



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención).  
Teléfono 987 292 171.  
Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Ca-  
yetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987  
225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com

Martes, 26 de junio de 2001  
Núm. 145

Depósito legal LE-1-1958.  
Franqueo concertado 24/5.  
Coste franqueo: 15 ptas. / 0,09 €  
No se publica domingos ni días festivos.

### SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)	Total euros
Anual	7.580	303	4.500	12.383	74,42
Semestral	4.230	169	2.250	6.649	39,96
Trimestral	2.560	102	1.125	3.787	22,76
Ejemplar ejercicio corriente	77	3	-	80	0,48
Ejemplar ejercicios anteriores	91	4	-	95	0,57

### ADVERTENCIAS

- 1.ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán 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-Las inserciones reglamentarias en el BOLETIN OFICIAL se enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.

### INSERCIONES

129 ptas. / (0,78 €) por línea de 85 mm., salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.  
Carácter de urgencia: Recargo 100%.

## SUMARIO



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

## Administración Municipal

### Ayuntamientos

#### VALVERDE DE LA VIRGEN

En el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 296 del día 28 de diciembre de 2000, la Comisión Territorial de Urbanismo publica el acuerdo del día 9 de agosto de 2000 de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y a los efectos determinados en los mismos, y como anexo al acuerdo de aprobación definitiva de las normas, y al no haberse realizado con el referido acuerdo, se publica el contenido de los documentos siguientes:

- 1.- Normativa urbanística.
- 2.- Memoria.

3.- Relación de los demás documentos que comprende:

Plano 1.1, Clasificación del suelo término municipal.

Plano 1.2, Clasificación del suelo término municipal.

Plano 2.1a, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo La Virgen del Camino-1.

Plano 2.1b, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo La Virgen del Camino-2.

Plano 2.1c, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo La Virgen del Camino-3.

Plano 2.1d, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo La Virgen del Camino-4.

Plano 2.2a, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo Valverde de la Virgen-1.

Plano 2.2b, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo Valverde de la Virgen-2.

Plano 2.3, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo San Miguel del Camino.

Plano 2.4, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo Montejos del Camino.

Plano 2.5, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo Robledo de la Valdoncina.

Plano 2.6, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo La Aldea de la Valdoncina.

Plano 2.7, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo Fresno del Camino.

Plano 2.8, Clasificación, calificación y gestión del suelo, núcleo Oncina de la Valdoncina.

Plano 3.1, Infraestructuras en los núcleos urbanos, núcleo La Virgen del Camino.

Plano 3.2, Infraestructuras en los núcleos urbanos, núcleo Valverde de la Virgen.

Plano 3.3, Infraestructuras en los núcleos urbanos, núcleo San Miguel del Camino.

Plano 3.4, Infraestructuras en los núcleos urbanos, núcleo Montejos del Camino.

Plano 3.5, Infraestructuras en los núcleos urbanos, núcleo Robledo de la Valdoncina.

Plano 3.6, Infraestructuras en los núcleos urbanos, núcleo La Aldea de la Valdoncina.

Plano 3.7, Infraestructuras en los núcleos urbanos, núcleo Fresno del Camino.

Plano 3.8, Infraestructuras en los núcleos urbanos, núcleo Oncina de la Valdoncina.

Lo que se hace público para conocimiento y efectos.

Valverde de la Virgen, 27 de febrero de 2001.-El Alcalde, Antolín Fandiño Moreno.

\* \* \*

### NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen, provincia de León, cuya re-

dación ha sido contemplada dentro del Convenio para la formulación de planeamiento municipal suscrito entre la Diputación Provincial de León, el Ayuntamiento y la Junta de Castilla y León. En cumplimiento de dicho Convenio la Diputación Provincial adjudicó los trabajos a la empresa RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L., supervisando el desarrollo de los mismos a través de sus servicios técnicos.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 44 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, complementándose con el resto de documentación que integra las Normas Urbanísticas.

El trabajo ha sido realizado por el equipo dirigido por el arquitecto D. Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, entregándose el presente documento refundido de aprobación definitiva en abril de 2000. En su elaboración han intervenido las siguientes personas:

- M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.
- Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.
- Carlos Colinas González, Biólogo.
- Ángel Sánchez Fernández, estudiante de Arquitectura.

## 1. DETERMINACIONES GENERALES.

### 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

#### 1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.

El objeto de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal es la ordenación urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

#### 1.1.2 REVISIÓN.

La presente revisión de Normas Urbanísticas de Planeamiento sustituye a las hasta ahora vigentes en el ámbito del término municipal. Se determina así una ordenación urbanística del territorio ajustada a las necesidades y características locales.

#### 1.1.3 CARÁCTER.

Estas Normas Urbanísticas de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.

D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se expone en la memoria justificativa.

E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

#### 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas del Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Valverde de la Virgen, provincia de León.

#### 1.3 VIGENCIA.

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el de Castilla y León. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

#### 1.4 EFECTOS.

Estas Normas Urbanísticas, así como los planes y proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

#### 1.4.1 PUBLICIDAD.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Urbanísticas y los planes y

proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información sobre régimen aplicable a una finca.

#### 1.4.2 OBLIGATORIEDAD.

Las Normas Urbanísticas y los planes y proyectos que las desarrollan obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

#### 1.4.3 EJECUTORIEDAD.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Urbanísticas al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en el artículo 33 de la Ley del Suelo y concordantes.

#### 1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

##### 1.5.1 CONSIDERACIÓN PERIÓDICA DE LA NECESIDAD DE REVISIÓN O MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Procederá la revisión de las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Urbanísticas o la modificación puntual de las mismas.

##### 1.5.2 REVISIÓN A CAUSA DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas o a la modificación puntual de las mismas.

##### 1.5.3 SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Urbanísticas siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.

D. Variaciones en la clasificación del suelo por no responder al interés general municipal o comarcal.

E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público.

F. Necesidad de cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo, para garantizar su carácter e imagen.

G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

H. Cuando, una vez iniciados los procesos de gestión de las unidades de ejecución y sectores de Suelo Apto para Urbanizar, se ponga de manifiesto la inviabilidad de su desarrollo.



#### 1.5.4 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Urbanísticas en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 154 del Reglamento de Planeamiento y disposiciones concordantes de la legislación autonómica.

#### 1.5.5 MODIFICACIONES PUNTUALES.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Urbanísticas las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Urbanísticas deberán ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 162 del Reglamento de Planeamiento.

#### 1.5.6 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Urbanísticas o de los planes y proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 163 del Reglamento del Planeamiento, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

#### 1.6 AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

##### 1.6.1 NORMATIVA BÁSICA.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

\* Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998).

\* Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOC y L nº 70, de 15 de abril de 1999).

\* Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, de Castilla y León.

\* Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

##### 1.6.2 NORMATIVA SECTORIAL.

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

#### I. ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE.

A. Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de Castilla y León; y el Reglamento para su aplicación (Decreto de 14 de julio de 1994).

B. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

C. Decreto 180/1993, de 29 de julio, Regulador de las Instalaciones de Almacenamiento de Chatarra en Suelo No Urbanizable

D. Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

E. Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

F. Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

G. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

#### II. MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES.

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

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

C. Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias. En concreto su título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

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

E. Ley 5/1994, de 16 de mayo, de Fomento de Montes Arbolados.

#### III. PATRIMONIO.

A. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

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

#### IV. CARRETERAS Y TRANSPORTES.

A. Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

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

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

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

#### V. INFRAESTRUCTURAS.

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

B. Decreto sobre Protecciones Aeronáuticas, de 24 de febrero de 1972.

C. Ley sobre Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y Reglamento.

#### VI. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

A. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

B. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

#### VII. OTRAS.

A. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

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

C. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación.

D. Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de Seguridad y de Salud en las Obras de Construcción.

E. Legislación sobre viviendas de protección oficial.

#### 1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL.

Las presentes Normas Urbanísticas constan de los siguientes documentos:

1. Información urbanística, constituida por memoria informativa y planos de información.

2. Memoria vinculante, con arreglo a lo previsto por el artículo 51 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

3. Planos de ordenación.

4. Normas Urbanísticas. Incluyen catálogo de protección en su título 7.

#### 1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

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

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

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

2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

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

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

## 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

### 2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Conforme al título II de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, las Normas Urbanísticas regulan diferencialmente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que las mismas establecen sobre el territorio.

#### 2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las presentes Normas Urbanísticas clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les correspondan.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes Normas Urbanísticas se ajusta a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOC y L n° 70, de 15 de abril de 1999):

#### I. SUELO URBANO.

Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Urbanísticas, lleguen a adquirir tal situación.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/99 de Castilla y León, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

\* Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento, o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

\* Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el título 9 de estas Normas.

#### II. SUELO RÚSTICO.

Es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano, conforme a los criterios del artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOC y L n° 70, de 15 de abril de 1999). Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el título 11 de estas Normas.

#### III. SUELO URBANIZABLE.

Comprende las áreas excluidas de las delimitaciones de suelo urbano y rústico. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el título 10 de estas Normas.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/99 de Castilla y León, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

\* Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas.

\* Suelo Urbanizable No Delimitado: El resto del suelo urbanizable.

#### 2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que las Normas Urbanísticas asignan a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio diferenciando:

##### I. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los sistemas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunidades, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Urbanísticas. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas, mientras que su régimen específico y clasificación se detalla en el título 8 de esta normativa.

##### II. ÁREAS CON ASIGNACIÓN DIFERENCIADA DE USOS E INTENSIDADES.

Las Normas Urbanísticas establecen los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

A. En Suelo Urbano, las Normas Urbanísticas establecen una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza. Dichas condiciones se recogen en las fichas que integran el título 12 de la presente normativa.

B. En Suelo Urbanizable, las Normas Urbanísticas asignan un uso dominante global a cada uno de los ámbitos que integran esta clase de suelo. Esta asignación de usos globales se recoge en las fichas individualizadas para cada sector que integran el título 13 de la presente normativa.

C. En Suelo Rústico, las Normas Urbanísticas establecen los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable. Dicha regulación se incluye en el título 11 de la presente normativa.

#### 2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

##### 2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes

Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.

3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.

4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.

5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

## 2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

### I. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN AISLADA.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo, y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

### II. ACTUACIONES AISLADAS.

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

A. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.

B. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

C. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

## 2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

Cuando se trate de una parcela incluida en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de actuación proyecto de compensación o reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.

B. Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Urbanísticas o en los planes que la desarrollen.

C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

D. Que se hayan ejecutado las obras del proyecto de urbanización o del proyecto de obras ordinarias que en su caso se requieran,

habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.

## 2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

A. Que tratándose de suelo incluido en un sector de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización correspondiente.

B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

C. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

D. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del plan parcial.

E. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

F. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

## 2.3 DEBERES DE URBANIZACIÓN.

### 2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN.

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes detallados en el artículo 68.1 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

En virtud de los artículos 58 a 61 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, el deber de urbanizar supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

I. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto fueran necesarios para llevar a efecto la actuación.

II. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.



III. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el presente apartado, salvo que el Ayuntamiento acuerde eximir a los propietarios del coste de parte o alguna de ellas.

A. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la actuación.

C. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fuese necesario).

D. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

E. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores de la actuación.

F. Los particulares afectados por obras de urbanización en una actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

IV. Costes de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoyen las interiores a la actuación, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente proyecto de obras o de urbanización.

V. Costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Urbanísticas o en el plan que las desarrolle.

A. Cuando así se establezca en las Normas Urbanísticas o en el plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

B. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de entidades de conservación que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

C. El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la entidad de conservación.

VI. Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

#### 2.3.2 INCUMPLIMIENTO.

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Urbanísticas podrá dar lugar:

A. A la extinción del derecho a urbanizar.

B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

#### 2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o aptos para urbanizar, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

I. Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

II. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizadas.

III. Cuando así se determine en las Normas Urbanísticas o en el plan que las desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

A. Cuando así se establezca en las Normas Urbanísticas o en el plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

B. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de entidades urbanísticas que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la entidad de conservación.

#### 2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 17 de la Ley 6/1998, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

#### 2.6 INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

##### 2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto, no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

\* La seguridad de las personas y bienes.

\* La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

\* La integridad del dominio público.

\* Y en el Suelo Rústico, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

#### 2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la normativa específica contenida en el título 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

#### 2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Conforme al artículo 44.2-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, y a los efectos de lo previsto en su artículo 64, los títulos 10, 11 y 12 de la presente normativa incluyen el listado de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas que, en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación.

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, en estos supuestos no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- \* La seguridad de las personas y bienes.
- \* La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- \* La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- \* La integridad del dominio público.

#### 2.6.4 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se entenderán por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas que, aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

### 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 3.1 CONDICIONES GENERALES.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Urbanísticas y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los planes y proyectos que se detallan en estas normas generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Urbanísticas así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

#### 3.2 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

1. En Suelo Urbano podrán darse tres supuestos:

\* Bastará la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

\* En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a estudio de detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

\* No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse estudios de detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

2. En Suelo Urbanizable podrán darse también dos supuestos:

\* Bastará la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

\* En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a planes parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

3. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de planes especiales.

#### 3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

1. Suelo urbano consolidado:

- \* Actuaciones aisladas.
- \* Licencia directa.

2. Suelo urbano no consolidado y urbanizable: A través de actuaciones integradas.

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo, en los títulos 9 y 10 de la presente normativa.

#### 3.4 ACTUACIONES INTEGRADAS.

##### 3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Conforme al artículo 73.2 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, la delimitación de las unidades de actuación se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación detallada conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo previsto en el artículo 58.3-b de la mencionada Ley 5/1999, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

##### I. DELIMITACIÓN FIJADA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

En la delimitación de las unidades de actuación contenidas en las Normas Urbanísticas primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente del título 13 de las Normas Urbanísticas.

##### II. DELIMITACIÓN NO FIJADA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

La determinación y delimitación de unidades de actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en las Normas Urbanísticas

o en un plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

### III. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

A. La determinación y delimitación de unidades de actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en las Normas Urbanísticas o en un plan que las desarrolle, así como la subdivisión de las sí establecidas por las presentes normas con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados. No obstante, habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación de las Normas Urbanísticas o del plan parcial.

2. Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización.

3. Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

4. En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de aprovechamiento medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial no sea superior al 15%.

B. El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

C. Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias unidades de actuación, deberá tramitarse un plan parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

#### 3.4.2 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente proyecto de actuación, en los términos definidos en los artículos 74.2, 74.3, 75, 76 y 77 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

#### 3.4.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Conforme a lo previsto en el artículo 74 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Concierto.
2. Compensación.
3. Cooperación.
4. Concurrencia.
5. Expropiación.

Así mismo, podrán utilizarse los sistemas complementarios de gestión por ocupación directa y por convenio urbanístico definidos en los artículos 93 y 94 de la mencionada Ley 5/1999.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará en el proyecto de actuación que se apruebe para el desarrollo de la misma.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 74.4 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

#### 3.4.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Las unidades de actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el proyecto de actuación correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el título III de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

### 3.5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLANES Y PROYECTOS.

#### 3.5.1 OBJETO.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas

para cada clase de suelo en las normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Urbanísticas, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

#### 3.5.2 TIPOS.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Urbanísticas son los siguientes:

- \* Planes especiales.
- \* Planes parciales.
- \* Estudios de detalle.
- \* Proyectos de urbanización.
- \* Proyectos de obras ordinarias.
- \* Proyectos de actuación.

