Comercio al por mayor de camisería, lencería, mercería y géneros de punto
	612.8		Comercio al por mayor de productos textiles y de cuero (sin predominio)
	612.9		Comercio al por mayor de accesorios del vestido y otros productos textiles n.c.o.p.
	613		Comercio al por mayor de productos farmacéuticos de perfumería y para el mantenimiento y funcionamiento del hogar
	613.1		Comercio al por mayor de productos farmacéuticos
	613.2		Comercio al por mayor de productos de perfumería, droguería, higiene y belleza
	613.3		Comercio al por mayor de productos para el mantenimiento y funcionamiento del hogar
	614		Comercio al por mayor de artículos de consumo duradero
	614.1		Comercio al por mayor de vehículos, motocicletas, bicicletas y sus accesorios
	614.2		Comercio al por mayor de muebles
	614.3		Comercio al por mayor de aparatos electrodomésticos y ferretería
	614.4		Comercio al por mayor de aparatos y material radioeléctricos y electrónicos
	615		Comercio al por mayor industrial de minería y química
	615.1		Comercio al por mayor de carbón
	615.2		Comercio al por mayor de hierro y acero
	615.3		Comercio al por mayor de minerales
	615.4		Comercio al por mayor de metales no ferrosos y productos semielaborados
	615.5		Comercio al por mayor de petróleo y lubricantes
	615.6		Comercio al por mayor de productos químicos industriales
	616		Otro comercio al por mayor industrial
	616.1		Comercio al por mayor de fibras textiles brutas y productos semielaborados
	616.2		Comercio al por mayor de cueros y pieles en bruto
	616.3		Comercio al por mayor de madera y corcho
	616.4		Comercio al por mayor de materiales de construcción, vidrio y artículos de instalación
	616.5		Comercio al por mayor de maquinaria para la madera y el metal
	616.6		Comercio al por mayor de maquinaria agrícola
	616.7		Comercio al por mayor de maquinaria textil
	616.8		Comercio al por mayor de máquinas y material de oficina
	616.9		Comercio al por mayor interindustrial de otros productos, maquinaria y material n.c.o.p.

(1) Se entiende por edificación y obras públicas "sin predominio", la actividad de aquellas unidades que se dedican indistintamente a la construcción de inmuebles y a las obras públicas, sin que exista una preponderancia relevante por parte de alguna de ellas.

(2) Se entiende por comercio "sin predominio" el comercio sobre todos o parte de los productos especificados en la rubrica respectiva sin que exista una preponderancia relevante por parte de alguno de ellos.

Agrupaciones	Grupos	Subgrupos	Texto
619			Otro comercio al por mayor
619.1			Comercio al por mayor de juguetes y artículos de deporte
619.2			Comercio al por mayor de aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos
619.8			Comercio al por mayor de productos diversos (sin predominio)
619.9			Comercio al por mayor de otros productos n.c.o.p.
62			RECUPERACION DE PRODUCTOS
621			Comercio al por mayor de chatarra y metales de desecho no féreos
629			Comercio al por mayor de otros productos de recuperación n.c.o.p.
63			INTERMEDIARIOS DEL COMERCIO
631			Intermediarios del comercio de materias agrícolas, animales vivos, materias primas y productos semielaborados
632			Intermediarios del comercio de combustibles, minerales y productos químicos para la técnica y la industria
633			Intermediarios del comercio de la madera y materiales de construcción
634			Intermediarios del comercio de maquinaria, material y vehículos
635			Intermediarios del comercio de muebles, artículos de menaje y ferretería
636			Intermediarios del comercio de textiles, confección, calzado y artículos de cuero
637			Intermediarios del comercio de productos alimenticios, bebidas y tabaco
638			Intermediarios del comercio de productos diversos (sin predominio)
639			Intermediarios del comercio de otros productos n.c.o.p.
71			TRANSPORTE POR FERROCARRIL
711			Transporte ferroviario por vía normal
712			Transporte ferroviario por vía estrecha
72			OTROS TRANSPORTES TERRESTRES
721			Transporte urbano de viajeros
721.1			Transporte regular colectivo
721.2			Transporte por autotaxis
722			Transporte de viajeros por carretera
723			Transporte de mercancías por carretera
723.1			Transporte de mercancías por cuenta propia
723.2			Transporte de mercancías por cuenta ajena
724			Transporte por tubería (oleoductos y gaseoductos)
729			Otros transportes terrestres n.c.o.p.
74			TRANSPORTE AEREO
741			Transporte aéreo regular
742			Transporte aéreo no regular
75			ACTIVIDADES ANEXAS A LOS TRANSPORTES
751			Actividades anexas al transporte terrestre
751.1			Explotación de aparcamientos
751.9			Otras actividades anexas al transporte n.c.o.p.
752			Actividades anexas al transporte marítimo y por vías navegables interiores (explotación de puertos, etc)
753			Actividades anexas al transporte aéreo (explotación de aeropuertos, etc.)
754			Depósitos y almacenes de mercancías
755			Agencias de viajes
756			Intermediarios del transporte
76			COMUNICACIONES
761			Correos y servicios oficiales de telecomunicaciones
762			Servicios privados de telecomunicaciones
85			ALQUILER DE BIENES
851			Alquiler de maquinaria y equipo agrícola (sin personal permanente)
852			Alquiler de maquinaria y equipo para la construcción (sin personal)
853			Alquiler de maquinaria y equipo contable, de oficina y cálculo electrónico (sin personal permanente)
854			Alquiler de vehículos automóviles sin conductor
855			Alquiler de otros medios de transporte sin conductor
856			Alquiler de bienes de consumo
859			Alquiler de otros bienes muebles n.c.o.p. (sin personal permanente)

Agrupaciones	Grupos	Subgrupos	Texto
92			SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE VIAS PUBLICAS, LIMPIEZA Y SIMILARES
921			Servicios de saneamiento de vías públicas y similares
921.1			Servicios de saneamiento de vías públicas, contra incendios y similares (servicios no destinados a la venta de las Administraciones públicas y de las Instituciones privadas sin fines de lucro)
921.3			Servicios de saneamiento y similares (servicios destinados a la venta)
922			Servicios de limpieza (servicios destinados a la venta)
971			Lavanderías, tintorerías y servicios similares

**ANEXO 4
USO COMERCIAL**

Agrupaciones	Grupos	Subgrupos	Texto
64			COMERCIO AL POR MENOR
641			Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco
641.1			Comercio al por menor de frutos, verduras y hortalizas
641.2			Comercio al por menor de productos lácteos, huevos, aves y caza, aceites y grasas comestibles
641.3			Comercio al por menor de carnes, charcutería y casquería
641.4			Comercio al por menor de pescados y mariscos
641.5			Comercio al por menor de pan, pastelería y confitería
641.6			Comercio al por menor de vinos y bebidas
641.7			Comercio al por menor de productos del tabaco
641.8			Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco (sin predominio)
641.9			Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.o.p.
642			Comercio al por menor de textiles, confección, calzado y artículos de cuero
642.1			Comercio al por menor de tejidos por metros, textiles para el hogar y alfombras
642.2			Comercio al por menor de prendas exteriores de vestir
642.3			Comercio al por menor de camisería, lencería y accesorios del vestido
642.4			Comercio al por menor de mercería
642.5			Comercio al por menor de calzado, marroquinería, artículos de viaje y peltería
642.8			Comercio al por menor de productos textiles y de cuero (sin predominio)
643			Comercio al por menor de productos farmacéuticos, perfumería y droguería
643.1			Comercio al por menor de productos farmacéuticos
643.2			Comercio al por menor de artículos de droguería, perfumería, higiene y belleza
644			Comercio al por menor de artículos para el equipamiento del hogar
644.1			Comercio al por menor de muebles (excepto los de oficina)
644.2			Comercio al por menor de material y aparatos eléctricos, radioeléctricos, electrónicos y electrodomésticos
644.3			Comercio al por menor de artículos de menaje y ferretería, cerámica y vidrio
644.9			Comercio al por menor de otros artículos para el equipamiento del hogar n.c.o.p.
645			Comercio al por menor de vehículos automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios
646			Comercio al por menor de carburantes y lubricantes
647			Otro comercio al por menor
647.1			Comercio al por menor de combustibles (carbones, bombonas de gas, etc)
647.2			Comercio al por menor de muebles de oficina, máquinas y equipo de oficina
647.3			Comercio al por menor de aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos
647.4			Comercio al por menor de libros, periódicos, artículos de papelería y escritorio
647.5			Comercio al por menor de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería
647.6			Comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte
647.7			Comercio al por menor de semillas y abonos, flores y plantas y pequeños animales
647.8			Comercio al por menor de productos diversos (sin predominio)
647.9			Comercio al por menor de otros productos n.c.o.p.
648			Comercio mixto al por menor en grandes superficies
648.1			Supermercados y similares
648.2			Economatos y cooperativas de consumo
648.3			Grandes almacenes
65			RESTAURANTES Y CAFES (SIN HOSPEDAJE)
651			Restaurantes
653			Establecimientos de bebidas y cafés, sin espectáculos
654			Servicios de comedor y bar en centros de trabajo, comedores de estudiantes y militares
97			SERVICIOS PERSONALES
971			Lavanderías, tintorerías y servicios similares
972			Salones de peluquería e institutos de belleza
973			Estudios fotográficos
979			Otros servicios personales n.c.o.p.