#### 3.5.3 PLANES ESPECIALES.

##### I. OBJETO.

Conforme a los artículos 47 y 48 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, en desarrollo de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, y como complemento a las mismas, podrán formularse planes especiales, con las siguientes finalidades:

- \* Desarrollo del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- \* Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- \* Reforma interior en suelo urbano.
- \* Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- \* Saneamiento de núcleos de población.
- \* Mejora de los medios rural, urbano y natural.
- \* Cualesquiera otras finalidades análogas.

##### II. CONTENIDO.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Urbanísticas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el del Art. 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

A. En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los planes especiales contendrán necesariamente:

1. Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
2. Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
3. Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
4. Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
5. Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
6. Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Urbanísticas.
7. Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.



El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

8. Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

9. Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

B. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo rústico, los planes especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras contendrán necesariamente:

1. Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Urbanísticas o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.

2. Descripción de las características del sistema general.

3. Ajuste a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

4. Definición de áreas sujetas a transformación por ser:

a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

5. Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

6. Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

7. Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

8. Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

9. Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

10. Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

11. Programación de obras.

12. Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

13. El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

C. En el ámbito del suelo urbanizable, o en aquellos casos en que un plan especial sobre suelo rústico afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo rústico, además de las siguientes:

1. Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente

2. Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

### III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, así como en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

#### 3.5.4 PLANES PARCIALES.

##### I. OBJETO.

Los planes parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los suelos aptos para urbanizar clasificados como tales por las Normas Urbanísticas.

##### II. CONTENIDO.

Los planes parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, desarrolladas en los siguientes documentos:

\* Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

\* Planos de información.

\* Planos de proyecto.

\* Ordenanzas reguladoras.

\* Plan de etapas.

\* Estudio económico-financiero.

Asimismo, se aportará la siguiente documentación complementaria:

\* Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del plan se subdivide en unidades de actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

\* La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de estudios de detalle.

\* Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

\* Afeciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.

\* Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Urbanísticas, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

\* La definición precisa del plan de etapas en el que, además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento, habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.

\* Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el plan parcial contenido en las Normas Urbanísticas, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

### III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los planes parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, así como en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

#### 3.5.5 ESTUDIOS DE DETALLE.

##### I. OBJETO.

Conforme al artículo 45.1 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, los estudios de detalle podrán tener por objeto:

1. En suelo urbano consolidado: modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

2. En suelo urbano no consolidado: Establecer la ordenación detallada o modificar o completar la establecida por el planeamiento general.

##### II. CONTENIDO.

A. Los estudios de detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

1. Ámbito de actuación.

2. Determinaciones de las Normas Urbanísticas o plan parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.

3. Calificación pormenorizada del suelo.

4. Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

5. Definición de alineaciones y rasantes.

6. Características particulares de la unidad de actuación que le afecte.

B. Cuando el estudio de detalle se redacte con el objetivo de modificar o adaptar la ordenación detallada definida en las presentes Normas Urbanísticas, o establecerla allí donde no se hubiera prefijado, esta figura habrá de definir:

1. Las alineaciones y rasantes, con definición de las características de los tramos de vías (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

2. Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

3. Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

4. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

C. En el supuesto de que el estudio de detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

1. La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

2. La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Urbanísticas.

3. Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

4. La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

### III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 55.1 de la Ley 5/1999, de Castilla y León, y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5. del Reglamento de Planeamiento.

#### 3.5.6 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

##### I. OBJETO.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Urbanísticas en el suelo urbano, y los planes parciales en el urbanizable.

##### II. CONTENIDO.

Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- \* Ámbito de actuación.
- \* Determinaciones de las Normas Urbanísticas o del plan parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- \* Calificación pormenorizada del suelo.
- \* Definición de alineaciones y rasantes.
- \* Características específicas establecidas por las normas de urbanización.
- \* Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- \* Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- \* Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

### III. GARANTÍAS.

En el caso de unidades de actuación cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% del presupuesto del proyecto de urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 2.2.4).

### IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los proyectos de urbanización se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento y 95.3 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

#### 3.5.7 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

Los proyectos de obras ordinarias se redactarán con idénticos fines que los proyectos de urbanización cuando se trate de actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas.

##### 1. CONTENIDO.

Los proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

\* Determinaciones de las Normas Urbanísticas para el ámbito y clase de proyecto.

\* Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

\* Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

##### II. TRAMITACIÓN.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

##### III. FORMULACIÓN.

Semejante a la establecida para los proyectos de urbanización (véase 3.3.6).

#### 3.5.8 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

##### I. OBJETO.

Los proyectos de actuación son el instrumento de gestión urbanística que establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas de un mismo sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

##### II. CONTENIDO.

El contenido de los proyectos de actuación se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 5/1995 de Castilla y León, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación en la misma ley.

##### III. TRAMITACIÓN, FORMULACIÓN Y EFECTOS.

El proceso de elaboración, tramitación y aprobación de los proyectos de actuación, así como la descripción de sus efectos, se recoge en los artículos 76 y 77 de la Ley 5/1999, de Castilla y León.

#### 3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

##### 3.6.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, y en el I del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las presentes Normas Urbanísticas, conforme al listado recogido en el presente artículo.

##### I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.

3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

#### II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Ejecución completa de proyectos de urbanización.
2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un proyecto de urbanización o de edificación previamente autorizado.
3. Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en proyectos de urbanización o de obras previamente aprobados.

#### III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.
2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes.
5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, referidas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo de 1976.
6. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
7. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

#### IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A los efectos previstos en las Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

A continuación se recoge una lista limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
5. Colocación de postes de todo tipo.
6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
2. Construcción de puentes, andamios y similares.
3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
4. Acotamiento de fachadas.
5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.  
C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adcentamiento de edificios.

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
3. Reparación de cubiertas y azoteas.
4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
6. Colocación de rejas.
7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Otras obras.

1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

6. Corta de arbolado y vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

7. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

#### V. LICENCIAS DE USOS.

Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

A. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

B. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

C. DESARROLLO DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS, entendiéndose por tales las contempladas en el artículo 2º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

1. LICENCIA DE ACTIVIDAD: Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad. Estarán sujetos a esta autorización previa todos los actos que supongan:

a) Primeros establecimientos.

b) Traslados de local.

c) Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollando.



d) Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.

e) Ampliaciones o reformas de locales.

2. LICENCIA DE APERTURA: Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.

D. LICENCIAS PARA ACTIVIDADES SOMETIDAS A EVALUACIÓN PREVIA DE SU IMPACTO AMBIENTAL, conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

### 3.6.2 EXCEPCIONES.

No están sujetos a licencia:

1. Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

2. Las obras públicas.

3. Los actos amparados por orden de ejecución.

4. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

### 3.6.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 99 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, y 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial aplicable.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Urbanísticas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias de actividades:

#### I. ACTIVIDADES NO CLASIFICADAS.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

#### II. ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

Se entenderán por tales las contempladas en el artículo 2º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

Se someterán al procedimiento detallado en el artículo 5º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

#### III. ACTIVIDADES SUJETAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

En cualquier caso, deberán someterse a evaluación de impacto ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

1. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

2. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

3. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso,

cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

### 3.6.4 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

#### I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

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, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

#### II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de proyecto de urbanización o proyectos de obras, visado y suscrito por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

#### III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 3.7.2.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

A. Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

B. Instancia de solicitud.

C. Proyecto firmado por técnico competente, que constará de memoria, planos, presupuesto, pliego de condiciones y plano de emplazamiento. Deberá estar ajustado a las presentes Normas Urbanísticas, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la clase de suelo y zona de ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.

D. Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).

E. Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

F. Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el artículo 3.7.2.

G. En su caso, estudio de seguridad y salud, o estudio básico de seguridad y salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

#### IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.

2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

4. Presupuesto real de la obra.

5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

B. En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

2. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

3. Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando:

a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.

b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

#### V. LICENCIAS DE USOS.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento de Aplicación, en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en las de las demás disposiciones reglamentarias que sean de aplicación.

En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

#### A. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del plan parcial o especial en que se base.

3. La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### B. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

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

3. Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

c) Lo establecido en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y su Reglamento de Aplicación.

4. En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

C. ACTIVIDADES CLASIFICADAS, entendiéndose por tales las contempladas en el artículo 2º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

#### 1. LICENCIA DE ACTIVIDAD:

a) Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término muni-

cipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad.

b) La denegación o concesión de la licencia de actividad será competencia del Alcalde, si bien se someterá al procedimiento detallado en el artículo 5º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

c) En concreto, el informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras adicionales.

d) La documentación exigida para la concesión de la licencia de actividad se determina en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

2. LICENCIA DE APERTURA: Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.

a) La documentación exigida para la concesión de la licencia de apertura se determina en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

b) En la solicitud de licencias de apertura se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

#### 3.6.5 AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

A. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento no excluyen la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

B. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

C. En todo el ámbito del Suelo Rústico la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tal y como se indica en el capítulo 11 de estas Normas Urbanísticas.

D. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

E. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 3.6.6 CADUCIDAD Y PRÓRROGA.

##### I. CADUCIDAD.

A. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.

B. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

##### II. PRÓRROGA.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

### 3.7 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

#### 3.7.1 CÉDULA URBANÍSTICA.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de la licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

#### 3.7.2 ALINEACIÓN OFICIAL.

##### I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.

A. La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

B. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

C. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

D. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

E. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

##### II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

A. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas y de los planes y proyectos que las desarrollan.

B. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

C. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.

2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.

4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

#### 3.7.3 REPLANTEO DE LÍNEAS.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

#### 3.7.4 ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los organismos urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las órdenes de ejecución viene establecida en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 3.7.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.

La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

### 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

#### 4.1 REGULACIÓN DE USOS.

Las Normas Urbanísticas regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de esta Normativa.

En el Suelo Urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable delimitado, o áreas urbanizables en el no delimitado, con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas que para cada sector o área se incluyen en el capítulo 13.

En el Suelo Rústico se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo en el capítulo 11 de esta normativa.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

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

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

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



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

#### 4.2 TIPOS DE USOS.

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

##### 4.2.1 USO PRINCIPAL.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En Suelo Rústico, los usos principales serán los definidos como permitidos en virtud del artículo 25.1-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

##### 4.2.2 USO COMPLEMENTARIO.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

En Suelo Rústico, los usos complementarios serán los definidos como autorizables en virtud del artículo 25.1-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

##### 4.2.3 USO PROHIBIDO.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

#### 4.3 CLASES DE USOS.

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

1. Uso residencial.
2. Uso terciario: comercial, oficinas, hostelería y hospedaje.
3. Uso aparcamiento.
4. Uso dotacional: equipamientos.
5. Uso de servicios urbanos e infraestructuras.
6. Uso de industria y almacenes.
7. Usos de espacios libres y zonas verdes.
8. Uso agropecuario.
9. Actividades especiales.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo, sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Urbanísticas, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

#### 4.4 USO RESIDENCIAL.

##### 4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

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

A. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar: situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En

función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

##### I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de rehabilitación, consolidación, ampliación o nueva planta será igual o superior a cuarenta (40) m<sup>2</sup> y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

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

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

##### II. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

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

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

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano, si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene.

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

##### III. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vi-

gente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

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

Superficie útil	< 80 m <sup>2</sup>	81 a 150 m <sup>2</sup>	> 150 m <sup>2</sup>
Potencia mínima	3.000 W	5.000 W	8.000 W

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

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

E. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

#### IV. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

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

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

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

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

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

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

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

G. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

#### V. OTRAS CONDICIONES.

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

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

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

D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de dos (2) m<sup>2</sup> y altura libre no inferior a los dos (2) metros.

E. Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendadero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta normativa, excepto que cuente con un tendadero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester.

#### 4.5 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

##### 4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

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

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

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

\* Categoría 2ª. Oficinas en edificio exclusivo.

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

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

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

\* Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

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

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

#### 4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

##### I. USO DE OFICINAS.

A. La dotación mínima de aseos será:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. USO COMERCIAL.

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

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

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

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

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

C. Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

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

E. La dotación mínima de aseos será:

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

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

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

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

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

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

H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso será de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos cincuenta (250) centímetros en plantas sótano y semisótano.

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

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

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

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

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

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

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

por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

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

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

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

N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establecen las Normas Urbanísticas.

## III. USO HOSTELERO.

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

## IV. USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO).

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

## 4.6 USO DE APARCAMIENTO.

### 4.6.1 DEFINICIÓN.

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

### 4.6.2 CONDICIONES PARTICULARES.

#### I. SUPERFICIE.

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

#### II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje será tal que permita unos radios de giro de seis (6) metros libres de recorrido.

#### III. NÚMERO DE PLAZAS.

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

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

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

#### IV. ACCESOS.

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

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

C. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12%; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.



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

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

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

#### V. VENTILACIÓN.

A. La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y medio (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión admisibles en lugares habitados próximos.

B. Los servicios municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

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

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

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

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

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

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

#### VI. ILUMINACIÓN.

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

#### VII. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

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

#### VIII. DISTRIBUCIÓN.

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

El proyecto presentado para la solicitud de licencia deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las

chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 metros cuadrados por plaza.

#### IX. OTRAS INSTALACIONES.

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

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

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

#### X. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

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

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

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

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

E. Pendiente máxima de rampa: 6%.

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

G. Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

#### 4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

##### 4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

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

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

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

D. Categoría 4ª. Centros para la Administración pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

E. Categoría 5ª. Tanatorios y servicios funerarios, incluso oficinas de servicios.

##### 4.7.2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

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

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

##### I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) cm para todas las categorías excepto para la 3ª, para la que será de trescientos cincuenta (350) cm. Con independencia de la categoría, para todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos y similares, será también de trescientos cincuenta (350) cm.

## II. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

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

## III. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

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

## IV. APARCAMIENTO.

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

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

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

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

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

## V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

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

## VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia y, en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

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

## VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la comunidad autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

## VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

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

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

## IX. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

A. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen especí-

ficamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

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

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

### 4.8 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

#### 4.8.1 DEFINICIÓN.

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

#### 4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES.

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

#### 4.9 USO INDUSTRIAL.

##### 4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

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

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

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

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

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

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

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

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

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

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

#### 4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.

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

B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, y el Reglamento para su aplicación, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

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

CATEGORIA INDUSTRIAL	VALORES MAXIMOS	LOCALIZACION				
		SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR				SUELO NO URBANIZABLE
		FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL		POLIGONO INDUSTRIAL		
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
	Planta baja.	Otras plantas.				
Categoría 1ª	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
Categoría 2ª	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
Categoría 3ª	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
Categoría 4ª	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m<sup>2</sup> construidos máximos.

B: kW/m<sup>2</sup>. Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en kW).

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

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

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

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

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

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

F. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

G. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas (art. 7.2.3).

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

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

A. En las obras de nueva planta, de trescientos cincuenta (350) cm de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

B. En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

C. En plantas sótano o semisótano la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

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

K. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuestos por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m<sup>2</sup>.

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

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

#### 4.10 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

##### 4.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

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

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

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

3a. Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en periodos de lluvia pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

##### 4.10.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

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

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

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado, deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

#### 4.11 USO AGROPECUARIO.

##### 4.11.1 CONDICIONES PARTICULARES.

1. En función de su naturaleza específica, les será de aplicación la legislación agraria o industrial, y muy especialmente lo previsto



en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, y en el Reglamento para su aplicación.

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

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

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

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

#### 4.11.2 NORMAS DE TRAMITACIÓN.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, y en el Reglamento para su aplicación.

#### 4.12 ACTIVIDADES ESPECIALES.

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

##### I. CEMENTERIOS.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

##### II. VIVEROS E INVERNADEROS.

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

##### III. MATADEROS.

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

##### IV. CEMENTERIOS DE COCHES.

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

En todo caso, se estará a lo previsto en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo No Urbanizable.

#### 4.12.1 NORMATIVA SECTORIAL.

En todo caso, se respetará la normativa sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.).

### 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

#### 5.1 OBJETO Y CONTENIDO.

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

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

1. En el Suelo Urbano tales condiciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento, tienen carácter de ordenanzas.

1. En el Suelo Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3 del Reglamento de Planeamiento, carácter de Normas Urbanísticas, las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables, por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.

1. En el Suelo Rústico tienen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 del Reglamento de Planeamiento, carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

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

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

I. Condiciones de parcela.

II. Condiciones de posición de la edificación.

III. Condiciones de ocupación de parcela.

IV. Condiciones de aprovechamiento.

V. Condiciones de volumen.

VI. Condiciones estéticas generales.

VII. Condiciones de higiene.

VIII. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

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

#### 5.2 CONDICIONES DE PARCELA.

##### 5.2.1 PARCELA.

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

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

##### 5.2.2 LINDEROS.

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

##### 5.2.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

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

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

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

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

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

##### 5.2.4 FRENTE DE PARCELA.

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

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

##### 5.2.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

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

### 5.2.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

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

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

### 5.2.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

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

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en varios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la traslación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En las unidades de actuación en Suelo Urbano, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante estudio de detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al plan parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la alineación oficial, definido en el artículo 3.7.2 de la presente normativa.

### 5.2.8 RASANTE OFICIAL.

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

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

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

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al plan parcial que desarrolle cada sector.

### 5.2.9 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.

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

### 5.2.10 PARCELA MÍNIMA.

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

### 5.2.11 PARCELA EDIFICABLE.

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

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2.12 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

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

#### 5.2.13 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.

3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.7 de la presente normativa.

4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.8 de la presente normativa.

5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.6 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de las Normas Urbanísticas. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

#### 5.2.14 FONDO DE PARCELA.

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

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

#### 5.2.15 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

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

## 5.2.16 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.

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

## 5.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

## 5.3.1 EDIFICACIÓN.

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

## 5.3.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

## 5.3.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

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

## 5.3.4 LOCAL.

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

## 5.3.5 PIEZA VIVIDERA.

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

## 5.3.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

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

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

## 5.3.7 ALINEACIÓN INTERIOR.

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

## 5.3.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

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

## 5.3.9 RETRANQUEO DE FACHADA.

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

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

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

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

\* Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

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

## 5.3.10 RETRANQUEO A LINDERO.

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

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

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

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

\* Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

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

## 5.3.11 ÁREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

## 5.3.12 TIPOS EDIFICATORIOS.

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles, definiéndose en este artículo las características morfológicas básicas de cada uno de ellos.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 1, son los siguientes:

## I. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza), de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

## II. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

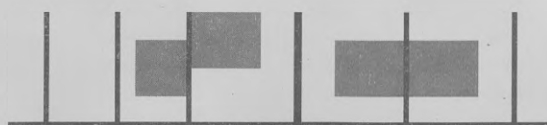
## III. EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

## ENTRE MEDIANERAS O ADOSADA



## PAREADA O SEMIADOSADA



## AISLADA



Figura 1. Tipos edificatorios.

## 5.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

## 5.4.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en estas Normas Urbanísticas para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.



A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

#### 5.4.2 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

#### 5.4.3 SUPERFICIE LIBRE.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

#### 5.4.4 PATIO DE PARCELA.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc., establecidos para cada clave.

#### 5.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

##### 5.5.1 EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las Normas Urbanísticas.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

\* Coeficiente de edificabilidad establecido al efecto.

\* Superficie máxima Construible, definida en m<sup>2</sup> totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.

\* Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de las presentes Normas (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

##### 5.5.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

##### 5.5.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> de superficie total del ámbito de referencia.

##### 5.5.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Urbanísticas.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de este por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia, según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

I. No computarán como superficie edificable:

A. Los sótanos y semisótanos.

B. Las entreplantas.

C. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.

D. Los soportales y pasajes.

E. Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.6.10.

II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

A. Balcones y miradores: no computan.

B. Terrazas salientes: computarán al 50% de su superficie.

C. Terrazas entrantes: computarán al 100% del área entrante.

D. Cuerpos volados cerrados: computarán al 100% de su superficie.

E. Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

III. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente estén techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

#### 5.6 CONDICIONES DE VOLUMEN.

##### 5.6.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

##### 5.6.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

##### 5.6.3 ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

##### 5.6.4 PLANO DE RASANTE.

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

##### 5.6.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

##### I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN:

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

##### II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

##### III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera di-

ferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

#### IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

#### V. OTRAS CONDICIONES:

\* Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m) para la altura de cumbrera ( $h_1$ ), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (ver figura 3).

\* En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria ( $h'$ ), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m), medidos conforme al esquema de la Figura 3.

\* Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.6.10.

La Figura 2 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:



Figura 2. Alturas máximas de la edificación.

- Altura máxima de la edificación (h).
- Altura máxima de la edificación auxiliar ( $h'$ ).
- Altura máxima de cumbrera ( $h_1$ ).
- Altura libre de planta ( $h_2$ ).

#### 5.6.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

#### 5.6.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

##### I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de un (1) metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

##### II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

##### III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO:

A. Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) por ciento de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

B. Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) por ciento de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de un (1) m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discurra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

#### IV. ENTREPLANTAS:

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

C. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, bien a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico, que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros

#### 5.6.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

##### I. Plantas tipo:

1. Mínimo 250 cm.
2. Máximo 300 cm.

##### II. Plantas bajas:

1. Mínimo 300 cm.
2. Máximo 400 cm.

##### III. Planta semisótano:

1. Mínimo 250 cm.
2. Máximo: no se define.

##### IV. Planta sótano:

1. Mínimo 220 cm.
2. Máximo: no se define.

V. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

#### 5.6.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por cubierta de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

\* La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados ( $30^\circ$ ) sexagesimales.

\* Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.

\* El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria  $H_s$  (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

\* Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros.

\* El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

\* Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica, curva o plana, preferentemente de coloración roja, admitiéndose así mismo la teja de hormigón. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

\* Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

\* Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.

\* La Figura 3 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

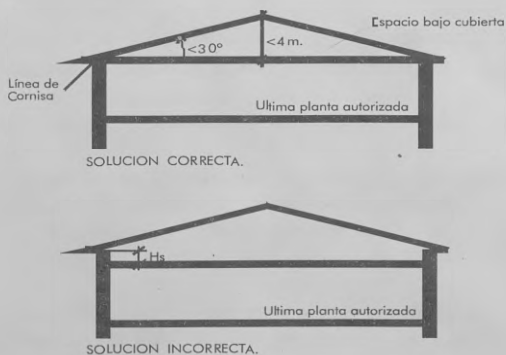


Figura 3. Cubiertas. Características formales y dimensionales.

#### 5.6.10 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

\* Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

\* Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

\* Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

\* Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a  $0,53 \text{ kcal/h.m}^2\text{ }^\circ\text{C}$  ( $0,6 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ ).

\* Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm) en su punto más desfavorable.

#### 5.6.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

##### I. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

##### II. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

A. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto, debiendo tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales ( $45^\circ$ ) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales deberá materializar una solución estética correcta e

D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

#### 5.6.12 BUHARDILLAS O BUHARDAS.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m) de los extremos de la fachada a la que se abren.

\* El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm), medidos horizontalmente.

\* La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m).

\* La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.

\* Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm) del plano de ésta.

\* La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal.

#### 5.6.13 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

\* En calles con ancho menor de seis (6) metros no se permiten cuerpos volados cerrados.

\* En calles de ancho mayor o igual a seis (6) metros y menor de ocho (8) metros se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.



\* En calles de ancho mayor o igual a ocho (8) metros y menor de diez (10) metros se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.

\* En calles de ancho mayor o igual a diez (10) metros se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un (1) metro.

\* La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

\* La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un (1) metro.

\* Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un sesenta por ciento (60%) del frente de fachada del edificio.

\* En las travesías de la Carretera N-120 a su paso por los núcleos de población del municipio, la proyección vertical de los cuerpos volados más salientes de la edificación quedará a más de cincuenta (50) centímetros hacia el edificio del borde exterior del arcén o bordillo de la acera.

#### 5.6.14 MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

\* No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.

\* La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros. Se prohíben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC.

\* En las travesías de la Carretera N-120 a su paso por los núcleos de población del municipio, la proyección vertical de los miradores más salientes de la edificación quedará a más de cincuenta (50) centímetros hacia el edificio del borde exterior del arcén o bordillo de la acera.

#### 5.6.15 BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* En calles con ancho menor o igual a cuatro (4) metros no se permiten balcones.

\* En calles de ancho mayor de cuatro (4) metros se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.

\* La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

\* La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.

\* No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.

\* El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

\* La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.

\* La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones

de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

\* En las travesías de la Carretera N-120 a su paso por los núcleos de población del municipio, la proyección vertical de los balcones más salientes de la edificación quedará a más de cincuenta (50) centímetros hacia el edificio del borde exterior del arcén o bordillo de la acera.

#### 5.6.16 TERRAZAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* No tengan una profundidad superior a dos (2) metros, medidos desde el plano de fachada.

\* Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte (120) cm.

\* En calles con ancho menor o igual a seis (6) metros no se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación.

\* En calles de ancho mayor de seis (6) metros se permite que la terraza vuele un máximo de un (1) metro desde la alineación.

\* La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

\* La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza será de un (1) metro.

\* En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

\* Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.

\* La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento.

\* La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.

\* En las travesías de la Carretera N-120 a su paso por los núcleos de población del municipio, la proyección vertical de la parte volada de las terrazas quedará a más de cincuenta (50) centímetros hacia el edificio del borde exterior del arcén o bordillo de la acera.

#### 5.6.17 ALEROS DE CUBIERTA.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros.

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

\* En las travesías de la Carretera N-120 a su paso por los núcleos de población del municipio, la proyección vertical del vuelo de los aleros más salientes de la edificación quedará a más de cincuenta (50) centímetros hacia el edificio del borde exterior del arcén o bordillo de la acera.

### 5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

#### 5.7.1 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas, pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear, así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas que congelara e imposibilitara nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

#### 5.7.2 FACHADAS.

##### I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

##### II. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente blanca o de tonos claros.

B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco o tonos claros.

C. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido aquellos paños de fábrica construidos con este material.

D. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

E. Barro, en forma de adobe o tapial.

F. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc., hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

##### III. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco. Se prohíben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.) se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

#### IV. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante) deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

#### V. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

#### 5.7.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

##### I. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

##### II. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa -190- cm para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

##### III. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se lo-

calicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción, sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras, cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

#### IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas, en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm del bordillo de calzada.

#### V. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto de la línea de fachada.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma, debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

#### 5.7.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m sobre la rasante del terreno en cada punto.

II. En el Suelo Rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

IV. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

VI. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

#### 5.8 CONDICIONES DE HIGIENE.

##### 5.8.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación rehabilitación, mo-

dificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

##### 5.8.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos a calle o plaza.

2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

##### 5.8.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares, siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

##### 5.8.4 VENTILACIÓN FORZADA.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.

3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

##### 5.8.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendido dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

De modo particular, los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo



4.6.2 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

#### 5.8.6 PATIOS DE LUCES.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas, en correspondencia con las establecidas por la Ordenanza 13ª de las Normas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, modificadas por la OM de 4 de mayo de 1970, ampliadas por la OM de 16 de mayo de 1974, y modificadas nuevamente por la OM de 21 de febrero de 1981.

Tales determinaciones se concretan en las siguientes condiciones:

\* La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

\* En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,3H$  y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $12 \text{ m}^2$  para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro de  $8 \text{ m}^2$  para la superficie.

\* En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de  $0,2H$  de diámetro, debiendo ser la superficie del patio igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

\* En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.

2. A efectos de determinar la dimensión mínima de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor, depósitos de agua y otras instalaciones autorizadas por encima de la cubierta en virtud del artículo 5.6.11 de la presente normativa.

3. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

4. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

\* La longitud L del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 metros.

\* La profundidad del patio, medida perpendicularmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de la fachada cuando el patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio dé a otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

\* No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

5. Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

\* Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

\* Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con

celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.

\* Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja, excepto que las condiciones particulares de uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

### 5.9 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

#### 5.9.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

#### 5.9.2 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

##### I. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

##### II. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizarán las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

##### III. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizarán las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

#### 5.9.3 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

#### 5.9.4 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.

##### I. DOTACIÓN MÍNIMA.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimarán un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previsto, de:

A. 5.000 W. Para viviendas de hasta 150 m<sup>2</sup>c. o capacidad de hasta 5 residentes.

B. 8.000 W. Para viviendas de más de 150 m<sup>2</sup>c. o más de 5 residentes.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

##### II. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución o de renovación total deberán cumplir:

A. En todo tipo de suelos urbanos y aptos para urbanizar:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (z. verdes).

B. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo Rústico, en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

##### III. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al régimen de viviendas protegidas.

#### 5.9.5 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.

##### I. AGUAS RESIDUALES.

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hi-

dráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia, vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el Suelo Rústico las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

##### II. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m, debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

#### 5.9.6 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.

##### I. ACCESIBILIDAD.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad, conforme a la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

##### II. PORTALES Y ACCESOS.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

##### III. ESCALERAS.

A. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

1. Ciento cuarenta (140) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc., que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anejos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

2. Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

3. Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

B. El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de dieciséis (16) peldaños sin descansillos. La altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

C. En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a un (1) m<sup>2</sup> de superficie con cincuenta (50) cm de anchura mínima.

F. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

#### IV. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro, se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

#### 5.9.7 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela, dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el artículo 4.6.2 de la presente normativa.

#### 5.9.8 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

##### I. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados como aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela; los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

##### II. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc., comunes con las de los cuartos de calderas.

##### III. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

##### IV. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

##### V. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal, así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/998.

##### VI. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.



La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

#### VII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

#### VIII. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de prevención contra incendios, además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

### 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

#### 6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los proyectos de urbanización y los proyectos de obras de infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la red viaria y el espacio público.
2. Red de alcantarillado.
3. Red de energía eléctrica.
4. Red de alumbrado público.
5. Red de hidrantes.

#### 6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

##### 6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

##### 6.2.1.1 Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de cien (100) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera en que, por las características topográficas del terreno, no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no basar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco (5) metros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones míni-

mas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (20) centímetros de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- I. Calidad de aspecto e integración ambiental.
- II. Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- III. Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

##### 6.2.1.2 Calles de coexistencia.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

##### 6.2.1.3 Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

\* En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m, salvo casos excepcionales.

\* En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un (1) metro, diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a un (1) metro en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.

B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

#### 6.2.1.4 Accesibilidad.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

#### 6.2.1.5 Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

#### 6.2.1.6 Firmes.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen, seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, pea-

tonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

#### 6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

##### 6.2.2.1 Señales verticales.

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

##### 6.2.2.2 Mobiliario urbano.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas, el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

##### 6.2.2.3 Ajardinamiento de las vías.

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

#### 6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS.

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado, que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte (520) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio, debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras.

#### I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.

B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1<sub>a</sub>b).

#### II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.

A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

#### III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

#### IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA CANALIZACION DE SERVICIOS	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presion B Alta Presion A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

#### 6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

#### 6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

##### I. CAPTACIÓN.

A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

B. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

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

##### II. ACUMULACIÓN.

A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúan, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup>, en condiciones de uso máximo.