ANEXO 5
USO DE OFICINAS

Grupos	Subgrupos	Texto
81		INSTITUCIONES FINANCIERAS
811		Banco de España e Instituto Español de Moneda Extranjera
812		Banca comercial y mixta
813		Bancos industriales y de negocios
814		Cajas de ahorros
819		Otras instituciones financieras
	819.1	Instituciones de crédito
	819.2	Entidades de redescuento y crédito
	819.9	Otras entidades financieras n.c.o.p.
82		SEGUROS
821		Entidades aseguradoras de vida y capitalización
822		Entidades aseguradoras de enfermedad y riesgos diversos
823		Otras entidades aseguradoras (Montepíos, Cajas de Pensiones, etc.)
83		AUXILIARES FINANCIEROS Y DE SEGUROS. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
831		Auxiliares financieros
832		Auxiliares de seguros
833		Promoción inmobiliaria
834		Agentes de la propiedad inmobiliaria
84		SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS
841		Consejeros jurídicos
842		Contabilidad, consejeros fiscales y censores jurados de cuentas
843		Servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.)
844		Publicidad
845		Explotación electrónica por cuenta de terceros
846		Empresas de estudios de mercado
849		Otros servicios prestados a las empresas n.c.o.p.
856		Alquiler de bienes de consumo
933		Centros de Bachillerato
933.1		Centros de Bachillerato (Servicios no destinados a la venta de Administraciones públicas).
933.2		Centros de Bachillerato (Servicios no destinados a la venta de instituciones privadas sin fines de lucro)
933.3		Centros de Bachillerato (Servicios destinados a la venta)
952		Asociaciones profesionales y organizaciones económicas
953		Organizaciones sindicales
990		Representaciones diplomáticas y Organismos internacionales
966		Profesiones liberales, artísticas y literarias
911		Administración central
912		Administración local
913		Organismos autónomos de la administración
914		Justicia
917		Seguridad Social

ANEXO 6
DECRETO 76/1984, DE 16 DE AGOSTO

LEON

TERMINOS MUNICIPALES

Acebedo; Alíja del Infantado; Almazara; Arganza; Astorga; Balboa; Bañeza, La; Barjas; Barrios de Luna, Los; Bembibre; Benuza; Berlanga del Bierzo; Boca de Huérgano; Boñar; Borrenes; Brazuelo; Burón; Cañas Raras; Cabrilanes; Cacabelos; Camponaraya; Candín; Cármenes; Carracedo; Carrizo; Carrocera; Carucedo; Castrillo de Cabrera; Castrillo de la Valduerna; Castrocalbón; Castrocontrigo; Castropodame; Cebranco; Cebrones del Río; Cimantes del Tejar; Cistierna; Congosto; Corullón; Crémenes; Cuadros; Cubillas de Rueda; Cubillos del Sil; Destrana; Encinedo; Erquina, La; Fabero; Folgoso de la Ribera; Fresnedo; Garrafe de Torío; Gradefes; Hospital de Orbigo; Igueña; León; Lucillo; Luyego; LLamas de la Ribera; Magaz de Cepeda; Maraña; Matallana de Torío; Molinaseca; Murias de Paredes; Noceda; Oencia; Omañas, Las; Oseja de Sajambre; Palacios del Sil; Páramo del Sil; Pedrosa del Rey;

GRUPO 1º
Unidad mínima de cultivo que se fija: Secano: 4 Has.; Regadio: 1 Ha.

Peranzanes; Pola de Gordón, La; Pomferrada; Posada de Valdeón; Prado de la Guapeña; Priaranza del Bierzo; Prioro; Puebla de Lillo; Puente de Domingo Flórez; Quintana del Castillo; Quintana del Marco; Quintana y Congosto; Guegueras de Arriba; Reyero; Riaño; Riego de la Vega; Riello; Riosedo de Tapia; Robla, La; Sabrero; San Andrés del Rabanedo; Sancedo; San Cristóbal de la Polantera; San Emiliano; San Esteban de Nogales; San Justo de la Vega; Santa Colomba de Curueño; Santa Colomba de Somosa; Santa Elena de Jamuz; Santa María de la Isla; Santa María de Ordás; Santiago Millas; Santovenia de la Valdovín; Sariego; Serna de Luna; Sobrado; Soto de la Vega; Soto y Amio; Toreno; Torre del Bierzo; Trabadejo; Truchas; Turcia; Valdefresno; Valdelugueiros; Valdepiélagos; Valdepolo; Valderrey; Valderrueda; Valdesamario; Val de San Lorenzo; Valverde de la Virgen; Vecilla, La; Vegacervera; Vega de Espinareda; Vega de Valcarcel; Vegaquemada; Vegas del Condado; Villablino; Villadecanes-Toral de los Vados; Villafranca del Bierzo; Villagatón; Villamanín; Villamartin de Don Sancho; Villamejil; Villamontán de la Valduerma; Villaobispo de Otero; Villaquilambre; Villarejo de Orbigo; Villares de Orbigo.

TERMINOS MUNICIPALES

Algadefe; Antigua, La; Ardón; Bercianos del Páramo; Bercianos del Real Camino; Burgo Ranero, El; Bustillo del Páramo; Cabreros del Río; Calzada de Coto; Campazas; Campo de Villavidel; Castilfalé; Castrorriera; Cea; Cimanes de la Vega; Corbillos de los Oteros; Cubillas de los Oteros; Chozas de Abajo; Escobar de Campos; Fresno de la Vega; Fuentes de Carbajal; Gordaliza del Pino; Gordocillo; Grajal de Campos; Guisendos de los Oteros; Izagre; Joarilla de las Matas; Laguna Dalga; Laguna de Negrillos; Mansilla de la Mulas; Mansilla Mayor; Matadón de los Oteros; Matanza; Onzonilla; Pajares de los Oteros; Pobladura de Peelayo García; Pozuelo del Páramo; Roperuelos del Páramo; Sahagún; San Adrián del Valle; San Millán de los Caballeros; San Pedro Bercianos; Santa Cristina de Valmadrial; Santa María de Monte de Cea; Santa María del páramo; Santa Marina del Rey; Santas Martas; Toral de los Guzmanes; Urdiales del Páramo; Valdefuentes del Páramo; Valdemora; Valderas; Valdevimbre; Valencia de Don Juan; Valverde- Enrique; Vallelillo; Vega de Infanzones; Villabraz; Villadagos del Páramo; Villademor de la Vega; Villamandos; Villamañán; Villamol; Villamoratiel de las Matas; Villanueva de las Manzanas; Villorotne y Castro; Villaquejida; Villasabariego; Villaselán; Villaturiel; Villazala; Villazano de Valderaduey; Zotes del Páramo.

GRUPO 2º
Unidad mínima de cultivo que se fija: Secano: 6 Has.; Regadio: 2 Has.

ANEXO 7
UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS

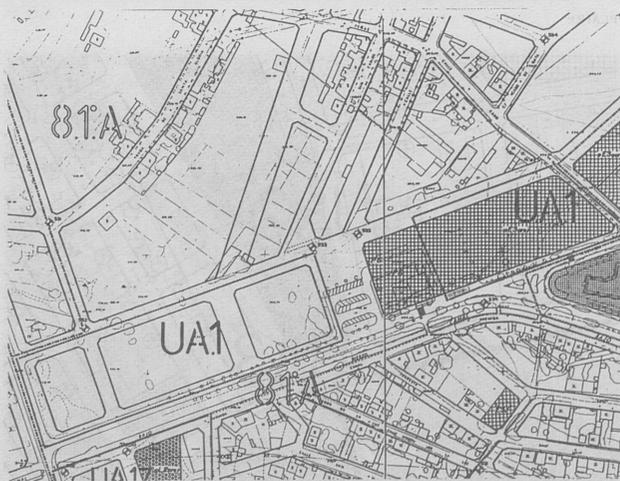
DENOMINACION: U.A.1.
LOCALIZACION DE PLANOS: I.7, J.7
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º B 15

SUPERFICIE VIARIO	: 9.859 m ²	Nº DE PLANTAS	: 4 máximo
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:
SUP. SUELO EQUIP.	: 8.711 m ²	EDIFICAB. PUBLICA	: 7.840 m ²
SUP. SUELO CON APROV.	: 14.092 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	: 22.803 m ²
SUPERFICIE TOTAL	: 32.662 m ²	EDIFICAB. TOTAL	: 30.643 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 B CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN.: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: El número de plantas se ajustará a la edificabilidad máxima permitida.



**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.2.
LOCALIZACION DE PLANOS: H.8.
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º B 14

SUPERFICIE VIARIO :	1.615 m ²	Nº DE PLANTAS :	5
SUP. ESPAC. LIBRES :	3.645 m ²	COEF. OCUPACION :	—
SUP. SUELO EQUIP. :	—	EDIFICAB. PUBLICA :	—
SUP. SUELO CON APROV. :	1.285 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	7.000 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	6.544 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	7.000 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 B CARGAS: CESION DE SUELO

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.3.
LOCALIZACION DE PLANOS: H.8.
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º B 15

SUPERFICIE VIARIO :	2.568 m ²	Nº DE PLANTAS :	3
SUP. ESPAC. LIBRES :	1.534 m ²	COEF. OCUPACION :	—
SUP. SUELO EQUIP. :	—	EDIFICAB. PUBLICA :	—
SUP. SUELO CON APROV. :	2.457 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	6.627 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	6.559 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	6.627 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 B CARGAS: CESION DE SUELO

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle



OBSERVACIONES:

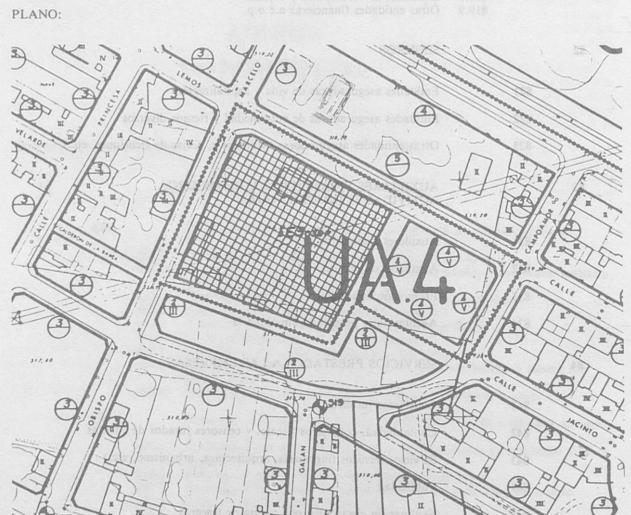
**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.4.
LOCALIZACION DE PLANOS: H.8.
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º B 15

SUPERFICIE VIARIO :	—	Nº DE PLANTAS :	—
SUP. ESPAC. LIBRES :	—	COEF. OCUPACION :	—
SUP. SUELO EQUIP. :	—	EDIFICAB. PUBLICA :	—
SUP. SUELO CON APROV. :	—	EDIFICAB. PRIVADA :	—
SUPERFICIE TOTAL :	—	EDIFICAB. TOTAL :	—

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 B CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle



OBSERVACIONES:

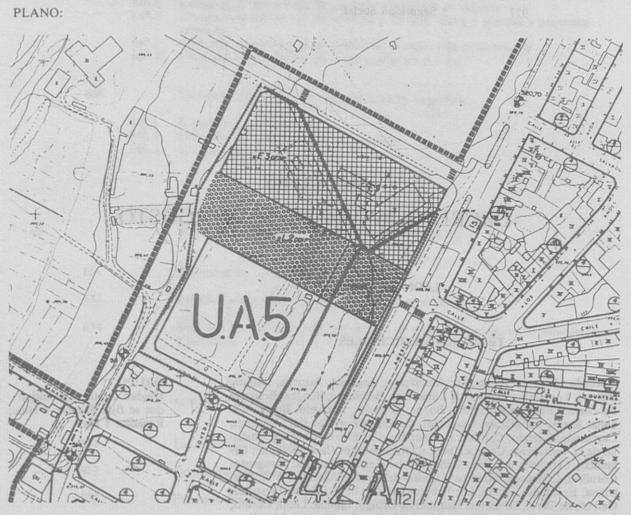
**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.5.
LOCALIZACION DE PLANOS: J.9.
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º A 15

SUPERFICIE VIARIO :	2.834 m ²	Nº DE PLANTAS :	7 máximo
SUP. ESPAC. LIBRES :	4.217 m ²	COEF. OCUPACION :	—
SUP. SUELO EQUIP. :	4.439 m ²	EDIFICAB. PUBLICA :	3.736 m ²
SUP. SUELO CON APROV. :	8.056 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	21.981 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	19.546 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	25.714 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 A CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle



OBSERVACIONES: El número de plantas se ajustará a la edificabilidad máxima permitida.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

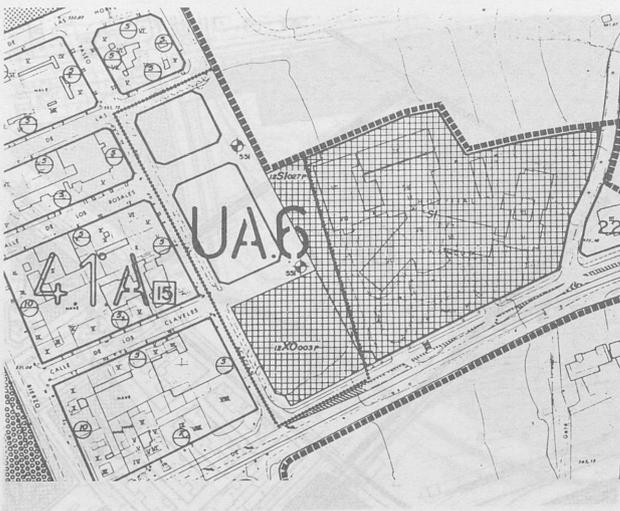
DENOMINACION: U.A.6.
LOCALIZACION DE PLANOS: K.9.
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º A 15

SUPERFICIE VIARIO	2.678 m ²	Nº DE PLANTAS	5
SUP. ESPAC. LIBRES		COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.	4.268 m ²	EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.	3.570 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	16.500 m ²
SUPERFICIE TOTAL	10.510 m ²	EDIFICAB. TOTAL	16.500 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 A CARGAS: CESION DE SUELO

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

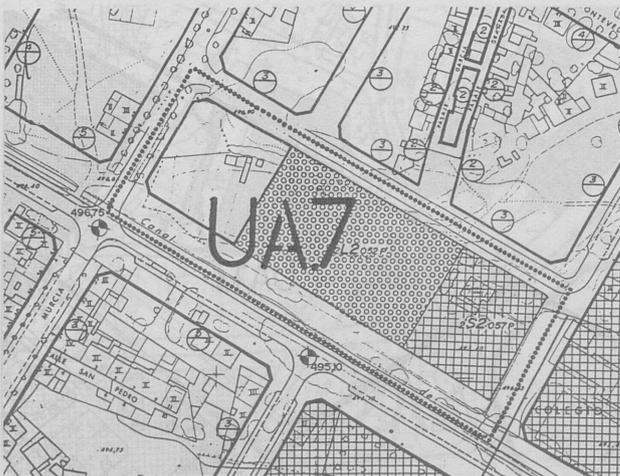
DENOMINACION: U.A.7.
LOCALIZACION DE PLANOS: H.10.
ORDENANZA DE APLIC. 4 1º A

SUPERFICIE VIARIO	4.657 m ²	Nº DE PLANTAS	4
SUP. ESPAC. LIBRES	3.760 m ²	COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.	1.965 m ²	EDIFICAB. PUBLICA	1.769 m ²
SUP. SUELO CON APROV.	2.038 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	8.158 m ²
SUPERFICIE TOTAL	12.330 m ²	EDIFICAB. TOTAL	9.925 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 A CARGAS: CESION DE SUELO

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

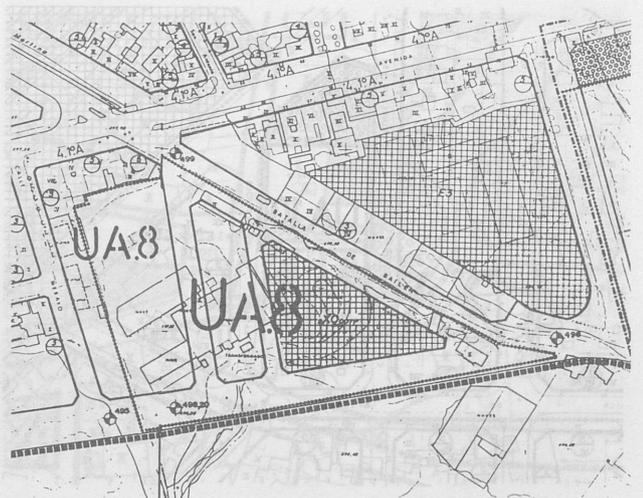
DENOMINACION: U.A.8.
LOCALIZACION DE PLANOS: H.10, I.10
ORDENANZA DE APLIC. 4 1º B 12

SUPERFICIE VIARIO	8.905 m ²	Nº DE PLANTAS	4 máximo
SUP. ESPAC. LIBRES		COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.	3.840 m ²	EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.	9.425 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	19.385 m ²
SUPERFICIE TOTAL	22.170 m ²	EDIFICAB. TOTAL	19.385 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 B CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: El número de plantas se ajustará a la edificabilidad máxima permitida.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

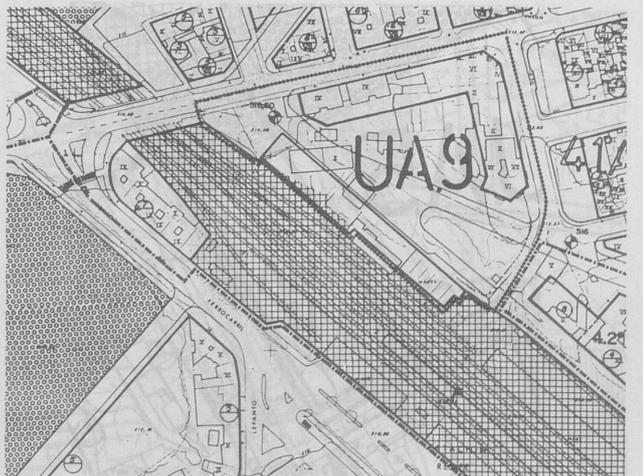
DENOMINACION: U.A.9.
LOCALIZACION DE PLANOS: I.10
ORDENANZA DE APLIC. 3. 1º

SUPERFICIE VIARIO	9.140 m ²	Nº DE PLANTAS	
SUP. ESPAC. LIBRES		COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.		EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.	5.083 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	Según E.D. aprobado
SUPERFICIE TOTAL	14.223 m ²	EDIFICAB. TOTAL	Según E.D. aprobado

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 3. 1º CARGAS: CESION DE SUELO

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: Pendiente de una nueva delimitación.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

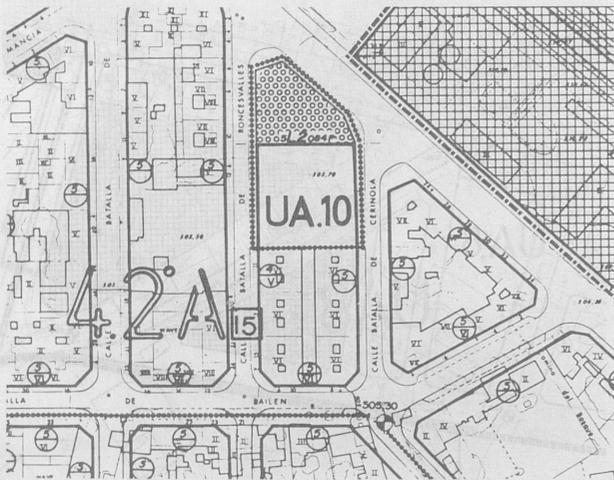
DENOMINACION: U.A.10.
LOCALIZACION DE PLANOS: I.10
ORDENANZA DE APLIC. 4.º A 15

SUPERFICIE VIARIO	Nº DE PLANTAS	7
SUP. ESPAC. LIBRES	COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.	EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA	9.700 m ²
SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. TOTAL	9.700 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 4 A	CARGAS:	CESION DE SUELO
------------------	---------------	---------	-----------------