C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup> se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

D. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.



III. CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suuario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda), con independencia del sistema de suministro utilizado.

IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA.

A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

B. La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

C. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el pliego de condiciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

D. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos mas 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 estima 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.

E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

6.4 RED DE ALCANTARILLADO.

6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED.

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros, y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS.

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- \* Tubos de amianto-cemento.
- \* Tubos de hormigón en masa.
- \* Tubos de hormigón armado.
- \* Tubos de gres.
- \* Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV).
- \* Tubos de polietileno.
- \* Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

6.4.3 ZANJAS.

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades, recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del proctor normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del proctor normal.

6.4.4 JUNTAS.

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de manguito del mismo material y características del tubo con anillos

elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

#### 6.4.5 PRESIÓN INTERIOR.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm<sup>2</sup>).

#### 6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

#### 6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de medio ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

\* DBO5: 60 grs/hab/día.

\* SS: 90 grs/hab/día.

#### 6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la ordenanza municipal definida en el artículo 7.2.3 de la presente normativa.

#### 6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

##### 6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo Rústico, en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

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

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución o de renovación total deberán cumplir:

A. En todo tipo de suelos urbanos y aptos para urbanizar:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (z.verdes).

B. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales. Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

#### 6.5.2 REDES.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

#### USO RESIDENCIAL.

Num. de acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	0,95
1	0,90
2	0,85
3	0,80
4	0,75
5	0,70
6	
7	

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

#### USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Tabla 3. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios.

#### 6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

##### 6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES.

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 lux	0 > 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux según importancia	0 > 0,3

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parques y jardines	Entre 10 y 15 lux.	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux	0,25

Las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado ( $1 \text{ W/m}^2$ ); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ( $1,5 \text{ W/m}^2$ ).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5), salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

#### 6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con reloj de maniobra incorporado en el cuadro general de mando y protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de reducción de potencia para el conjunto de la instalación de alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de reducción.

#### 6.6.3 CENTROS DE MANDO.

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las compañías eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- \* Interruptor general automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al cuadro.

- \* Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.

- \* La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.

- \* Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.

- \* El centro de mando incorporará los circuitos de maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.

- \* El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.

- \* La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. célula fotoeléctrica), modelo GN1-LV91 de TELEMECÁNICA incorporada en el mismo armario.

- \* La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante interruptor horario, salvo que se opte por la implantación de dispositivos de reducción de potencia.

#### 6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de alumbrado público, urbano e industrial discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm 90 mm o 110 mm, según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm, 80 mm o 100 mm, según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizada en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme, tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada, y tendrán de dimensiones mínimas cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.



Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menor a diez (10) ohmios.

#### 6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 kV, con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m de longitud y 14 mm de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

#### 6.6.6 ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

\* Arquetas de derivación de líneas: 50 x 50 cm de cerco interior x 50 cm de profundidad media.

\* Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40 x 40 cm de cerco interior x 50 cm de profundidad media.

Las arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 40 x 4 mm y tapa de fundición de 60 x 60 cm.

Las arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm y tapa de fundición de 60 x 60 cm, admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

#### 6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m y 3,99 m, se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 kg de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9 m y 10 m de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros, estar debidamente homologados (Orden 16/5/89, BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

#### 6.6.8 LUMINARIAS.

Según el tipo de calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

\* Calles tipo V-1 a V-4: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.

\* Calles tipo V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en documento de memoria de calidades anexo a la memoria del proyecto de urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el factor de potencia.

#### 6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

#### 6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo, cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semaforica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

#### 6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES.

##### 6.7.1 TUBERÍAS.

La red de riego será independiente de la de agua potable, admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente, y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 kp/cm<sup>2</sup>). Deberán cumplir el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua del MOPU.

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura con tierras exentas de andor mayorar de 8 cm.

##### 6.7.2 BOCAS DE RIEGO.

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

##### 6.7.3 HIDRANTES.

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1.000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

#### 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

##### 7.1 ALCANCE Y CONTENIDO.

###### 7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal, las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen estas Normas y el catálogo de protección complementario.

## 7.1.2 CLASES.

Si bien toda la normativa establecida por las Normas Urbanísticas se dirige a estos fines, en el presente título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

B. Protección del espacio urbano.

C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

## 7.1.3 RESPONSABILIDADES.

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

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

## 7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

## 7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

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

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Se refieren a los siguientes extremos:

\* Vertidos sólidos (escombros y basuras).

\* Vertidos líquidos (aguas residuales).

\* Contaminación atmosférica.

\* Contaminación acústica y vibratoria.

\* Protección contra incendios.

\* Protección frente a contaminación radiactiva.

\* Impacto ambiental.

\* Campos electromagnéticos.

\* Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo, etc.).

## 7.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración, así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

I. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Urbanísticas, los residuos se clasifican en:

A. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente.

B. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

C. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y programas coordinados de actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, planes sectoriales y, especialmente, la Ley (estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

II. Previo a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un plan de gestión para este tipo de residuos.

III. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos irán acompañadas de una evaluación de impacto ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como de un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

IV. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

V. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

## 7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

I. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

II. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo, los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

III. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:

A. Ausencia de materiales inflamables.

B. pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

C. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.

D. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.

E. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.

F. Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l.

G. Demanda bioquímica de oxígeno (BDOs): menos de seiscientos (600) mg/l.

H. Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.

## I. Vertidos prohibidos:

1. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

2. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

3. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

J. Será preceptivo el informe del organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza; ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	2
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	10
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	4
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	10
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)	—	1
Cloruros (mg/l)	—	2.000
Sulfuros (mg/l)	—	2
Sulfitos (mg/l)	—	2
Sulfatos (mg/l)	—	2.000
Fluoruros (mg/l)	—	12
Fósforo total (mg/l)	—	20
Ídem (mg/l)	(K)	0,5
Amoniaco (mg/l)	(L)	50
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	20
Aceites y grasas (mg/l)	—	40
Fenoles (mg/l)	(M)	1
Aldehídos (mg/l)	—	2
Detergentes (mg/l)	(N)	6
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

Tabla 4. Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos.

## NOTAS:

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l.

(M) Expresado en  $C_6O_{14}H_6$ .

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

## 7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

Situación	Índice de opacidad Ringelmann en funcionamiento	Índice de opacidad Ringelmann en arranque	Emisión de polvo en kg/hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS			
DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1,5	2,5	20
SUELO RÚSTICO	2	3	sin límite

Tabla 5. Índices relativos a emisiones de gases.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero) y normas complementarias.

## I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.

B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

## II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 kcal/h deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.

B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.

C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

## III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 kcal/h, la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

## IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup> por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup> por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la



acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup> por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

B. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

#### V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de local.

C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

D. En garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.m. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m<sup>2</sup>.

E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado C del presente artículo.

#### VI. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C del presente artículo, en los siguientes casos:

- \* Garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.
- \* Hornos incineradores.
- \* Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- \* Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- \* Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

#### VII. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.m.

#### 7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

I. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

II. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82; el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o la legislación autonómica en materia de actividades que lo sustituya; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las normas técnicas y reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

III. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación se realizará en los límites del solar o parcela en la que

se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.

IV. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:

#### 1. Contaminación por ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 21/314/75, y su determinación se hará en los lugares de observación indicados en el apartado C del presente artículo. Los valores máximos para cada tipo de actividad, en función de su situación respecto a zonas residenciales, son las recogidas en la Tabla 6.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	DÍA	NOCHE
ACTIVIDAD INDUSTRIAL	70	55
SERVICIOS URBANOS NO ADMINISTRATIVOS		
ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE HOSTELERÍA	65	55
RESIDENCIA	55	45
SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES		
EQUIPAMIENTO NO SANITARIO		
EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD COLINDANTE		RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA)	
		DÍA	NOCHE
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	25	20
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
SERVICIOS SERVICIOS	HOSPEDAJE	40	30
	OFICINAS	45	
	COMERCIO Y HOSTELERÍA	55	55
	PIEZAS HABITABLES, EXC. COCINA	35	30
	PASILLOS, ASEOS Y COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMÚN	50	40

(\*) En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Tabla 6. Nivel sonoro admisible.

#### 2. Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado C de este artículo. 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. Las vibraciones medidas en Pals (VPals=10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR	VIBRACIÓN MÁXIMA (VPals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
En el exterior del local	5

#### 7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad:

### 7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En cualquier caso, deberán someterse a evaluación de impacto ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

I. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

II. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

III. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

### 7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto 20/X/66.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Escolar.
- c) Religioso, cultural o recreativo.
- d) Asistencial o sanitario.

e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Rústico se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

- a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
- b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380 kV; 50 metros en líneas de 380 kV o mayor tensión.
- c) Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
- d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

### 7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.

2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o

de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las N.U. La tramitación de la licencia será del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).

3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

### 7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

#### 7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

##### 1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

##### 1. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas Urbanísticas definen la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

##### 7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

##### 7.3.3 ANUNCIOS.

##### I. Se prohíbe expresamente:

A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

B. La publicidad acústica.

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

A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.

2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.

3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.

C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

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

E. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (condiciones generales y particulares) quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho

a indemnización, 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.

F. 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.

G. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

#### 7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

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

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

#### 7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

#### 7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

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

#### 7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

#### 7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

#### 7.3.9 VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

#### 7.3.10 LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las vías públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

#### 7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

##### 7.4.1 CAMINO DE SANTIAGO.

El Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, declaraba Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico el Camino de Santiago, estableciendo así mismo su ámbito de afección.

Por el municipio de Valverde de la Virgen discurre el mencionado Camino, siendo atravesado por su ramal principal y por algún itinerario secundario. Los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas, tanto a escala de término municipal como a escala de núcleo, recogen su trazado y su zona de protección.

Estando en trámite de redacción el Plan Especial de Protección de este BIC, las presentes Normas remiten la regulación específica de la protección dentro de este ámbito a la normativa de dicho Plan. Cautelarmente, entretanto se produzca su aprobación definitiva, y dado que estas Normas Urbanísticas no contienen las determinaciones suficientes para suplir la figura de Plan Especial, los expedientes relativos a cualquier actuación que requiera licencia dentro del ámbito definido deberán seguir la tramitación habitual de autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

##### 7.4.2 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, y en el 44.1-c de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas incluyen el catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el término municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

No obstante, dado que la totalidad de los elementos de interés están incluidos en la delimitación del BIC del Camino de Santiago a su paso por el municipio, y dado que el Plan Especial en tramitación para este ámbito incluye su propio catálogo y normativa de protección, se ha optado por recoger en estas Normas Urbanísticas el catálogo del avance de Plan Especial, con carácter provisional, con respecto al que en su día recoja la aprobación definitiva del Plan Especial. Si este incluyera variaciones con respecto al publicado en el avance, se entendería automáticamente modificado y sustituido por la versión definitiva.

De igual manera, las condiciones normativas de protección que en su día defina el Plan Especial serán las que proceda aplicar. Entretanto, las presentes Normas Urbanísticas tan sólo imponen la condición cautelar de que cualquier licencia que se tramitare para cualquier tipo de actuación sobre los elementos catalogados habrá de seguir el procedimiento habitual de autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

La localización de los elementos catalogados se indica en los planos de ordenación y su listado es el siguiente:

NÚCLEO	Nº	ÉPOCA	TIPOLOGÍA	USO	CONSERVACIÓN	PROTECCIÓN
La Virgen del Camino	1	s. XVIII-XIX	Popular-barroca	Vivienda-mesón	Bien	Ambiental
	2	1ª. 1/3 s. XX	Popular	Viviendas	Bien	Ambiental
	3	s. XVIII-1961	Moderna-religiosa	Religioso	Bien	Integral
	4	Ppios. s. XX	Popular-ecléctica	Vacante	Deficiente	Ambiental
	5	Ppios. s. XX	Popular neomudéjar	Vacante	Deficiente	Ambiental
	6	1ª. 1/3 s. XX	Neomudéjar	Vivienda temporal	Bien	Ambiental
	7	Ppios. s. XX	Popular-ecléctica	Vivienda temporal	Bien	Ambiental
	8	1ª. 1/2 s. XX	Popular	Viviendas	Bien	Ambiental



NÚCLEO	Nº	ÉPOCA	TIPOLOGÍA	USO	CONSERVACIÓN	PROTECCIÓN
Valverde de la Virgen	9	Ppios. s. XX	Popular neomudéjar	Vivienda	Bien	Ambiental
	10	Finales s. XIX	Popular	Vacante	Mal	Ambiental
	11	s. XVIII	Portada barroca	Acceso a jardín de Santuario de La V. del Camino.	Bien	Integral
	12	s. XVIII	Portada barroca	Acceso a jardín de Santuario de La V. del Camino.	Bien	Integral
	13	Años 60	Moderna-religiosa	Ermита	Bien	Ambiental
	1	s. XVIII	Barroca-ecléctica	Espadaña	Bien	Estruc./parcial
	2	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda	Deficiente	Ambiental
	3	Finales s. XIX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	4	Finales s. XIX	Popular	Vivienda vacante	Mal	Ambiental
	5	Finales s. XIX	Popular	Panera	Deficiente	Ambiental
	6	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	7	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	San Miguel del Camino	1	Finales s. XIX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente
2		Ppios. s. XX	Popular	Vivienda temporal	Bien	Ambiental
3		Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
4		Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
5		Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
6		Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
7		Ppios. s. XX	Popular	Panera en desuso	Deficiente	Ambiental
8		Década 1960	Ecléctica	Fuente lavadero	Bien	Ambiental
9		s. XVIII-XX	Ecléctica/neoclásica	Iglesia parroquial	Bien	Estruc./parcial
10		Finales s. XIX	Popular	Vivienda	Defic./parcial	Ambiental
11		Finales s. XIX	Popular	Vivienda vacante	Mal	Ambiental
12		Finales s. XIX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
13		Finales s. XIX	Popular	Vivienda	Deficiente	Ambiental
Fresno del Camino	1	Ppios. s. XX	Popular	Panera	Bien	Ambiental
	2	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda agraria	Bien	Ambiental
	3	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda agraria	Bien	Ambiental
	4	s. XVIII	Iglesia barroca	Religioso	Bien	Integral
	5	s. XVIII	Popular	Vivienda agraria	Deficiente	Ambiental
	6	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda temporal	Bien	Ambiental
	7	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda agraria	Bien	Ambiental
	8	Ppios. s. XX	Popular, ecléctica	Vivienda vacante	Bien	Ambiental
	9	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda	Bien	Ambiental
	10	Década 1940	Popular	Vivienda	Bien	Ambiental
Aldea de la Valdoncina	1	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	2	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Bien	Ambiental
	3	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	4	Finales s. XIX	Popular	Vivienda	Bien	Ambiental
	5	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda	Bien	Ambiental
	6	Ppios. s. XX	Popular/ecléctica	Vivienda	Bien	Ambiental
	7	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda	Bien	Ambiental
	8	XVIII-Pps. XX	Iglesia	Religioso	Deficiente	Estruc./parcial
	9	Ppios. s. XX	Panera	Agrícola	Deficiente	Ambiental
	10	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	11	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	12	Ppios. s. XX	Popular/panera	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	13	Ppios. s. XX	Popular/panera	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	14	Finales s. XIX	Popular	Vivienda temporal	Deficiente	Ambiental
	15	Finales s. XIX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	16	Ppios. s. XX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
	17	Finales s. XIX	Popular	Vivienda vacante	Deficiente	Ambiental
Robledo de la Valdoncina	1	Ppios. s. XX	Popular	Viv. agraria vacante	Deficiente	Ambiental
Oncina de la Valdoncina	1	1926	Iglesia Neomudéjar	Religioso	Bien	Estructural
	2	Finales s. XIX	Vivienda/panera	Sin uso	Deficiente	Ambiental
	3	Ppios. s. XX	Vivienda/panera	Sin uso	Deficiente	Ambiental
	4	Ppios. s. XX	Popular/ecléctica	Vivienda	Bien	Ambiental
	5	Finales s. XIX	Popular	Sin uso	Deficiente	Ambiental

#### 7.4.3 BODEGAS.

Se protegen las zonas de bodegas tradicionales próximas a los núcleos de población y dispersas por el suelo rústico del término. Su localización se define en los planos de ordenación y su régimen específico de protección se recoge en las fichas correspondientes a la ordenanza 7 de las Normas Particulares de Zona que se incluyen en el título 12 de la presente normativa.

#### 7.4.4 VÍAS PECUARIAS.

Atraviesan el término municipal tres vías pecuarias:

1. Cordel de León.
2. Cordel de Valdesquillo.
3. Colada del Francés.

Su trazado se recoge en el plano de ordenación nº 1, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de protección cultural en Suelo Rústico para estas vías pecuarias.

#### 7.4.5 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Dentro del término municipal se han detectado algunos hallazgos arqueológicos que se recogen en esta normativa a los efectos de protección de los posibles yacimientos que pudieran existir.

Estos hallazgos se localizan en el plano de ordenación nº 1 y su listado es el siguiente:

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	ÉPOCA
1. EL MONTICO	La Virgen del Camino	Paleolítico
3. JANILO O EL CAMINO		
DE LA ALDEA	Fresno del Camino	Paleolítico
4. TERRUBIO	Oncina de la Valdoncina	Prehistórico
5. LA MATA DE SAN JUAN	Robledo de la Valdoncina	Medieval
6. EL ESPINO	Oncina de la Valdoncina	Romano
8. LA REINA	Montejos del Camino	Prehistórico
9. EL MONTEO	Montejos del Camino	Prehistórico
10. EL TRUÉBANO	Montejos del Camino	Bajomedieval
11. ZARZALES	Montejos del Camino	Romano
12. LA ZARZA	Montejos del Camino	Moderno (s. XVI-XVIII)

Sobre estos yacimientos se establecen las siguientes condiciones de protección:

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

2. Con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros en torno al yacimiento, donde cualquier actuación requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

### 8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

#### 8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

##### 8.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS.

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en las presentes Normas Urbanísticas.

##### 8.1.2 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su significación en la estructura general de la ordenación:

1. Los Sistemas Generales están formados por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las Normas Urbanísticas, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

2. Los Sistemas Locales están formados por el resto de elementos urbanos de dotación colectiva, que tienen un alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

##### 8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

1. Sistema de la red viaria.
2. Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.
3. Sistema de equipamientos.
4. Sistema general de la red ferroviaria.
5. Sistema general aeroportuario.
6. Sistema de infraestructuras.

Los planos de ordenación, nº1 para el término municipal, y de la serie nº 2 para los núcleos urbanos, contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

##### 8.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designan las presentes Normas Urbanísticas y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de sistemas que, siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por las Normas Urbanísticas que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración pública o entidad de derecho público mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

##### 8.1.5 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada sistema en el presente título de la normativa urbanística.

Se podrá regular mediante plan especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los sistemas generales.

#### 8.2 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

##### 8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.

Los sistemas generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 66 de la Ley 5/1999 de Castilla y León:

##### I. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en los artículos 14.2-b y 18.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como el 41-e de la Ley 5/1999 de Castilla y León, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir sistemas generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

No obstante, las presentes Normas Urbanísticas no utilizan esta técnica para la obtención de ninguno de los sistemas generales establecidos en su ordenación.

##### II. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente.

##### III. OCUPACIÓN DIRECTA.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la

que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

8.3 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

8.3.1 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO.

La cesión de terrenos calificados como sistema local en suelo urbano se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 14.2-a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y 18 (2 y 3) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

8.3.2 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas reguladas para cada tipo de sector en el anexo único del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del plan parcial correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 18.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

8.4 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.

8.4.1 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del sistema general.

2. Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados expresamente por la presente normativa, quedando su ejecución material asignada a los propietarios de los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.

3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de sistemas generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

8.4.2 EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a sistemas locales de viario y de zonas verdes corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 14.2-e y 18.6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como 18 y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos del sistema local de imposible o inviable inclusión en unidades de actuación o sectores. Su ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

8.4.3 LICENCIAS.

Las obras de ejecución de los sistemas, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberán contar con la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

8.5 SISTEMA DE LA RED VIARIA.

8.5.1 DEFINICIÓN.

Se entiende por Sistema de la Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Urbanísticas. Se excluyen de esta definición las

instalaciones y terrenos relacionados con el ferrocarril, que constituyen un sistema diferenciado.

8.5.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

A. Sistema General de la Red Viaria (SV), constituido por:

1. Viario de primer orden:

La red viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial, sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

a) SV1: Carretera N-120 de Logroño a Vigo.

b) SV2: Carretera autonómica LE-441 de León a Villanueva de Carrizo.

c) SV3: Autopista A66.

d) SV4: Reserva viaria Ronda Sur de León / Autopista A-12 León-Astorga.

2. Viario de segundo orden:

Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

3. Caminos vecinales estructurantes:

a) SV5: CV 161/20 de La Aldea de la Valdoncina a Oncina de la Valdoncina.

b) SV6: CV 161/21 de CN-120 a La Aldea de la Valdoncina.

c) SV7: CV 161/30 de Valverde de la Virgen a Montejos del Camino.\*

d) SV8: CV 161/36 de CN-120 por Quintana de Raneros a Santovenia.

e) SV9: CV 161/33 de CN-120 por Chozas de Abajo a Ardoncino.

f) SV10: CV 161/40 de CV 161/36 por Fresno del Camino a Oncina de la Valdoncina.

4. Otros viarios:

a) SV11: Acceso al aeropuerto de León a través de La Virgen del Camino.

b) SV12: Reserva viaria para futuro acceso directo al aeropuerto de León.

c) SV13: Acceso al campo de golf de San Miguel del Camino.

B. Sistema Local Viario:

1. Red de calles urbanas no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

2. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo No Urbanizable.

En el plano de ordenación nº 1 y en los de las series nº 2 y 3 se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.

8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

8.5.4.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

\* (1) Medidos perpendicularmente, a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

\* (2) Medidos perpendicularmente, a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).



CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de Castilla y León.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Otras carreteras de la Red Regional Básica.	3 m.	8 m.	30 m.	General: 25 m. Variantes: 50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	30 m.	General: 18 m. Variantes: 50 m.

\* (1) Medidos perpendicularmente, a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

\* (2) Medidos perpendicularmente, a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

#### 8.5.4.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

##### I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como sistema general, donde existen las siguientes limitaciones:

A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

##### II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

A. Quedan prohibidas en esta zona los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

B. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

##### III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelara donde es posible cualquier actuación permitida por las Normas Urbanísticas para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la línea de edificación.

##### IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la línea de edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la línea de edificación sí se permiten vallados de parcela.

##### 8.5.4.3 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Urbanísticas.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

#### I. REDUCCIÓN DE DISTANCIAS.

##### A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la línea de edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

##### B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

#### II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

A. Zona de dominio público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

B. Zona de servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

C. Zona de afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

##### 8.5.4.4 SUELO URBANIZABLE.

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes Normas Urbanísticas, el plan parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

#### 8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.

##### I. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

##### II. SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable, el plan parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

##### III. SUELO RÚSTICO.

Los caminos rurales en Suelo Rústico establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes de seis (6) metros a partir de su eje.

#### 8.6 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

##### 8.6.1 DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos el conjunto de terrenos de uso público, arbolados, ajardinados y/o libres de edificación, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

##### 8.6.2 CLASIFICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

##### I. ZONAS VERDES.

Son los elementos que integran el sistema general de esta categoría. Está formado por los siguientes elementos:

1. La Virgen del Camino: ZV1 a ZV6.
2. Valverde de la Virgen: ZV7 y ZV8.
3. San Miguel del Camino: ZV9.
4. Montejos del Camino: ZV10.
5. Robledo de la Valdoncina: ZV11 Y ZV12.
6. La Aldea de la Valdoncina: ZV13.
7. Fresno del Camino: ZV14.
8. Oncina de la Valdoncina: ZV15 y ZV16.

## II. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Constituyen el sistema local de esta categoría, integrado por la red de plazas y pequeñas áreas ajardinadas integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se trata del resto de espacios libres, pavimentados o no, ajardinados o con cierto acondicionamiento vegetal, destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del entorno y al acompañamiento del viario.

Su localización se indica en los planos de ordenación de la serie 2.

### 8.6.3 REGULACIÓN.

Las zonas verdes y espacios libres públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza 9, recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la presente normativa.

El diseño de las zonas verdes y espacios libres públicos se realizará conforme a los criterios de diseño de zonas ajardinadas indicados en el artículo 6.2.4 de la presente normativa.

## 8.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

### 8.7.1 DEFINICIÓN.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales y de servicios urbanos al servicio de la población del municipio.

### 8.7.2 CLASIFICACIÓN.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

#### \* Deportivo:

DP 1: Zona deportiva de La Virgen del Camino.

DP 2: Zona deportiva de Montejos.

#### \* Institucional:

II: Ayuntamiento, en Valverde de la Virgen.

#### \* Escolar:

E 1: Grupo escolar de La Virgen del Camino.

### 8.7.3 REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por las Normas Urbanísticas, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual de las Normas Urbanísticas.

Los suelos y edificaciones destinados a equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a las ordenanzas 7 u 8 (compacto o exento), recogidas en las correspondientes fichas del capítulo 12 de esta normativa, conforme a lo indicado en los planos de ordenación de la serie nº 2.

Será también de obligado cumplimiento la normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

## 8.8 SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

### 8.8.1 RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO.

Las líneas férreas son objeto de regulación específica mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y por su Reglamento, aprobado por el RD 1211/1990, BOE 8 de octubre de 1991, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos de este apartado.

### 8.8.2 DEFINICIÓN.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

En el término municipal de Valverde de la Virgen los elementos que integran el sistema general ferroviario corresponden a la línea Palencia - La Coruña, y vienen indicados en los planos de ordenación con el código RF1.

### 8.8.3 ZONAS.

El sistema ferroviario comprende:

A. La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

B. La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

C. La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

### 8.8.4 CONDICIONES GENERALES DE USO.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y por su Reglamento.

Respecto a las nuevas edificaciones, o a la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

### 8.8.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

#### I. ZONA DE VIALES FERROVIARIOS.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

#### II. ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS.

A. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del servicio ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

B. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m<sup>2</sup> CONSTRUIDO / m<sup>2</sup> SUELO, con una ocupación máxima en planta del 50%.

C. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

D. Altura máxima: 2 plantas / 6 metros.

#### III. ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

A. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

B. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup> CONSTRUIDO/m<sup>2</sup> SUELO. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será el 50% de la parcela.

C. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

D. Altura máxima: 2 plantas / 6 metros.

### 8.8.6 APARCAMIENTO.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicios ferroviarios, al menos, por cada 100 metros cuadrados construidos.

### 8.8.7 CONDICIONES DE DESARROLLO.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un plan especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos o planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o de edificación.

### 8.8.8 LICENCIAS DE OBRAS.

Los actos de edificación y puesta en uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga, así como cualquier otra que no afecte al plan general, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el art. 179 de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

### 8.8.9 LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

I. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

A. Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

B. Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de explanación.

C. Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de explanación.

D. En el Suelo Urbano las distancias a la arista exterior de explanación son de 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre, y 25 metros para la zona de afección.

E. En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

F. En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de este, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

II. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

A. Zona de dominio público: En esta zona solo podrán autorizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

B. Zona de servidumbre: En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

C. Zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa licencia previa de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

III. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Transportes, no se creará nin-

gún 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.

### 8.8.10 OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES.

A. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este plan.

B. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la administración competente.

C. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

D. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar la línea férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).

### 8.9 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS AEROPORTUARIAS.

#### 8.9.1 DEFINICIÓN.

Pertenecen al Sistema General de Infraestructuras Aeroportuarias el conjunto de instalaciones pertenecientes al Aeropuerto de La Virgen del Camino junto con los terrenos afectados en su entorno, que se recogen en los planos de ordenación de la serie 1.

Los elementos que integran el sistema general aeroportuario son:

1. SA-1: Recinto aeroportuario.

2. SA-2: Reserva de suelo expropiable para futura ampliación de pista.

3. SA-3: Reserva de suelo para futura ampliación de pista.

4. SA-4: Zona de balizamiento y ayudas a la navegación.

#### 8.9.2 REGULACIÓN.

Con carácter general, se establecen las siguientes limitaciones para las actuaciones en estos terrenos y sus colindantes:

1. En virtud de la legislación específica relativa a bases aéreas, se impone la limitación de edificar a menos de 300 metros de distancia del límite del recinto destinado a aeropuerto.

2. En previsión de una futura ampliación de la longitud de pista, se establece una reserva de suelo expropiable para tal fin. (Ver plano 1).

3. Se establece una zona libre de obstáculos, edificaciones e instalaciones de todo tipo (tendidos eléctricos, etc.) en una longitud de 300 metros desde las cabeceras de la pista y con un ancho de 150 metros. (Ver plano 1).

4. Se establece una zona de balizamiento y ayudas a la navegación, para la instalación de elementos auxiliares de señalización, en una longitud de 1.100 metros desde ambas cabeceras de pista y con un ancho de 100 metros. (Ver plano 1).

5. En todo caso, se estará a lo previsto por el Decreto sobre Protecciones Aeronáuticas, de 24 de febrero de 1972.

### 8.10 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

#### 8.10.1 DEFINICIÓN.

El Sistema de Infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

#### 8.10.2 CLASIFICACIÓN.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los planos de infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a



compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación.

#### A. SISTEMA GENERAL.

Está constituido por:

\* LAT: Líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el municipio.

\* IH: Canales de regadío y otros elementos de infraestructura hidráulica pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero, que atraviesan el municipio (Canal de Velilla).

\* SP1: Los depósitos y aductores principales para el servicio público de abastecimiento de agua potable.

\* SP2: Las depuradoras y colectores principales para el servicio público de eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.

\* SP3: Cementerios.

#### B. SISTEMA LOCAL.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del sistema de infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales, se señalan las siguientes:

\* Conducciones especiales y red de energía eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación.

\* Red telefónica.

#### 8.10.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del sistema de infraestructuras se regirá por lo previsto en el título 6 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

#### 8.10.4 RÉGIMEN DEL SUELO.

##### 8.10.4.1 SERVIDUMBRES.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones de las Normas Urbanísticas en lo relativo a redes de infraestructura llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

##### 8.10.4.2 AFECCIONES.

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar la afección generada por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas en el plano de ordenación nº 1.

### 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

#### 9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 11 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Urbanísticas municipales.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/99 de Castilla y León, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

\* Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

\* Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u

obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el presente título.