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: El número de plantas se ajustará a la edificabilidad máxima permitida.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

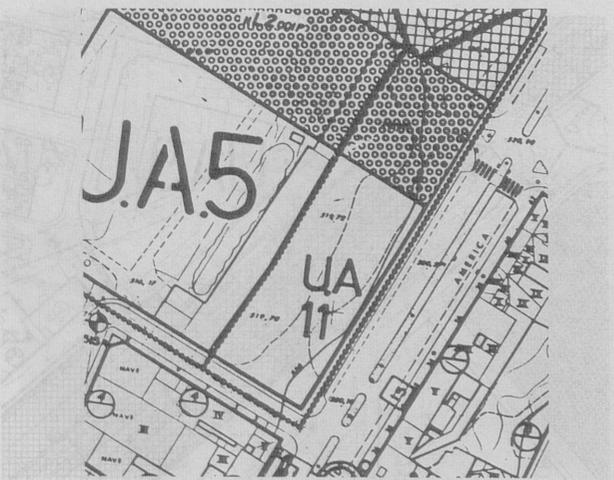
DENOMINACION: U.A.11.
LOCALIZACION DE PLANOS: J.9.
ORDENANZA DE APLIC. 4.º A 15

SUPERFICIE VIARIO	Nº DE PLANTAS	7 máximo
SUP. ESPAC. LIBRES	COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.	EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA	5.786 m ²
SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. TOTAL	5.786 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 4 A	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	---------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: El número de plantas se ajustará a la edificabilidad máxima permitida.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.12.
LOCALIZACION DE PLANOS: 1.9.
ORDENANZA DE APLIC. 6.º 2º

SUPERFICIE VIARIO	Nº DE PLANTAS	2
SUP. ESPAC. LIBRES	COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.	EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA	18.850 m ²
SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. TOTAL	18.850 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 6.º 2º	CARGAS:	CESION DE VIALES Y URBANIZACION
------------------	------------------	---------	---------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: Número máximo de viviendas: 145. Ver convenio definitivo con M.S.P.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.13.
LOCALIZACION DE PLANOS: 1.9.
ORDENANZA DE APLIC. 5.º 1º

SUPERFICIE VIARIO	Nº DE PLANTAS	6
SUP. ESPAC. LIBRES	COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.	EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.:	EDIFICAB. PRIVADA	57.000 m ²
SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. TOTAL	57.000 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 5.º 1º	CARGAS:	CESION DE VIALES Y URBANIZACION
------------------	------------------	---------	---------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: De los 57.000 m² de edificabilidad privada, 14.000 m² pueden ser destinados a Centro Comercial en edificio exento, en Categoría 2ª Agrupación Comercial. Quedan prohibidos los usos terciarios en la zona residencial fuera de la zona comercial.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

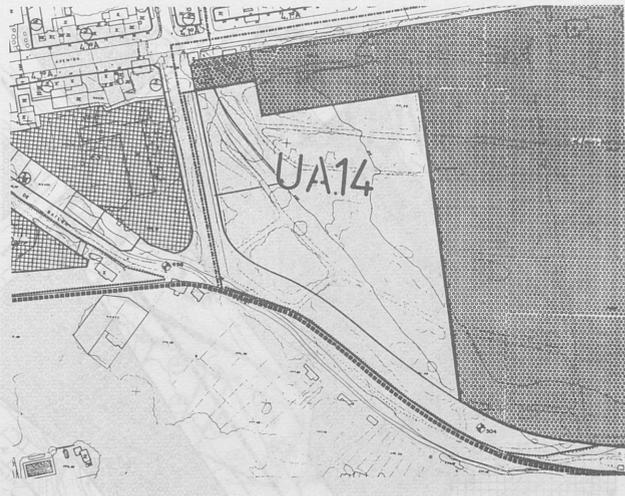
DENOMINACION: U.A.14.
LOCALIZACION DE PLANOS: 1.10
ORDENANZA DE APLIC. 5 2º

SUPERFICIE VIARIO	:	Nº DE PLANTAS	:	5
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:	
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:	
SUP. SUELO CON APROV.:	:	EDIFICAB. PRIVADA	:	37.050 m²
SUPERFICIE TOTAL	:	EDIFICAB. TOTAL	:	37.050 m²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 5 2º CARGAS: CESION DE VIALES Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: Número máximo de viviendas: 285. Ver convenio definitivo con M.S.P.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

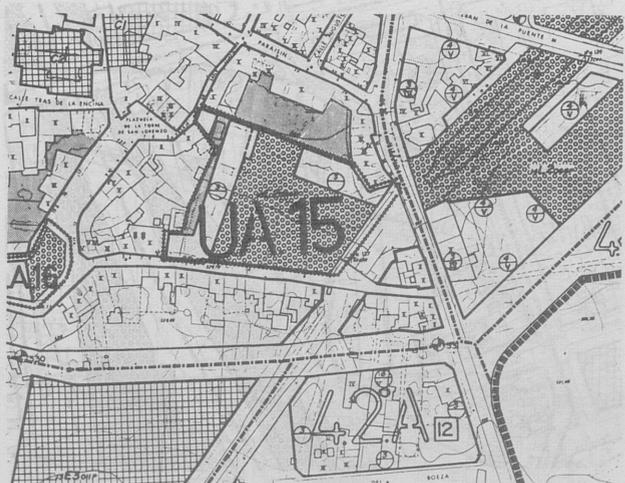
DENOMINACION: U.A.15.
LOCALIZACION DE PLANOS: 1.10
ORDENANZA DE APLIC. 1 2º

SUPERFICIE VIARIO	:	275 m²	Nº DE PLANTAS	:	4
SUP. ESPAC. LIBRES	:	2.671 m²	COEF. OCUPACION	:	
SUP. SUELO EQUIP.	:		EDIFICAB. PUBLICA	:	
SUP. SUELO CON APROV.:	:	1.844 m²	EDIFICAB. PRIVADA	:	5.373 m²
SUPERFICIE TOTAL	:	5.480 m²	EDIFICAB. TOTAL	:	5.373 m²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 1 2º CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

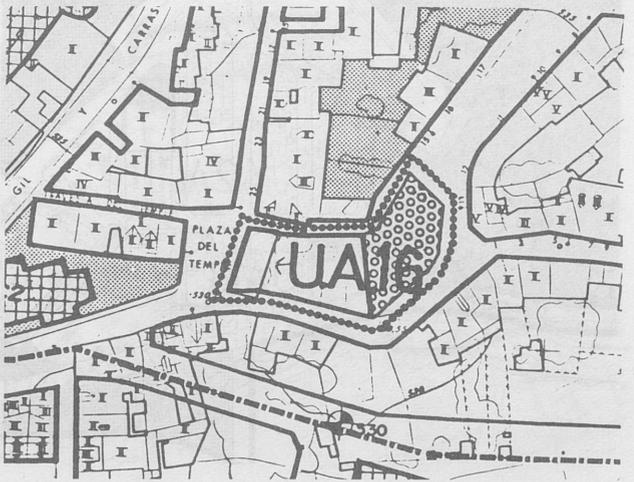
DENOMINACION: U.A.16.
LOCALIZACION DE PLANOS: J.10
ORDENANZA DE APLIC. 1 2º

SUPERFICIE VIARIO	:	336 m²	Nº DE PLANTAS	:	2
SUP. ESPAC. LIBRES	:	575 m²	COEF. OCUPACION	:	
SUP. SUELO EQUIP.	:		EDIFICAB. PUBLICA	:	
SUP. SUELO CON APROV.:	:	665 m²	EDIFICAB. PRIVADA	:	1.170 m²
SUPERFICIE TOTAL	:	1.576 m²	EDIFICAB. TOTAL	:	1.170 m²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 1 2º CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.17.
LOCALIZACION DE PLANOS: 1.7, 1.8
ORDENANZA DE APLIC. 8 1º A

SUPERFICIE VIARIO	:	5.152 m²	Nº DE PLANTAS	:	2
SUP. ESPAC. LIBRES	:	1.870 m²	COEF. OCUPACION	:	
SUP. SUELO EQUIP.	:		EDIFICAB. PUBLICA	:	
SUP. SUELO CON APROV.:	:	7.120 m²	EDIFICAB. PRIVADA	:	7.120 m²
SUPERFICIE TOTAL	:	14.150 m²	EDIFICAB. TOTAL	:	7.120 m²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 8 1º A CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

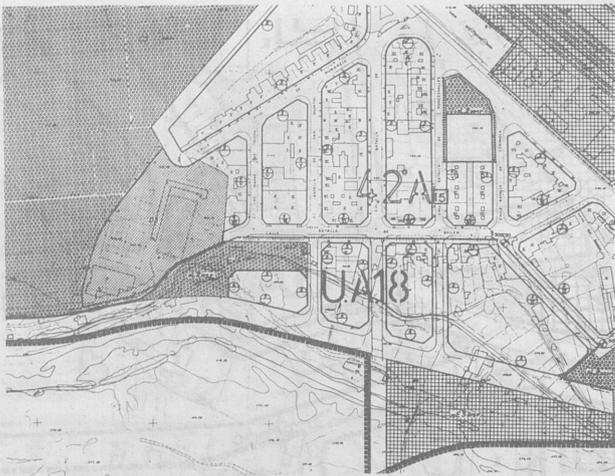
DENOMINACION: U.A.18.
LOCALIZACION DE PLANOS: I.10
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º A 15