#### 9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.

Los artículos 17 y 18 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

##### 9.2.1 DERECHOS.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

A tal efecto, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es:

A. En Suelo Urbano Consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones particulares de aprovechamiento que en cada caso correspondan.

B. En Suelo Urbano No Consolidado: El que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector correspondiente.

##### 9.2.2 DEBERES.

I. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado deberán:

A. Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle. En cualquier caso, el contenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.

B. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente normativa.

II. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado tendrán los siguientes deberes:

A. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo que la ordenación de las Normas Urbanísticas prevé para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el ámbito de la unidad de actuación.

B. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

C. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

D. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.

E. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente normativa.

##### 9.2.3 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

###### I. FUERA DE ORDENACIÓN.

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbano:

A. En el Suelo Urbano donde las presentes Normas Urbanísticas establecen la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente del capítulo 12 de esta normativa.

B. En el Suelo Urbano No Consolidado donde se remite la ordenación detallada a estudio de detalle, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

C. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o estudio de detalle), deban ser objeto de cesión o expropiación.

D. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, detallado en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

## II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas que, aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior; se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, detallado en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

### 9.3 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

\* Las propias Normas Urbanísticas cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

\* En el caso de que las Normas remitan la ordenación detallada a estudio de detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

\* No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas establezcan la ordenación detallada podrán aprobarse estudios de detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

### 9.4 DESARROLLO.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumpla el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.4 de estas Normas.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

#### 9.4.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), excluida de Unidad de Actuación, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de las presentes Normas.

En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios, conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de la presente normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

#### 9.4.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las presentes Normas Urbanísticas establecen la sectorización en esta clase de suelo, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas de unidades de actuación que se acompañan en el capítulo 13 de esta normativa.

Cada sector se desarrollará mediante actuaciones integradas, sobre cada una de las unidades de actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina su ordenación detallada, que serán las propias Normas o un estudio de detalle. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada unidad de actuación por el correspondiente proyecto de actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la mencionada Ley 5/1999. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de ocupación directa y de convenios urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley.

### 9.5 ZONAS DE ORDENANZA.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en los planos de ordenación.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

- \* 1: Edificación en cascos rurales.
- \* 2: Edificación en manzana cerrada.
- \* 3: Unifamiliar intensiva-1.
- \* 3b: Unifamiliar intensiva en UA1.
- \* 4: Unifamiliar intensiva-2.
- \* 5: Unifamiliar extensiva.
- \* 6: Bodegas.
- \* 7: Dotacional compacto.
- \* 8: Dotacional exento.
- \* 9: Espacios libres.

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de la presente normativa.

### 9.6 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, de ordenación del suelo urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la transición sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante estudio de detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

### 9.7 DETERMINACIÓN DE RASANTES.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de ordenación del suelo urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota alimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

**9.8 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.**

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbano clasificado por estas Normas Urbanísticas una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el dominio público hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Sobre estos terrenos se establecen las siguientes limitaciones:

\* La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

\* En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afectación futura al dominio público.

**10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.****10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.****10.1.1 DELIMITACIÓN.**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como urbano o rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 13 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/99 de Castilla y León, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

A. Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas. Dentro de él, se establecen los siguientes sectores:

\* SUZ-D1: Colonia "Fin de Semana". Con plan parcial aprobado definitivamente.

\* SUZ-D2: Campo de golf "El Cueto". Con plan parcial aprobado definitivamente.

\* SUZ-D3: Urbanización "Las Platas".

B. Suelo Urbanizable No Delimitado: El resto del suelo urbanizable, donde el ejercicio de los derechos de los propietarios habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en el artículo 16.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como al 19.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León. Dentro de esta clase de suelo se diferencian las siguientes áreas urbanizables:

\* SUZ-N1: Ensanche norte de La Virgen del Camino.

\* SUZ-N2: Valdemulo.

\* SUZ-N3: Valdefranco.

\* SUZ-N4: La Huerga.

\* SUZ-N5: El Jano de Montejos.

\* SUZ-N6: Arroyo del Truévano.

**10.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los artículos 15 al 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable.

Los artículos 19 y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

**10.2.1 DERECHOS.**

Los propietarios de Suelo Urbanizable tienen derecho a:

1. Promover la transformación de estos suelos, presentando ante el Ayuntamiento el plan parcial que desarrolle a cada sector e instando su aprobación de la administración competente en cada caso.

2. En el Suelo Urbanizable Delimitado: Desarrollar los usos y realizar las obras provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, en los términos y condiciones detallados en dicho artículo.

3. En el Suelo Urbanizable No Delimitado: Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, entre tanto no se produzca su transformación.

**10.2.2 DEBERES.**

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida en el correspondiente plan parcial y a las reservas mínimas recogidas en el anexo al vigente Reglamento de Planeamiento.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, indicados, en su caso, en la ficha correspondiente del título 13 de la presente normativa.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, conforme a lo que se indica para cada sector en las fichas del título 13 de la presente normativa.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que el sector se encuentre, aplicado a su superficie.

El aprovechamiento medio se determina conforme al artículo 39.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y se indica su valor para cada ámbito en la correspondiente ficha del título 13 de la presente normativa.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.

Conforme al apartado 3-b del artículo 18, por remisión del 20, de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria, puesto que le han de ser entregados ya debidamente urbanizados.

7. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente normativa.

**10.2.3 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.****I. FUERA DE ORDENACIÓN.**

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbanizable:

A. En el Suelo Urbanizable donde las presentes Normas Urbanísticas establecen la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente del capítulo 12 de esta normativa.

B. En el Suelo Urbanizable Delimitado donde se remite la ordenación detallada a plan parcial, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

C. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o plan parcial), deban ser objeto de cesión o expropiación.

D. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación, conforme a la ordenación detallada del sector.



Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, detallado en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

## II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, detallado en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

### 10.3 DESARROLLO.

#### 10.3.1 REQUISITOS PREVIOS.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por las presentes Normas Urbanísticas requiere la previa aprobación del plan parcial correspondiente a los sectores delimitados en las presentes Normas, o a los que se definan dentro de cada una de las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas.

#### I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Así, el Suelo Urbanizable Delimitado planteado en las presentes Normas se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante planes parciales independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el título 13 de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

#### II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Por otra parte, conforme al artículo 44.2-f de la Ley 5/1999, las presentes Normas establecen una serie de áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación, al objeto de establecer para cada una de ellas los correspondientes criterios de sectorización, condiciones de planes parciales, parámetros de aprovechamiento y de cesiones, conexiones exteriores, etc. Estos aspectos se regulan también en las fichas correspondientes a cada área urbanizable incluidas en el título 13 de la presente normativa.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios, cumpliendo las condiciones particulares establecidas para cada ámbito. La propuesta de delimitación vendrá incluida en la documentación del plan parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades, sin perjuicio de la posible verificación previa de la viabilidad de la propuesta conforme al artículo 148 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

#### 10.3.2 GESTIÓN.

Cada sector se desarrollará mediante actuaciones integradas, sobre cada una de las unidades de actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina el plan parcial correspondiente. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada unidad de actuación por el correspondiente proyecto de actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la mencionada Ley 5/1999. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de ocupación directa y de convenios urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley.

#### 10.3.3 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS.

Antes de la aprobación del plan parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en estas Normas Subsidiarias, con la condición de que se formule y tramite un plan especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

#### 10.3.4 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del plan parcial, se haya aprobado el correspondiente proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización abarcarán la totalidad de cada sector y deberán ajustarse a las previsiones del plan parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

#### 10.3.5 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del plan parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un plan especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante plan parcial como mediante plan especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en los artículos 52 a 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 10.3.6 PARCELACIÓN.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el proyecto de compensación o reparcelación.

#### 10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO.

En el título 13 de la presente normativa se recogen una serie de fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores y áreas de Suelo Urbanizable establecidos por estas Normas Subsidiarias. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

En ellas se recogen las determinaciones relativas a esta categoría de suelo a que hace referencia el artículo 44.2-e/f de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

#### 10.5 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbanizable clasificado por estas Normas Subsidiarias una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el dominio público hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes normas:

\* La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

\* En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de los márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

## 11. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

### 11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

#### 11.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización según la legislación de or-

denación del territorio o la normativa sectorial, conforme al artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

b) Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; también conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### 11.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano nº 1, de clasificación del suelo, a escala 1/10.000.

#### I. SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC).

En correspondencia con el artículo 15-d de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### II. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRP-I).

##### 1. Protección de carreteras.

Conforme a:

a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

b) Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

##### 2. Protección de infraestructuras eléctricas.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

##### 3. Protección de infraestructura ferroviaria.

Conforme a la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

##### 4. Protección de infraestructuras aeroportuarias.

Conforme al Decreto sobre Protecciones Aeronáuticas de 24 de febrero de 1972 y al anexo 14 del Convenio de la Organización de Aviación Civil Internacional.

#### III. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SRP-C).

1. Protección del ámbito del Camino de Santiago declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.

Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

##### 2. Protección de yacimientos arqueológicos.

Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

##### 3. Protección de vías pecuarias.

Conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento (R.D. 2876/1978, de 3 de noviembre).

##### 4. Protección de bodegas tradicionales.

#### IV. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SRP-N).

1. Protección por su valor forestal.

2. Protección por su valor paisajístico.

#### V. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (SRP-E).

1. Protección de cauces y vaguadas.

Conforme a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

#### 11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

##### 11.2.1 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el régimen de la propiedad en Suelo Rústico.

La Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establece en sus artículos 23 a 29 las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

#### I. DERECHOS.

A. Los propietarios del suelo clasificado como Rústico tendrán derecho a realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.

B. Así mismo, sobre los terrenos situados en Suelo Rústico, podrá autorizarse la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, se encuentren comprendidos en los enumerados en el capítulo 11.3 de la presente normativa.

C. En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo; y de la aprobación, en su caso, de planes especiales.

#### II. RESTRICCIONES.

A. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

B. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen las presentes Normas Urbanísticas, o las que se dedujeren por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto no darán derecho a indemnización alguna, conforme al artículo 2.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

C. En Suelo Rústico sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría por la presente normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

#### III. DEBERES.

Los propietarios de terrenos situados en esta clase de suelo estarán obligados a:

A. Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

B. Permitir a la administración pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.

C. Respetar el régimen específico determinado para categoría de Suelo Rústico en el presente título de las Normas Urbanísticas.

D. En el Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, se-

gregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

#### 11.2.2 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

##### I. FUERA DE ORDENACIÓN.

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico:

A. Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en el artículo 11.3.2 de la presente normativa.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme a las presentes Normas Urbanísticas, deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, detallado en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

##### II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas que, aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, detallado en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

##### III. LICENCIA Y AUTORIZACIÓN PREVIA.

Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo Rústico que sean compatibles con las determinaciones establecidas por el planeamiento para esta clase de suelo, así como aquellas que tengan la consideración de disconformes, están sujetas a licencia municipal para su legalización, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

##### IV. INTERÉS SOCIAL.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

#### 11.2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de ordenación y de infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengán contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos planes especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

#### 11.2.4 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución ambiental, debiendo la consejería competente en materia de agricultura y medio ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

#### 11.2.5 LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS REQUISITOS.

##### I. AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones autorizables en Suelo Rústico está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de

la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Será necesario el otorgamiento previo de autorización urbanística de la Comisión Provincial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

##### II. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

##### III. PLANES ESPECIALES.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un plan especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un plan especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

##### IV. PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

#### 11.3 USOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO.

##### 11.3.1 TIPOS DE USOS EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 25.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, los usos autorizables en Suelo Rústico se definen en el siguiente artículo, para cada categoría de suelo, como:

1. Usos permitidos: No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.

2. Usos autorizables: Sujetos a autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo previa a la licencia municipal.

3. Usos prohibidos: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

##### 11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 23.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, se consideran autorizables en Suelo Rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

##### I. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).

La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

##### II. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (EXT).

La extracción o explotación de recursos minerales; canteras, extracción de áridos o tierras y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

##### III. INFRAESTRUCTURAS (INF).

Las actividades, construcciones e instalaciones indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

##### IV. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (VUA).

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.



### V. INTERÉS PÚBLICO (IP).

1. La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación, servicio o equipamiento colectivo de interés público.

2. Otros usos, construcciones o instalaciones relacionadas con actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y de servicios de carretera, cuya necesidad de ubicación en Suelo Rústico pueda considerarse de interés público por sus especiales requerimientos funcionales o dimensionales, o por su incompatibilidad con usos urbanos:

#### 11.3.3 USOS ADMITIDOS SEGÚN CATEGORÍAS DE SUELO.

En la siguiente tabla se indican los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo Rústico. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior.

En cada caso, se señala si el uso es permitido (PE), autorizable (AU) o prohibido (PR).

#### CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

#### USOS

	AGR	EXT	INF	VUA	IP1	IP2
SRC	PE	AU	PE	AU	AU	AU
SRP-I	PR	PR	PE	PR	PR	PR
SRP-C	PR	PR	PR	PR	AU (1)	PR
SRP-N	AU	PR	AU	PR	AU (2)	PR
SRP-E	PR	PR	PR	PR	PR	PR

\* (1) Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos o instalaciones complementarias del Camino de Santiago (información, apoyo al peregrino, etc.), sujetas a informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

\* (2) Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medio ambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de medio ambiente.

SRC: Suelo Rústico Común.

SRP-I: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

SRP-C: Suelo Rústico con Protección Cultural.

SRP-N: Suelo Rústico con Protección Natural.

SRP-E: Suelo Rústico con Protección Especial.

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa y, en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

### 11.4 CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.

#### 11.4.1 EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).

##### I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

A. Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

##### II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.

A. La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 4.11.2.1 y 4.11.2.2 de la presente normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre higiene y sanidad animal.

B. La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que no proceda de segregación posterior a la aprobación de estas Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

C. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser ob-

jeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

D. En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.6 del presente título.

### III. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

Será necesaria la previa obtención de autorización urbanística autonómica y, en todo caso, la licencia urbanística municipal.

#### A. CONTENIDO DE LA LICENCIA.

La licencia deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado.

#### B. TRAMITACIÓN.

La licencia se solicitará y tramitará conforme al procedimiento general descrito en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la presente normativa urbanística.

#### C. GARANTÍAS.

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al DIEZ por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

#### D. VIGENCIA DE LA LICENCIA.

Será necesaria la cobertura formal y material por licencia en vigor.

#### 11.4.2 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (EXT).

##### I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

##### II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

##### III. CONDICIONES PARTICULARES.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

A. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en el título 4 de la presente normativa urbanística.

B. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.6 del presente título.

C. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.

D. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

#### IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

Será imprescindible la cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del plan de restauración o declaración de impacto ambiental.

El régimen de la autorización y licencia se equipara al previsto para las instalaciones agropecuarias, detallado en el artículo anterior.

##### 11.4.3 INFRAESTRUCTURAS (INF).

#### I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

#### II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.

B. También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura en los títulos 6 y 8.

C. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el apartado 11.6 del presente título.

#### IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

Sólo será necesaria la previa obtención de autorización urbanística autonómica en el caso de aquellas infraestructuras no previstas en el planeamiento urbanístico, territorial o sectorial.

Estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal en virtud del artículo 97.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

##### 11.4.4 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VUA).

#### I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

#### II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

#### III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de núcleo de población, tal y como se define en 11.9.

B. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.6 del presente título.

C. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso residencial, recogidas en el título 4 de la presente normativa urbanística.

D. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

E. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

#### IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

Será preceptiva la obtención de autorización urbanística autonómica, así como la obtención de licencia urbanística municipal.

#### A. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

Deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

#### B. RÉGIMEN PARTICULAR.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, se ajustará al detallado en el artículo siguiente para los usos de equipamiento colectivo, con la exención de la justificación del interés público de la actuación.

##### 11.4.5 USOS DE INTERÉS PÚBLICO CON CARÁCTER DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO (IP1).

#### I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, ya sea de titularidad pública o privada.

#### II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización urbanística autonómica o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

A. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.6 del presente título.

B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de equipamientos, recogidas en el título 4 de la presente normativa urbanística.

C. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

D. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

E. La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

#### IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

Será preceptiva la obtención de autorización urbanística autonómica, así como la obtención de licencia urbanística municipal.

#### A. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

Deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legítima.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

#### B. TRAMITACIÓN.

La tramitación se desarrollará conforme al siguiente procedimiento.

1. La petición se solicitará directamente ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso del interés público de la actuación, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.

2. El Ayuntamiento emitirá un informe que, junto con la documentación presentada, se elevará por este a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. El expediente se someterá a un trámite de información pública durante al menos 15 días, solicitándose simultáneamente informe de las consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud. Se anunciará la apertura de este trámite en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.

4. Se dará audiencia al interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos que los organismos competentes consideren necesario requerir.

5. La Comisión Provincial de Urbanismo dictará resolución motivada sobre la solicitud. En su caso, conforme al contenido de la resolución, se podrá solicitar al interesado evaluación de impacto ambiental y territorial.

6. Una vez concedida la autorización urbanística autonómica se procederá a la concesión de la licencia municipal.

#### C. GARANTÍAS.

A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

#### D. COBERTURA POR LICENCIA EN VIGOR.

1. Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente, será de DIEZ (10) años.

2. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como del estudio de impacto ambiental cuando haya sido requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo en el trámite de la autorización autonómica.

3. El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licen-

cia y de la calificación urbanística, determinando el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

#### E. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la administración, conforme al correspondiente plan de restauración.

2. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

#### 11.4.6 OTRAS INSTALACIONES AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO (IP2).

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones cuya ubicación en Suelo Rústico pueda considerarse de interés público por sus específicos requerimientos o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

#### I. DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO.

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

#### A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización urbanística autonómica o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.

2. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.

3. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

#### C. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

Será preceptiva la obtención de autorización urbanística autonómica, así como la obtención de licencia urbanística municipal.

#### 1. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

Deberá determinar exactamente:

a) Las características del aprovechamiento que se otorga y legítima.

b) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos.

#### 3. OTROS REQUISITOS.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propie-



tarios, coincide con el establecido para el uso de equipamientos colectivos (IP1) recogido en el artículo anterior.

## II. INDUSTRIA Y GRAN COMERCIO.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o comercial, que deban situarse en suelo rústico por sus específicos requerimientos funcionales y/o dimensionales, o por la improcedencia de su implantación en suelo urbano.

### A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización urbanística autonómica o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

### B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.6 del presente título.

2. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de industria y comercio, recogidas en el título 4 de la presente normativa urbanística.

3. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

5. La autorización de industrias en Suelo Rústico requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:

a) La no existencia de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.

b) La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4ª del uso industrial, definida en el título 4 de la presente normativa.

### C. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

Será preceptiva la obtención de autorización urbanística autonómica, así como la obtención de licencia urbanística municipal.

#### 1. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

Deberá determinar exactamente:

a) Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

b) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

#### 2. OTROS REQUISITOS.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, coincide con el establecido para el uso de equipamientos colectivos (IP1) recogido en el artículo anterior.

### III. SERVICIOS DE CARRETERAS.

Los servicios integrados en áreas de servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

#### A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

##### 1. ÁREAS DE SERVICIOS.

La Diputación Provincial, consejería competente en materia de carreteras o, en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

##### 2. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.

##### 3. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

##### 4. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.

a) La consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá evacuarlo en plazo no superior a QUINCE (15) días hábiles.

b) Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetos a la previa obtención de licencia municipal.

#### 11.4.7 DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas de las presentes Normas Urbanísticas, comprensiva de los siguientes extremos:

A. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

B. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cual-

quier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

II. Proyecto básico de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

III. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.

IV. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del dominio y de las cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos. En caso de no ser posible aportar dicha documentación, bastará con aquella que, a juicio del secretario municipal, pueda resultar bastante para acreditar la titularidad de la propiedad.

#### VI. Con carácter particular:

A. Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas contenida en el artículo 4.4.7 de la presente normativa urbanística.

B. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

C. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

D. Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse:

1. En caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.

2. Justificación de que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del apartado 11.9 del presente título.

E. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al plan de explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la autorización autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

## 11.5 PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

### 11.5.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo Rústico, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

### 11.5.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Las parcelaciones en Suelo Rústico están sujetas a las siguientes reglas generales.

#### I. LEGISLACIÓN AGRARIA.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de Explotaciones Agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

#### II. RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

A. Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

B. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesarios autorización urbanística autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.

C. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo Rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

D. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

E. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

#### III. PROHIBICIONES.

A. En Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan

de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 11.9 del presente título.

B. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado 11.

C. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta normativa.

D. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

#### IV. EXCEPCIONES.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

#### V. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

#### 11.5.3 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, esta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en Suelo Rústico, será la siguiente:

I. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación, en donde se deberá recoger:

A. Objetivos de la parcelación.

B. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

D. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

II. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano 1:25.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

III. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.

IV. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del dominio y de las cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos. En caso de no ser posible aportar dicha documentación, bastará con aquella que, a juicio del secretario municipal, pueda resultar bastante para acreditar la titularidad de la propiedad.

#### 11.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

##### 11.6.1 CONDICIONES DE PARCELA.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que, para cada caso, se regula en el capítulo 11.4 de la presente normativa.

Las parcelas mínimas señaladas en dicho capítulo serán de aplicación siempre que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan dichas condiciones de parcela mínima.

Se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aun disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización autonómica y de la licencia municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

##### 11.6.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

###### I. ALTURA.

A. La altura máxima permitida será de siete metros (7 m) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (baja + 1).

B. En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los ocho metros (8 m) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

C. La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7 m).

D. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

###### II. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

A. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

B. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de DIEZ (10) metros a linderos de parcela.



No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

C. La edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de seis (6) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las vías pecuarias o de la legislación sobre carreteras.

D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

### III. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

A. Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo Rústico para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:

1. AGR: 20%.
2. EXT: 10%.
3. VUA: 5%.
4. IP1: 20%.
5. IP2: 20%.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

B. Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

1. AGR: 2.000 m<sup>2</sup> construidos.
2. EXT: 2.000 m<sup>2</sup> construidos.
3. VUA: 400 m<sup>2</sup> construidos.
4. IP1: 4.000 m<sup>2</sup> construidos.
5. IP2: 8.000 m<sup>2</sup> construidos.

### IV. CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

### V. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

A. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

B. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

C. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros.

D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas

en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

### VI. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.

En Suelo Rústico Común, y en el protegido donde expresamente se indique, se permite una edificación auxiliar de hasta 20 m<sup>2</sup> y 3 metros de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y que cumplirá las siguientes condiciones:

A. Su dimensión máxima será de 20 m<sup>2</sup> construidos, en una planta.

B. Su altura máxima será de tres metros (3 m).

C. Su cubierta se resolverá en teja cerámica.

D. Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

### 11.6.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

I. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

II. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

III. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

IV. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los capítulos 6 y 7 de la presente normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

### 11.6.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.

#### I. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Toda edificación o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

#### II. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

#### III. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos autonómicos competentes para la autorización urbanística dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

#### IV. CARTELES DE PUBLICIDAD.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las con-

diciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m de altura y 5 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

#### 11.7 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

##### 11.7.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico, se podrán redactar planes especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 76.2 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico; a saber:

A. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.

B. Protección de vías de comunicación.

C. Protección del patrimonio histórico o cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.

D. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.

E. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

F. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

G. Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

En concreto, se delimita un ámbito dentro del Suelo Rústico Común, correspondiente con el paraje de Camposagrado (ver plano de ordenación nº1), cuya ordenación se remite a un plan especial cuya tipificación se ajustará a los epígrafes A y C anteriores.

##### 11.7.2 DETERMINACIONES.

Los planes especiales a que hace referencia el apartado anterior deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el capítulo 3 de esta normativa.

#### 11.8 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades que pretendan localizarse en Suelo Rústico, y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un estudio de impacto ambiental justificativo de preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a evaluación de impacto ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

I. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

II. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

III. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso,

cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

#### 11.9 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

##### 11.9.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo Rústico, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigida hacia alguno de estos dos fines:

1. Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que genere mediante medidas correctoras.

2. La restauración del medio físico.

##### 11.9.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población cuando se llegue a cumplir AL MENOS UNA de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los planes o normas de los municipios colindantes.

B. Cuando situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se dé la circunstancia de que en alguna de ellas existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo Rústico.

C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un plan de explotación agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

#### 11.10 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.

##### 11.10.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los que se enumeran en el artículo 11.1.2 del presente título.

La delimitación de los distintos tipos de Suelo Rústico Protegido, se recoge en el plano de ordenación nº 1, Clasificación del Suelo, a escala 1/20.000.

##### 11.10.2 REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN.

Al Suelo Rústico de protección le es de aplicación la normativa específica contenida en el capítulo 11.3.3 en lo relativo al régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos, a la que se añaden las condiciones particulares de este capítulo.

##### 11.10.3 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

#### 11.10.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se refiere esta protección a los terrenos así señalados en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

##### I. CARRETERAS.

Se trata de las zonas de dominio público, servidumbre y afectación de las distintas carreteras que discurren por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de carreteras aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía. Sus condiciones particulares se desarrollan en el capítulo 8.5 de la presente normativa.

##### II. ENERGÍA ELÉCTRICA

A. Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

B. A este respecto, se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión puesta en kV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado:

$D = 1,5 + (U/100)$ , con un mínimo de 2 metros.

2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:

$D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 5 metros.

3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:

$D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 4 metros.

##### III. LÍNEAS DE FERROCARRIL.

Se trata de las zonas de dominio público, servidumbre y afectación de la línea férrea León-Galicia, que discurre por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres. Sus condiciones particulares se desarrollan en el capítulo correspondiente del título 8 de la presente normativa.

##### IV. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS AEROPORTUARIAS.

Se trata del recinto del aeropuerto de León y de una zona de protección de 300 m de ancho en todo su perímetro, donde queda prohibido cualquier tipo de construcción.

En su ámbito se estará a lo previsto en el Decreto sobre Protecciones Aeronáuticas de 24 de febrero de 1972 y en el anexo 14 del Convenio de la Organización de Aviación Civil Internacional.

#### 11.10.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con esta protección en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Dentro de él, se diferencian las siguientes categorías:

##### I. CAMINO DE SANTIAGO.

El Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, declaraba Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico el Camino de Santiago, estableciendo así mismo su ámbito de afectación.

Por el municipio de Valverde de la Virgen discurre el mencionado Camino, siendo atravesado por su ramal principal y por algún itinerario secundario. Al objeto de garantizar su protección, se establece esta categoría específica dentro del Suelo Rústico de Protección Cultural, señalándose su ámbito en el plano de ordenación del término municipal de las presentes Normas Urbanísticas, coincidente con el de la declaración de BIC.

Estando en trámite de redacción el plan especial de protección de este BIC, las presentes Normas remiten la regulación específica de la protección dentro de este ámbito a la normativa de dicho plan. Cautelarmente, entretanto se produzca su aprobación definitiva, y dado que estas Normas Urbanísticas no contienen las determinaciones suficientes para suplir la figura de plan especial, los expedientes relativos a cualquier actuación que requiera licencia dentro del

ámbito definido deberán seguir la tramitación habitual de autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

##### II. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Se establece esta categoría específica para proteger aquellos yacimientos arqueológicos presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes Normas Urbanísticas para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección.

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	ÉPOCA
1. EL MONTICO	La Virgen del Camino	Paleolítico
3. JANILLO O EL CAMINO DE LA ALDEA	Fresno del Camino	Paleolítico
4. TERRUBIO	Oncina de la Valdoncina	Prehistórico
5. LA MATA DE SAN JUAN	Robledo de la Valdoncina	Medieval
6. EL ESPINO	Oncina de la Valdoncina	Romano
8. LA REINA	Montejos del Camino	Prehistórico
9. EL MONTEO	Montejos del Camino	Prehistórico
10. EL TRUÉBANO	Montejos del Camino	Bajomedieval
11. ZARZALES	Montejos del Camino	Romano
12. LA ZARZA	Montejos del Camino	Moderno (s. XVI-XVIII)

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes restricciones:

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español, y en especial lo previsto en su artículo 7º, quedando expresamente prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

2. Con carácter cautelar, mientras el organismo competente de la administración autonómica no tramite una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros de radio, señalada en los planos de ordenación, donde cualquier actuación requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

3. En general, tan sólo serán autorizables en estos ámbitos aquellas instalaciones de puesta en valor y explotación de los yacimientos, sujetas a informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

##### III. VÍAS PECUARIAS.

Se trata de las vías pecuarias clasificadas o pendientes de clasificación que existen en el término municipal. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural en Suelo Rústico.

Atravesan el término municipal tres vías pecuarias:

4. Cordel de León.

5. Cordel de Valdesquillo.

6. Colada del Francés.

Su trazado se recoge en el plano de ordenación nº 1, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre.

##### IV. BODEGAS.

Se protegen las zonas de bodegas tradicionales próximas a los núcleos de población y dispersas por el suelo rústico del término. Su localización se define en los planos de ordenación y su régimen específico de protección coincide con el establecido para las bodegas en suelo urbano recogido en las fichas correspondientes de las Normas Particulares de Zona que se incluyen en el título 12 de la presente normativa.

#### 11.10.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

Se refiere esta protección a los terrenos así señalados en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.



Con ella se establece la protección del medio físico como portador de valores de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural del municipio.

Dentro de esta clase de Suelo Rústico Protegido se diferencian dos categorías a efectos de su justificación, si bien su regulación normativa es coincidente:

- A. Protección por valor forestal.
- B. Protección por valor paisajístico.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

#### I. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos o actividades autorizables, que requerirán someterse a evaluación de impacto ambiental, previo informe del organismo de la administración autonómica competente:

A. Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los planes y proyectos del organismo autonómico competente.

B. Instalación de líneas de transporte de energía.

C. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.

D. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.

E. Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola o forestal de los terrenos circundantes.

F. Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpen percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

#### II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:

- 1. Los usos declarados de utilidad pública o interés social.
- 2. La reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.

B. Quedan expresamente prohibidos los usos:

1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

2. Almacenes no agrícolas.

3. Vivienda unifamiliar aislada.

4. Actividades extractivas.

C. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

E. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

F. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

G. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

H. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

I. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.

J. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

K. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

L. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

M. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

N. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

#### 11.10.7 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES Y MÁRGENES.

Está formado por los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el artículo 6 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. No obstante, su delimitación se ha realizado con un criterio más amplio con el fin de asegurar la protección de todos aquellos terrenos que eventualmente pudieran estar amenazados por los riesgos naturales que estos cauces suponen, así como para mejor preservar la integridad de los cursos de agua.

Se refiere esta protección a los terrenos así señalados en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de 11 de abril) que desarrolla la Ley de Aguas (29/1985, de 2 de agosto); en concreto:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones.