SUPERFICIE VIARIO	: 15.420 m ²	Nº DE PLANTAS	: 3/5
SUP. ESPAC. LIBRES	: 4.741 m ²	COEF. OCUPACION	:
SUP. SUELO EQUIP.	: 10.278 m ²	EDIFICAB. PUBLICA	: 9.250 m ²
SUP. SUELO CON APROV.:	17.115 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	: 66.140 m ²
SUPERFICIE TOTAL	: 47.554 m ²	EDIFICAB. TOTAL	: 75.390 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 A CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.19.
LOCALIZACION DE PLANOS: H.10
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º B 12

SUPERFICIE VIARIO	: 1.020 m ²	Nº DE PLANTAS	: 4
SUP. ESPAC. LIBRES	: 594	COEF. OCUPACION	:
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:
SUP. SUELO CON APROV.:	1.666	EDIFICAB. PRIVADA	: 5.581 m ²
SUPERFICIE TOTAL	: 3.280 m ²	EDIFICAB. TOTAL	: 5.581 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 B CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.20.
LOCALIZACION DE PLANOS: J.10
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º A 15

SUPERFICIE VIARIO	: 1.537 m ²	Nº DE PLANTAS	: 5
SUP. ESPAC. LIBRES	: 3.545 m ²	COEF. OCUPACION	:
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:
SUP. SUELO CON APROV.:	1.514 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	: 7.570 m ²
SUPERFICIE TOTAL	: 6.596 m ²	EDIFICAB. TOTAL	: 7.570 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 A CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A.21.
LOCALIZACION DE PLANOS: J.10
ORDENANZA DE APLIC. 4 1º A 15

SUPERFICIE VIARIO	: 1.750 m ²	Nº DE PLANTAS	: 4
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:
SUP. SUELO CON APROV.:	5.000 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	: 17.030 m ²
SUPERFICIE TOTAL	: 6.700 m ²	EDIFICAB. TOTAL	: 17.030 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 A CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

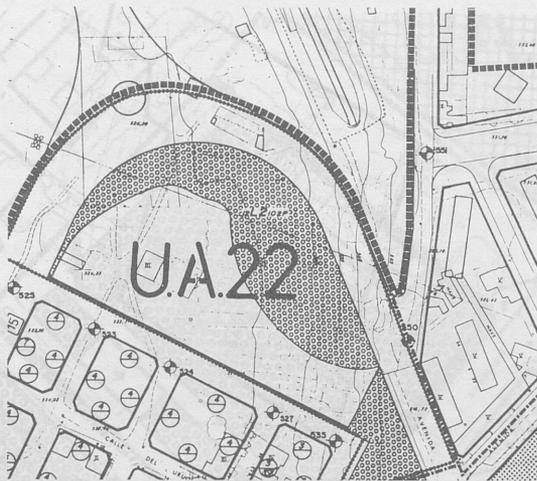
DENOMINACION: U.A.22.
LOCALIZACION DE PLANOS: K.9
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º A 12

SUPERFICIE VIARIO	8.255 m ²	Nº DE PLANTAS	4
SUP. ESPAC. LIBRES	8.105 m ²	COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.		EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.:	8.790 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	15.822 m ²
SUPERFICIE TOTAL	25.150 m ²	EDIFICAB. TOTAL	15.882 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 4 A	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	---------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN:	P.E.R.I. y/o Estudios de Detalle	SISTEMA DE EJECUC.:	COMPENSACION
-----------------------	-------------------------------------	---------------------	--------------

PLANO:



OBSERVACIONES: Sólo se contabiliza el nivel de borde (Av. del Bierzo) debiéndose ceder su superficie pero no costear la ejecución.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

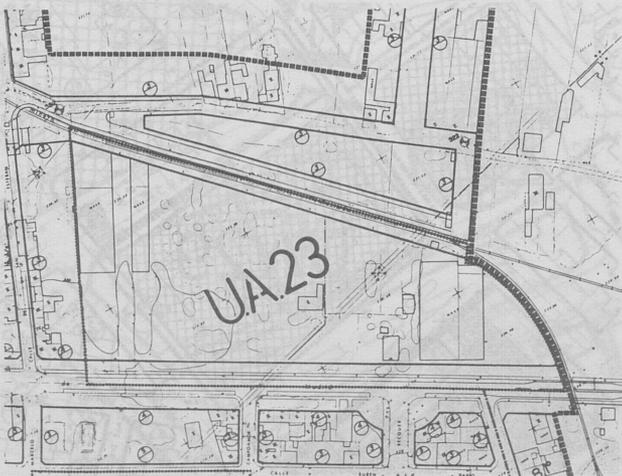
DENOMINACION: U.A.23.
LOCALIZACION DE PLANOS: H.8
ORDENANZA DE APLIC. 4 2º B 12

SUPERFICIE VIARIO	4.500 m ²	Nº DE PLANTAS	3-4
SUP. ESPAC. LIBRES	5.800 m ²	COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.		EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.:	19.100 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	42.000 m ²
SUPERFICIE TOTAL	29.400 m ²	EDIFICAB. TOTAL	

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 4.2º B	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	------------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN:	P.E.R.I. y/o Estudios de Detalle	SISTEMA DE EJECUC.:	COMPENSACION
-----------------------	-------------------------------------	---------------------	--------------

PLANO:



OBSERVACIONES: Se podrá proponer la división de la U.A. en dos máximo en su ejecución.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

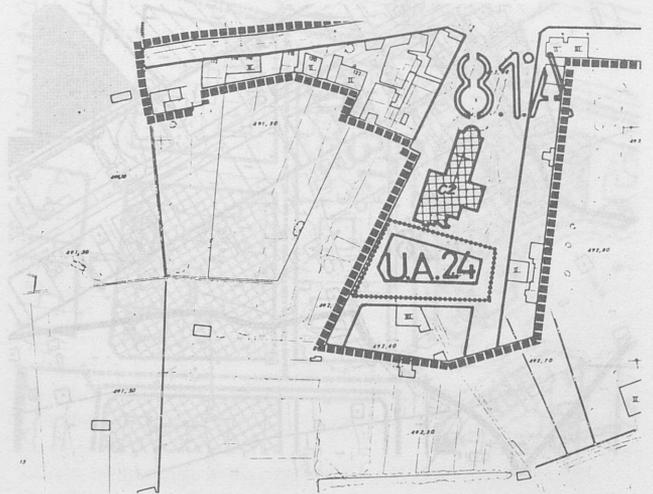
DENOMINACION: U.A.24.
LOCALIZACION DE PLANOS: H.10
ORDENANZA DE APLIC. 8 1º A

SUPERFICIE VIARIO	881 m ²	Nº DE PLANTAS	
SUP. ESPAC. LIBRES		COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.		EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.:	656 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	656 m ²
SUPERFICIE TOTAL	1.537 m ²	EDIFICAB. TOTAL	656 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 8 A	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	---------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN:	P.E.R.I. y/o Estudios de Detalle	SISTEMA DE EJECUC.:	COMPENSACION
-----------------------	-------------------------------------	---------------------	--------------

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

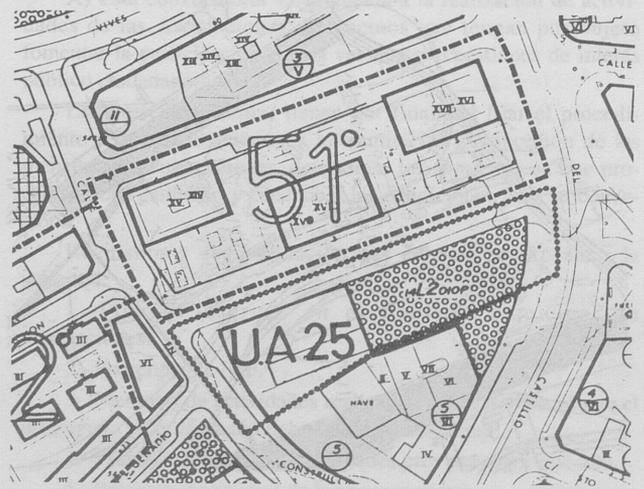
DENOMINACION: U.A.25.
LOCALIZACION DE PLANOS: K.9
ORDENANZA DE APLIC. 4 1º A 15

SUPERFICIE VIARIO	1.357 m ²	Nº DE PLANTAS	5
SUP. ESPAC. LIBRES	1.265 m ²	COEF. OCUPACION	
SUP. SUELO EQUIP.		EDIFICAB. PUBLICA	
SUP. SUELO CON APROV.:	1.218 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	
SUPERFICIE TOTAL	3.840 m ²	EDIFICAB. TOTAL	

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 4 A	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	---------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN:	P.E.R.I. y/o Estudios de Detalle	SISTEMA DE EJECUC.:	COMPENSACION
-----------------------	-------------------------------------	---------------------	--------------

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

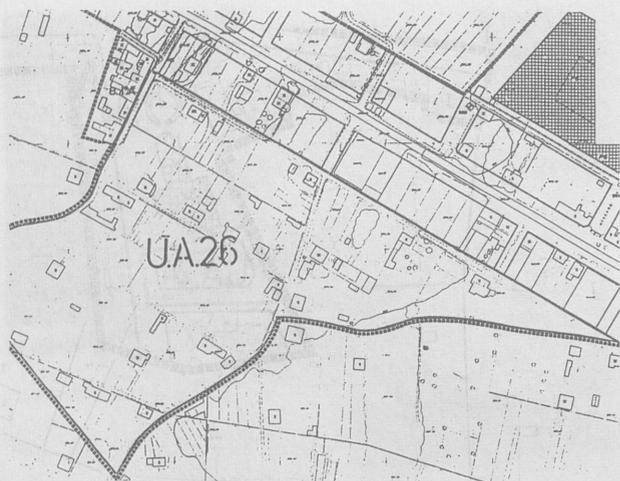
DENOMINACION: U.A.26.
LOCALIZACION DE PLANOS: F 6, F 7
ORDENANZA DE APLIC. 8 1º A

SUPERFICIE VIARIO	:	Nº DE PLANTAS	:	2
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:	
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:	a definir en PERI
SUP. SUELO CON APROV.:	:	EDIFICAB. PRIVADA	:	
SUPERFICIE TOTAL	:	EDIFICAB. TOTAL	:	117,500 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 8 A	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	---------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

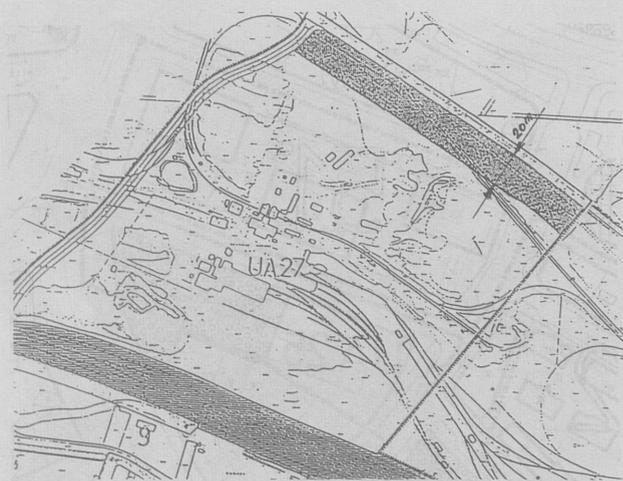
DENOMINACION: U.A.27.
LOCALIZACION DE PLANOS: H 9, I 9
ORDENANZA DE APLIC. 9

SUPERFICIE VIARIO	:	Nº DE PLANTAS	:	
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:	
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:	
SUP. SUELO CON APROV.:	:	EDIFICAB. PRIVADA	:	558.190 m ²
SUPERFICIE TOTAL	:	EDIFICAB. TOTAL	:	558.190 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 9	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	-------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: Aprovechamientos según convenio 5 Mayo de 1.987 entre Ayuntamiento y M.S.P.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

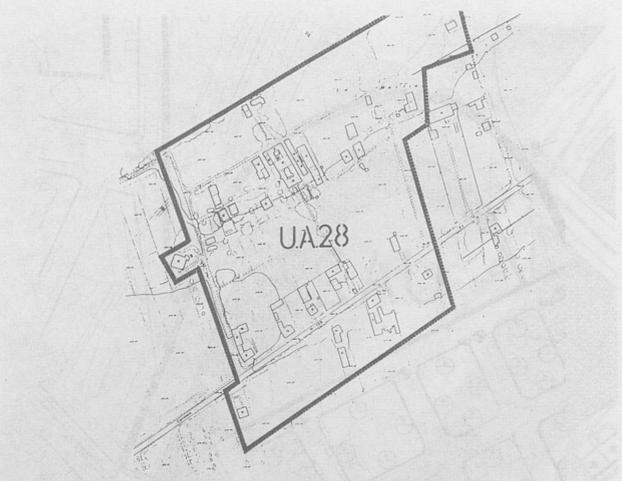
DENOMINACION: U.A.28.
LOCALIZACION DE PLANOS: F 11
ORDENANZA DE APLIC. 8 1º A

SUPERFICIE VIARIO	:	Nº DE PLANTAS	:	2
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:	(1)
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:	(1)
SUP. SUELO CON APROV.:	:	EDIFICAB. PRIVADA	:	
SUPERFICIE TOTAL	:	EDIFICAB. TOTAL	:	117.600 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 8 - 1º A	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	--------------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES: (1) Se exigirán las cesiones de suelo que se determinan en el anexo del Reglamento de Planeamiento para este tipo de Poligonos.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

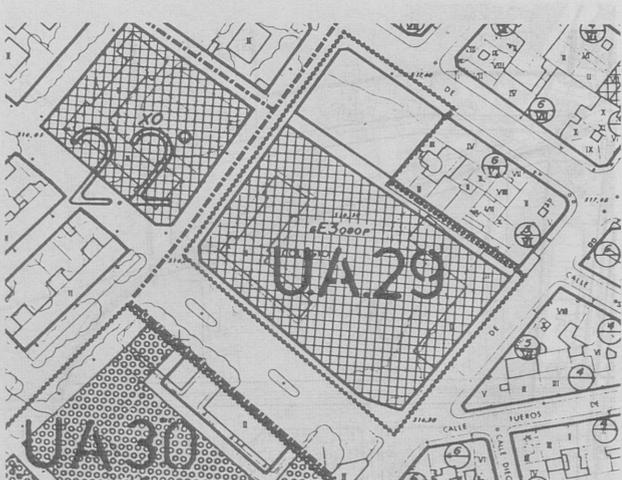
DENOMINACION: U.A.29.
LOCALIZACION DE PLANOS: 1,9
ORDENANZA DE APLIC. 4 1º A 15

SUPERFICIE VIARIO	:	Nº DE PLANTAS	:	6
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:	
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:	
SUP. SUELO CON APROV.:	:	EDIFICAB. PRIVADA	:	7.920 m ²
SUPERFICIE TOTAL	:	EDIFICAB. TOTAL	:	7.920 m ²

USOS PERMITIDOS:	ORDENANZA 4 A	CARGAS:	CESION DE SUELO Y URBANIZACION
------------------	---------------	---------	--------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION
y/o Estudios de Detalle

PLANO:



OBSERVACIONES:

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

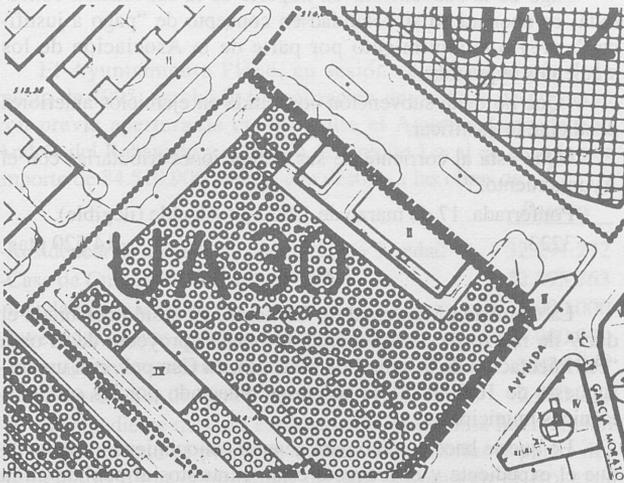
DENOMINACION: U.A. 30.
LOCALIZACION DE PLANOS: I,9
ORDENANZA DE APLIC. 4.2º A

SUPERFICIE VIARIO	: 2.048 m ²	Nº DE PLANTAS	: 4
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:
SUP. SUELO EQUIP.	: 5.081 m ²	EDIFICAB. PUBLICA	:
SUP. SUELO CON APROV.:	992 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	: 3.000 m ²
SUPERFICIE TOTAL	: 8.841 m ²	EDIFICAB. TOTAL	: 3.000 m ²

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4.2º A CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: P.E.R.I. y/o Estudios de Detalle SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION

PLANO:



OBSERVACIONES: Se deberá mantener el edificio de oficinas, autorizándose únicamente su rehabilitación.

**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

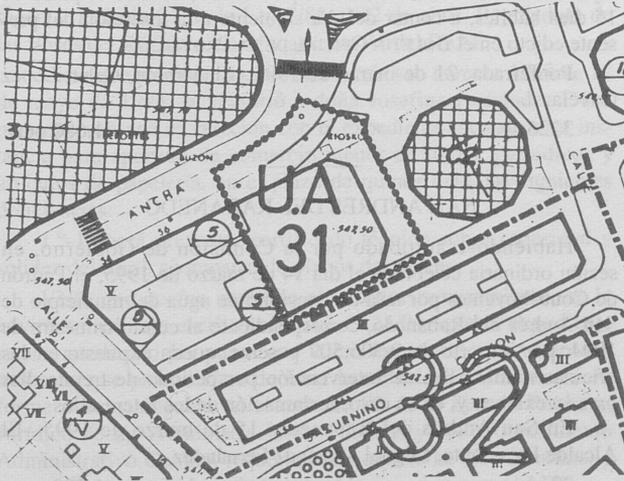
DENOMINACION: U.A. 31.
LOCALIZACION DE PLANOS: K.9
ORDENANZA DE APLIC. 4.1º A 15

SUPERFICIE VIARIO	: 839 m ²	Nº DE PLANTAS	: Según convenio
SUP. ESPAC. LIBRES	:	COEF. OCUPACION	:
SUP. SUELO EQUIP.	:	EDIFICAB. PUBLICA	:
SUP. SUELO CON APROV.:	900 m ²	EDIFICAB. PRIVADA	: Según convenio
SUPERFICIE TOTAL	: 1.739 m ²	EDIFICAB. TOTAL	: Según convenio

USOS PERMITIDOS: ORDENANZA 4 A CARGAS: CESION DE SUELO Y URBANIZACION

INSTR. PREVIOS ORDEN: SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACION

PLANO:



OBSERVACIONES:

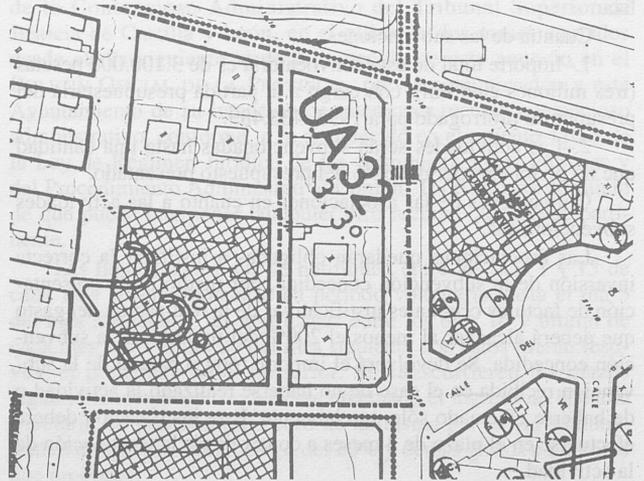
**UNIDAD DE ACTUACION
FICHA DE CARACTERISTICAS**

DENOMINACION: U.A. 32.
LOCALIZACION DE PLANOS: I,9
ORDENANZA DE APLIC. 3.3º

CONCEPTOS	M ²
SUPERFICIE SOLAR	3.373
ESP. LIBRES AJARD. Y PAV. PRIV.	750
ACERAS PUBLICAS	386
PATIOS INTERIORES	216
ELEMENTOS COMUNES PORTALES	300
SUPERFICIE CONSTR. VIVIENDAS	3.228
SUPERF. CONSTR. BAJO CUB.	576
GARAJES Y TRASTEROS EN SEMISOTANOS	2.500

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.:

PLANO:



OBSERVACIONES: Los parámetros correlativos resultantes son: a) Número de viviendas: 28; b) Densidad bruta a ejes de calles (5.200 m²): 54 viv/Ha.; c) Edificabilidad: 1 m²/m²; e) Espacios libres de uso privado: 22%; f) Altura vivienda planta baja: 4,00 a 4,5 metros; h) Altura techo semisótano respecto rasante: 1,25 a 1,50 metros.

2607

999.600 pts.

La Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de marzo de 1995, aprobó las bases para la convocatoria de concesión de subvenciones a Asociaciones de Vecinos de este municipio, para la realización de actividades y para inversión en compra o pago de alquiler de local utilizado como domicilio social.

BASES DE LA CONVOCATORIA PUBLICA PARA LA CONCESION DE SUBVENCIONES DESTINADAS A LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE AMBITO MUNICIPAL

A) Esta convocatoria va destinada a la realización de actividades de las Asociaciones de Vecinos que tengan por objeto fomentar la participación de los vecinos en cuestiones de interés público ciudadano.

Las presentes normas tienen por finalidad fijar el procedimiento a que debe someterse la tramitación y concesión de las mencionadas subvenciones, determinar los supuestos en que procede su otorgamiento y establecer las condiciones para su concesión.

Requisitos y documentación que deberán acompañar a la solicitud:

- 1.-Figurar inscritas en el Registro municipal de Asociaciones.
- 2.-Fotocopia de NIF.
- 3.-Memoria de actividades realizadas por la Asociación en el último año y certificación del número de afiliados.
- 4.-Programa general de actividades previstas para este año.
- 5.-Presupuesto general de ingresos y gastos.

6.-Proyecto detallado de las actividades o programas para los que se solicita subvención y presupuesto en el que se detallan, en su caso, los ingresos y gastos que exigirán las actividades o programas a subvencionar.

Plazo de presentación de solicitudes.-El plazo de presentación será de un mes, contado a partir del día siguiente a la publicación de estas bases en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Criterios para determinar la concesión de subvenciones. Se tendrán en cuenta las siguientes prioridades:

-Número de afiliados a la Asociación y su implantación en el ámbito municipal.

-El rendimiento social previsto en función de su calidad, coste, número de receptores y tipo de actividad o programa a realizar.

Cuantía de las subvenciones:

1.-Importe total de esta convocatoria es de 3.100.000 pesetas (tres millones cien mil), con cargo a la partida presupuestaria del presupuesto prorrogado para 1995, 463,489.

2.-Las actividades serán subvencionadas hasta una cantidad que no podrá exceder del 50% del presupuesto presentado.

Obligaciones de las asociaciones en cuanto a las actividades subvencionadas:

Las asociaciones quedarán obligadas a justificar la correcta inversión de la subvención concedida, por medio de la presentación de facturas originales justificativas de la realización del gasto que deberá alcanzar al menos el 200% del importe de la subvención concedida. Se devolverá el importe total o parcial de la subvención recibida en el caso de no haberse realizado la actividad o de haberse efectuado sólo parcialmente. Esta justificación deberá efectuarse en el plazo de 3 meses a contar desde la terminación de la actividad.

Pago de la subvención.-El importe de la subvención concedida se abonará en su totalidad en concepto de "pago a justificar", previo cumplimiento por parte de la Asociación de los siguientes requisitos:

-Que no tiene subvención concedida en ejercicios anteriores pendiente de justificar.

-Que está al corriente de sus obligaciones tributarias con el Ayuntamiento.

B) Esta convocatoria va destinada a la realización de inversión en compra o pago de alquiler de local utilizado como domicilio social de las asociaciones de vecinos con más de 200 afiliados.

Las presentes normas tienen por finalidad fijar el procedimiento a que debe someterse la tramitación y concesión de las mencionadas subvenciones, determinar los supuestos en que procede su otorgamiento y establecer las condiciones para su concesión.

Requisitos y documentación que deberá acompañar a la solicitud:

1.-Figurar inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones.

2.-Fotocopia de NIF.

3.-Presupuesto general de ingresos y gastos.

6.-Proyecto detallado de la inversión a realizar o documentación fehaciente del importe de alquiler del local para lo que se solicita subvención.

Plazo de presentación de solicitudes.-El plazo de presentación será de un mes, contado a partir del día siguiente a la publicación de estas bases en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Criterios para determinar la concesión de subvenciones.-Se tendrán en cuenta las siguientes prioridades:

-Número de afiliados a la Asociación y su implantación en el ámbito municipal.

-El rendimiento social previsto en función de su actividad.

Cuantía de las subvenciones:

1.-El importe total de esta convocatoria es de 2.000.000 de pesetas (dos millones), con cargo a la partida presupuestaria del presupuesto prorrogado para 1995, 463,489.

2.-Las inversiones o gastos de alquiler serán subvencionadas hasta una cantidad que no podrá exceder del 50% del presupuesto presentado.

Obligaciones de las asociaciones en cuanto a las actividades subvencionadas:

Las asociaciones quedarán obligadas a justificar la correcta inversión de la subvención concedida, por medio de la presentación de facturas originales justificativas de la realización del gasto que deberá alcanzar al menos el 200% del importe de la subvención concedida. Se devolverá el importe total o parcial de la subvención recibida en el caso de no haberse realizado la actividad o de haberse efectuado sólo parcialmente. Esta justificación deberá efectuarse en el plazo de 3 meses a contar desde la terminación de la actividad.

Pago de la subvención.-El importe de la subvención concedida se abonará en su totalidad en concepto de "pago a justificar", previo cumplimiento por parte de la Asociación de los siguientes requisitos:

-Que no tiene subvención concedida en ejercicios anteriores pendiente de justificar.

-Que está al corriente de sus obligaciones tributarias con el Ayuntamiento.

Ponferrada, 17 de marzo de 1995.-El Alcalde (ilegible).

3223 14.520 ptas.

La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el día 9 de marzo de 1995, acordó aprobar el proyecto de la obra "Pavimentación de la calle Los Mesones, en Campo", con un presupuesto de 10.000.000 de pesetas y redactado por los servicios técnicos municipales.

Lo que se hace público para general conocimiento, señalando que el expediente y el proyecto están expuestos al público en la Sección de Contratación, por término de quince días, a efectos de ser examinados y formularse reclamaciones, contándose el plazo a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Ponferrada, 21 de marzo de 1995.-El Alcalde, Celso López Gavela.

3225 1.680 ptas.

Por don Sergio Domínguez Viñambres, se ha solicitado licencia actividad carnicería-charcutería con emplazamiento en Río Tremor, número 4.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, puedan formular por escrito, que presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de 15 días hábiles, a contar del día siguiente a la inserción del presente edicto en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Ponferrada, 21 de marzo de 1995.-El Alcalde, Celso López Gavela.

3226 1.680 ptas.

SAN ANDRES DEL RABANEDO

Habiéndose aprobado por la Comisión de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 1995, el Padrón de Contribuyentes por tasa de consumo de agua del municipio de San Andrés del Rabanedo, correspondiente al cuarto trimestre de 1994, por importe de 9.506.507 pesetas, queda expuesto en las oficinas municipales de Intervención por periodo de treinta días para su examen y, en su caso, reclamación de los interesados.

En San Andrés del Rabanedo, 15 de marzo de 1995.-El Alcalde Presidente, Miguel Martínez Fernández.

3214 1.200 ptas.

Aprobado por acuerdo de la Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 7 de marzo de 1995, el Anexo de Ampliación a la Memoria Valorada de Pavimentación y Saneamiento, calle La Molinera, redactado por el señor Ingeniero Técnico Industrial don Antonio Garea Araujo, con un presupuesto de ejecución por contrata de 3.469.297 pesetas, que expuesto al público por plazo de quince días, contados a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, a horas de oficina, de 9 a 14 horas, en la Secretaría Municipal, para su examen y reclamaciones, entendiéndose la aprobación como definitiva, en el caso de no presentarse reclamaciones.

San Andrés del Rabanedo, 21 de marzo de 1995.—El Alcalde, Miguel Martínez Fernández.

3228 1.800 ptas.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 8 de marzo de 1995, aprobó la formalización de contrato de préstamo con previa apertura de crédito entre el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo y el Banco de Crédito Local de España por importe de 84.510.900 pesetas con destino a las obras de:

	<i>Pesetas</i>
—Residencia de ancianos y centro de día 3.ª edad	32.291.272
—Casa de Cultura de Villabalter	32.395.763
—Instalaciones semafóricas y otras	12.000.000
—Inversión nuevas instalaciones y máquina	4.000.000
—Inversión nueva servicios	1.023.865
—Bomba servicios de agua y otros	2.800.000

El expediente quedará expuesto al público en la Intervención General, durante el plazo de quince días hábiles a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

San Andrés del Rabanedo, 22 de marzo de 1995.—El Alcalde—Presidente, Miguel Martínez Fernández.

3229 2.400 ptas.

Intentado por el trámite usual de notificaciones, sin resultado alguno por el presente anuncio, a los efectos del artículo 59.4 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se comunica a doña Josefina Fernández Díez, cuyo último domicilio conocido fue en calle La Serna, 31, 4.º G, de León, el Decreto de Alcaldía de fecha 25 de enero de 1995, cuyo tenor literal es el siguiente:

En uso de las facultades que me confiere la legislación vigente, artículo 21 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y artículo 41 del R.O.F.

Visto que mediante escrito referencia sal. número 1058 de 17 de mayo de 1994, se requirió a doña Josefina Fernández Díez, para que subsane en relación con el expediente incoado a su instancia para apertura de comercio menor de libros, periódicos y artículos de papelería, en el plazo de quince días, las siguientes deficiencias:

1.º—Deberá presentar certificado técnico sobre seguridad y solidez del local, acompañando planos del mismo.

Visto que no fue atendido el anterior requerimiento, se le advirtió mediante escrito ref.ª. sal. 1424/94, que el expediente estaba paralizado por causa que le era imputable y transcurridos tres meses se procedería a declarar la caducidad del mismo conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, requerimiento que no ha sido atendido, y cuya cumplimentación es indispensable para dictar resolución.

He resuelto:

1.º—Declarar la caducidad del expediente incoado a instancia de Josefina Fernández Díez, mediante escrito referencia entrada número 3400, para apertura comercio menor venta libros, periódicos y artículos de papelería.

2.º—Aprobar la liquidación impositiva por caducidad del expediente por importe de 10.896 pesetas.

3.º—Archivar las actuaciones incoadas, sin más trámite.

Lo manda y firma el señor Alcalde don Miguel Martínez Fernández en San Andrés del Rabanedo a 25 de enero de 1995, ante mí el Secretario que doy fe.

Contra este acuerdo, que es definitivo, en vía administrativa, puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, previa comunicación a este Ayuntamiento de su intención de interponer recurso contencioso administrativo, conforme a lo establecido en el artículo 110.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

Las liquidaciones que se notifiquen entre los días 1 y 15 de cada mes deberán abonarse en periodo voluntario hasta el día 5 del mes siguiente y las notificadas entre los días 16 y último de cada mes hasta el día 20 del mes siguiente o si éstos fueren festivos, el inmediato hábil posterior. Si transcurrieren los plazos legales mencionados sin haberse efectuado el ingreso de la cuota tributaria, se procederá al cobro de la misma por la vía administrativa de apremio con recargo del 20% y demás gastos e intereses que procedan.

San Andrés del Rabanedo, 22 de marzo de 1995.

3230 7.680 ptas.

LA BAÑEZA

Definitivo el Presupuesto municipal para 1995, se publica a nivel de capítulos, resumen del mismo:

	<i>Pesetas</i>
INGRESOS	
I.—Impuestos directos	232.110.695
II.—Impuestos indirectos	15.500.000
III.—Tasas y otros ingresos	105.053.788
IV.—Transferencias corrientes	169.795.048
V.—Ingresos patrimoniales	1.754.760
VI.—Enajen. inversiones reales	4.000
VII.—Transf. de capital	15.301.000
VIII.—Activ. financieros	1.500.000
IX.—Pasivos financieros	106.284.727
Total	647.304.018
GASTOS	
	<i>Pesetas</i>
I.—Gastos de personal	187.532.113
II.—Gastos B. corrientes/serv.	193.079.627
III.—Gastos financieros	53.340.387
IV.—Transferencias corrientes	5.000.000
VI.—Inversiones reales	53.140.312
VIII.—Activos financieros	1.502.000
IX.—Pasivos financieros	47.426.852
Total	541.021.291
Remanente Tesorería Negativo	106.282.727
Suma	647.304.018
La Bañeza, 21 de marzo de 1995.—El Alcalde (ilegible).	
3212	1.560 ptas.

BORRENES

Elaborada la Cuenta General del Presupuesto de esta entidad correspondiente al ejercicio de 1994, queda expuesta al público con sus justificantes por espacio de quince días, durante los cuales y ocho más, los interesados podrán examinarla y presentar, por escrito las reclamaciones, reparos u observaciones que consideren oportunas, como determina el artículo 193 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Borrenes, 22 de marzo de 1995.—El Alcalde (ilegible).

3215 270 ptas.

SAN EMILIANO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 15 de marzo de 1995, se aprobó inicialmente el Presupuesto municipal general para el ejercicio de 1995.

Dicho expediente, con todos los documentos que le acompañan quedan expuestos, en la Secretaría del Ayuntamiento, por espacio de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, a fin de que pueda ser examinado por los interesados.

San Emiliano, 17 de marzo de 1995.—El Alcalde (ilegible).

Habiendo sido confeccionada la Cuenta General del Presupuesto del ejercicio 1993 y 1994, integrada por los documentos a que hace referencia el artículo 189 y siguientes de la Ley 39/88 de Haciendas Locales.

Dicho expediente se expone al público, en la Secretaría del Ayuntamiento, por espacio de 15 días hábiles, durante los cuales y 8 días más, los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones, observaciones y reparos al mismo.

San Emiliano, 17 de marzo de 1995.—El Alcalde (ilegible).

Por el Ayuntamiento Pleno, ha sido aprobado el proyecto de la obra de "Pavimentación de calle de acceso a Villafeliz de Babia", por importe total de 5.000.000 de pesetas, redactado por el Ingeniero de Caminos, don Javier García Anguera.

Dicho proyecto se expone en la Secretaría del Ayuntamiento por 15 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, a fin de que pueda ser examinado por las personas interesadas.

San Emiliano, 17 de marzo de 1995.—El Alcalde (ilegible).

3216 1.020 ptas.

VALLECILLO

Rendida por la Presidencia la Cuenta General de esta entidad, correspondiente al ejercicio de 1994, comprensible de los estados y cuentas anuales (y anexos a los estados anuales), que prescriben los artículos 189 y siguientes de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, y Reglas y 224 y siguientes de la Orden de 17 de julio de 1990, se expone al público, junto con sus justificantes y el informe de la Comisión Especial de Cuentas, por plazo de quince días. En este plazo y ocho días más, se admitirán los reparos u observaciones que puedan formularse, por escrito, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, y 490 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril.

Vallecillo, 22 de marzo de 1995.—El Alcalde, Eleuterio Rodríguez Pérez.

Aprobado inicialmente, por el Ayuntamiento Pleno, el Presupuesto municipal general para el ejercicio de 1995, se anun-

cia que estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento, en unión de la documentación correspondiente, por espacio de quince días hábiles siguientes a la publicación de este edicto en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante el cual se admitirán reclamaciones y sugerencias que deberán presentarse ante el Pleno de esta Corporación, que las resolverá en el plazo de treinta días.

Si al término del periodo de exposición no se hubieran presentado reclamaciones, se considerará definitivamente aprobado.

Vallecillo, 22 de marzo de 1995.—El Alcalde, Eleuterio Rodríguez Pérez.

3217 900 ptas.

SANTA MARIA DE MONTE CEA

Adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de 28 de diciembre de 1994, acuerdo de imposición y ordenación de contribuciones especiales por razón de la obra de "Pavimentación de calles en Castellanos y Villacintor", Plan Provincial 1994, se expone al público por espacio de treinta días a efectos de examen y reclamaciones, de conformidad con las siguientes previsiones:

Importe inicial de la obra: 7.025.816 pesetas.

Importe adjudicación: 5.970.000 pesetas.

Coste del proyecto técnico: 287.645 pesetas.

Aportación total municipal: 3.272.645 pesetas.

Aportación obra Castellanos: 1.703.474 pesetas.

A repercutir en contribuciones especiales que supone un 90%: 1.533.127 pesetas.

Aportación obra Villacintor: 875.077 pesetas.

A repercutir en Contribuciones Especiales que supone un 90%: 787.569 pesetas.

Módulo de reparto: Metros lineales de los inmuebles afectados.

Aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento el Presupuesto municipal y plantilla de personal para 1995, se expone al público por espacio de quince días a efectos de examen y reclamaciones.

Santa María del Monte de Cea, 22 de marzo de 1995.—El Alcalde, Ricardo Rodríguez Fernández.

3218 750 ptas.

TURCIA

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, con fecha 18 de marzo de 1995, el Presupuesto municipal para el ejercicio de 1995 y plantilla de personal, se anuncia que estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento, en unión de la documentación correspondiente, por espacio de 15 días hábiles siguientes a la publicación de este edicto en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante el cual se admitirán reclamaciones y sugerencias, que deberán presentarse ante el Pleno de esta Corporación, que las resolverá en el plazo de treinta días.

Si al término del periodo de exposición no se hubieran presentado reclamaciones, se considerará definitivamente aprobado.

Turcia, 22 de marzo de 1995.—El Alcalde, Edmundo Martínez Pintado.

3220 480 ptas.

Aprobado en sesión plenaria de 18 de marzo de 1995, el proyecto "Remodelación de plaza del Ayuntamiento de Turcia", redactado por el Arquitecto don José Mateo Llorente Canal, por un importe de 9.783.091 pesetas, se expone al público por espacio de quince días a efectos de reclamaciones.

Turcia, 22 de marzo de 1995.—El Alcalde, Edmundo Martínez Pintado.

3221 240 ptas.