2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la autorización urbanística autonómica y de la licencia municipal:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

B. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.

C. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

D. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

2. Almacenes agrícolas y no agrícolas.

3. Vivienda unifamiliar aislada.

E. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

F. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en

el Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

G. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

H. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

I. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

J. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

K. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

L. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

## 12. ZONAS DE ORDENANZA.

### 12.1 GENERALIDADES.

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por las presentes Normas Urbanísticas.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las condiciones particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

A. En el Suelo Urbano tienen rango de ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Art.40.2 del Reglamento de Planeamiento.

B. En el Suelo Urbanizable tienen rango de normas urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.3 del Reglamento de Planeamiento, resultando determinaciones orientativas para los planes parciales que desarrollen esta clase de suelos.

### 12.2 DEFINICIÓN.

Las zonas de ordenanza diferenciada que estas Normas Subsidiarias establecen son:

- \* 1: Edificación en cascos rurales.
- \* 2: Edificación en manzana cerrada.
- \* 3: Unifamiliar intensiva-1.
- \* 3b: Unifamiliar intensiva en UA1.
- \* 4: Unifamiliar intensiva-2.
- \* 5: Unifamiliar extensiva.
- \* 6: Bodegas.
- \* 7: Dotacional compacto.
- \* 8: Dotacional exento.
- \* 9: Espacios libres.

## 12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las fichas que se acompañan a continuación recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los capítulos 4 y 5 de esta normativa, referentes a usos y edificación.

## 13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE SECTORES.

### 13.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Las fichas que se acompañan a continuación recogen las determinaciones particulares que las presentes Normas Urbanísticas establecen para los distintos sectores en Suelo Urbanizable Delimitado y en Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Actuación), así como en las distintas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado. Se da así cumplimiento a lo previsto en los epígrafes e y f del artículo 44.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

### 13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

B. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.

2. Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas por el plan parcial correspondiente (Suelo Urbanizable) o mediante estudio de detalle (Suelo Urbano No Consolidado).

\* \* \*

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO MEMORIA

### 0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la memoria de las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen, provincia de León, cuya redacción fue contratada por la Diputación Provincial de León, dentro del Convenio de 1991 para la formulación de planeamiento municipal en la provincia.

La presente Memoria se corresponde con la memoria vinculante señalada en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, complementándose con el resto de documentación que integra las Normas Urbanísticas y que recoge la totalidad de los contenidos exigibles en virtud de los artículos 43 y 44 de la mencionada Ley.

El trabajo ha sido desarrollado desde 1993 bajo la dirección de los arquitectos urbanistas M<sup>a</sup> Ángeles Vega González y Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, habiendo intervenido así mismo en su redacción las siguientes personas:

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.  
M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.  
Carlos Colinas González, Biólogo.  
José Francisco Sánchez Fuentes, Arquitecto.  
Antonio Soto Lucía, Técnico CAD.  
Ángel Sánchez Fernández, estudiante de Arquitectura.  
Remedios Hernández Giménez, Delineante.  
José Manuel Menéndez Rodríguez, Delineante.

### 1. INTRODUCCIÓN.

#### 1.1 PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES.

Con fecha 30 de noviembre de 1978, la Comisión Provincial de Urbanismo de León aprobó definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valverde de la Virgen.

Estas Normas, en su momento adecuadas para regular el desarrollo urbanístico del municipio, empezaron pronto a resultar insuficientes para responder a la demanda generada por la presión urbanística que, ya en la década de los 80, aparece en los municipios del entorno de León.

En consecuencia, la Corporación decide en 1988 abordar la revisión de aquellas Normas Subsidiarias, aprobando inicial y provisionalmente el correspondiente documento.

Remitido el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 16 de mayo de 1990 y registro de entrada del siguiente día 22, este organismo acuerda denegar la Aprobación Definitiva de la Revisión, en su sesión de 17 de septiembre del mismo año.

Al no transmitirse notificación al Ayuntamiento del contenido del acuerdo en el plazo que marca la Ley, el pleno municipal acordó dar por aprobada definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias por silencio administrativo.

La Comisión de Urbanismo de León, en su sesión de 14 de febrero de 1991, acuerda informar al Ayuntamiento de la invalidez legal del anterior acuerdo municipal, contestando el Ayuntamiento con fecha 17 de julio de 1991 que se ratifica en su postura por entenderla ajustada a derecho.

En la línea de buscar un entendimiento para superar esta situación de enfrentamiento entre ambas instituciones, se acuerda la inclusión de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Valverde de la Virgen en el Convenio de 1991 para la redacción de planeamiento, suscrito entre la Junta de Castilla y León, la Diputación Provincial y el Ayuntamiento. En desarrollo del mismo, se trata de redactar un nuevo documento técnico que recoja los criterios e intenciones de la Corporación Municipal, plasmados en la revisión que considera definitivamente aprobada, pero ajustando su contenido a los requisitos legales del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 1/1992, de 26 de junio), y subsanando las deficiencias técnicas apuntadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Dentro del marco descrito, se inicia la nueva revisión de las Normas Subsidiarias de Valverde de la Virgen.

Habiendo adquirido los trabajos suficiente grado de desarrollo como para formular los criterios, objetivos y soluciones generales, y conforme al art. 125 por remisión del 151 del Reglamento de Planeamiento, se formalizó un documento con el carácter de Avance definido en el artículo 103 de la Ley del Suelo, para ser sometido al trámite de exposición pública.

El Pleno del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen acordó la exposición pública de este Avance en sesión plenaria celebrada el 27 de diciembre de 1993, exposición que se inició tras la publicación de dicho acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, recogiendo hasta un total de 25 sugerencias.

Tras el estudio de todas ellas por parte del Ayuntamiento y del equipo técnico redactor, e introducidas las modificaciones derivadas de las sugerencias estimadas, se redactó un documento de Normas Subsidiarias que fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de octubre de 1994.

Sometido dicho documento al preceptivo período de información pública, tras la publicación de los correspondientes anuncios en el *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 194, de 6-10-94, y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 231 de 10-10-94, se recogieron un total de 29 alegaciones. El equipo redactor emitió el correspondiente informe técnico sobre cada una de ellas, en el que se incluía la propuesta de resolución que, a su criterio, procedía en cada caso.

No obstante, dada la proximidad de las elecciones municipales de mayo de 1995, la corporación optó por detener el proceso para que fuera el nuevo Ayuntamiento que surgiera del proceso electoral el que se hiciera cargo de la revisión del planeamiento urbanístico.

Retomado este tema por la nueva corporación en octubre de 1995, se realiza una revisión a fondo de las Normas aprobadas inicialmente en 1994, acordándose una serie de modificaciones sobre su contenido. En consecuencia, se elabora un nuevo documento en di-

ciembre de 1995, remitiéndose al Ayuntamiento para su posterior tramitación.

No obstante, los avatares políticos de este Ayuntamiento, que determinaron un cambio de Alcalde y de equipo de gobierno tras apenas un año de mandato, junto con las discrepancias entre los componentes de la nueva coalición de gobierno resultante en lo relativo a los temas urbanísticos que afectan a la redacción de las Normas Urbanísticas, mantuvieron el proceso bloqueado.

Existieron algunos intentos de resolver la situación impulsados por el Servicio de Asistencia a Municipios de la propia Diputación Provincial, llegando incluso a redactar un nuevo borrador de documento, pero lo inestable de la situación política lo impidió. Los intentos, por parte de algunos concejales, de imponer al equipo redactor los criterios de un grupo de "asesores" externos al Ayuntamiento, que en realidad no eran sino conocidos representantes de intereses inmobiliarios que actúan en León y los municipios de su entorno, ayudaron a impedir que la tramitación culminase satisfactoriamente.

No obstante, tras tres años de paralización del proceso, el 22 de octubre de 1998 el Pleno Municipal acuerda la aprobación provisional de las Normas, pero entendiendo por tales las contenidas en el documento de aprobación inicial de mayo de 1994, no el elaborado en diciembre de 1995 para la aprobación provisional. Tal hecho provoca diversas paradojas, como la que supone que en el mismo acuerdo se decide aceptar algunas alegaciones que vendrían recogidas en el documento de 1995, pero que, obviamente, no se encontraban recogidas en el de 1994, que es el que se aprueba. Así mismo, la idoneidad técnica del documento, tras los años transcurridos, no resultaba ya ajustada a la realidad de lo que estaba siendo la dinámica urbanística del municipio, con muchas modificaciones puntuales y figuras de planeamiento de desarrollo ya aprobadas pero no recogidas en el documento.

Ante tales despropósitos, a los que hay que añadir la no aportación de algunos de los preceptivos informes sectoriales, la Comisión Territorial de Urbanismo de León en su escrito de 19 de enero de 1999, requiere al Ayuntamiento para que complete la documentación y subsane las deficiencias del expediente.

Así, el 27 de mayo de 1999, se reitera la aprobación provisional de las Normas pero refiriéndola al documento de 1995, indicándose en el mismo acuerdo el compromiso del Ayuntamiento de "incluir posteriormente en las Normas Urbanísticas mediante la tramitación que corresponda" las modificaciones, aprobaciones de otras figuras de planeamiento, convenios, etc., que en este tiempo se habían ido produciendo.

Presentado este acuerdo con la documentación correspondiente ante la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 15 de julio siguiente, y tras los correspondientes informes de la Ponencia Técnica y de los servicios jurídicos, la citada comisión acuerda, en su sesión de 16 de diciembre de 1999:

"Suspender la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde de la Virgen, con devolución del expediente al Ayuntamiento, para que, una vez subsanadas las deficiencias que se dejan expuestas, y previo acuerdo de la Corporación Municipal, se remita de nuevo a esta Comisión, a efectos de su aprobación definitiva".

En consecuencia, se elabora el presente texto refundido de la revisión de Normas, recogiendo la subsanación de deficiencias indicadas junto con la adaptación al nuevo marco jurídico determinado por la aprobación de la nueva Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuya entrada en vigor se ha producido durante el dilatado período de tramitación descrito. Aunque en virtud del régimen transitorio de dicha Ley, la adaptación total del documento no es estrictamente necesaria, se ha intentado adecuar en lo posible la terminología, las citas legales y demás aspectos formales de la ordenación, pero manteniendo los aspectos sustanciales del planeamiento ya aprobado, al objeto de no generar confusión en la posterior aplicación de la legislación y las Normas Urbanísticas en el municipio.



Como anexo a este documento, se adjunta un informe en el que se detalla el modo en que han sido introducidas las modificaciones requeridas por la Comisión Territorial y por los informes sectoriales recabados, al objeto de facilitar la comprobación de su correcta adecuación.

### 1.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Más allá de los conflictivos antecedentes de la revisión, existe la necesidad de dotar al municipio de una figura de planeamiento que ordene y regule eficazmente el desarrollo urbanístico de una zona muy tensionada por su proximidad a León y por su privilegiada situación territorial en la carretera de Astorga. Ambos factores determinan la existencia de una significativa demanda de suelo para implantaciones de primera y segunda residencia, que genera una compleja situación urbanística que urge regular.

### 1.3 CONTENIDO.

El contenido de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se ajusta a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conteniendo:

\* Fines y objetivos de su promulgación. Están en la presente memoria.

\* Infraestructuras básicas y sistemas generales. Están indicados en los planos de ordenación e infraestructuras que se adjuntan, diferenciando sistema de comunicaciones, espacios libres y zonas verdes, equipamiento comunitario, redes de abastecimiento, saneamiento y red viaria.

\* Delimitación de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable. Se refleja, asimismo, en los planos de ordenación.

\* Definición del concepto de núcleo de población. Se recoge en el título 11 de las Normas Urbanísticas, junto con la definición del riesgo de su formación.

\* Asignación de usos e intensidades en Suelo Urbano. Queda establecida a través de la definición de distintas zonas de ordenanza, con distintas condiciones particulares de uso y edificación en cada una de ellas.

\* Asignación de usos e intensidades en Suelo Urbanizable. En esta clase de suelo, se asignan orientativamente las tipologías edificatorias, correspondiendo al plan parcial la determinación definitiva de las condiciones particulares.

\* Normas Urbanísticas.

\* Trazado y características de la red viaria en Suelo Urbano. Los planos de ordenación de la serie nº 2 recogen el trazado del viario en Suelo Urbano, indicándose gráficamente las alineaciones.

\* Zonas de protección en Suelo No Urbanizable. Su delimitación se señala en los planos de ordenación de la serie nº1, recogiendo las condiciones de protección en el título 11 de las Normas Urbanísticas.

### 1.4 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO.

El presente documento se corresponde con la memoria vinculante referida en el artículo 51 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y su contenido se estructura conforme al siguiente esquema:

El título introductorio (1. INTRODUCCIÓN) del presente documento, contiene la descripción de su carácter, finalidad y contenido, junto con los antecedentes que determinan la justificación de la oportunidad y conveniencia de la revisión.

Tras un primer análisis sobre la realidad municipal y vistos los resultados de la fase de Avance, se establecen los objetivos sectoriales perseguidos, junto con los criterios desde los que se formulan sus determinaciones y propuestas. Integran estos contenidos el título 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

La propuesta-concreta de planeamiento se desarrolla conjuntamente en los capítulos 3 y 4 de esta memoria y en los planos de ordenación que integran las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo, los planos de ordenación recogen gráficamente la ordenación propuesta, la delimitación de las diferentes clases y calificaciones de suelo, de las diferentes áreas de gestión, etc.

## 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

### 2.1 OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

El objetivo genérico de unas normas urbanísticas de planeamiento de ámbito municipal, definible como la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se despliega en tres direcciones persiguiendo la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuación de su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar sus cualidades, y la potenciación de su atractivo cara al aporte de recursos exteriores.

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

Estos objetivos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de otros objetivos sectoriales más concretos, como conclusión del diagnóstico efectuado, que se recogen a continuación de manera sintética.

#### 2.1.1 EL TERRITORIO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

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

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

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

Tan sólo la oportunidad que representa la gran disponibilidad de suelo público en localización segregada de los núcleos, pero en óptima situación respecto a los ejes de comunicación, podrá justificar la introducción en este modelo de una oferta de suelo para actividades exógenas al municipio de naturaleza productiva, logística, terciaria, etc.

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

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

\* Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.

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

\* Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.

\* Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria que vertebra el territorio del término.

\* Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, con el fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando su gestión en función de su capacidad inversora anual.

#### 2.1.2 LOS CASCOS TRADICIONALES DE LOS NÚCLEOS.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con

el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo.

En orden a conseguir esta meta, las Normas han de cubrir los siguientes objetivos:

\* Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos, para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior de los cascos antiguos, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan como tales.

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

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

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

\* Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.

\* Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos, realizando para ello las operaciones necesarias sobre sus tejidos urbanos que les pongan en disposición de ser ocupados.

\* Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Definir los esquemas generales que completen las redes.

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

#### 2.1.3 NUEVO SUELO RESIDENCIAL.

Las zonas de ampliación del suelo urbano, así como los sectores de suelo urbanizable, para usos residenciales, se habrán de señalar siguiendo los siguientes criterios:

\* Perseguir las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura, y de las condiciones topográficas favorables.

\* En la medida de lo posible, se procurará que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas pueda contribuir a reducir déficits existentes en las áreas consolidadas.

\* Buscar una continuidad estructural y funcional en el casco y las nuevas áreas, evitando zonas aisladas. Ordenar las nuevas áreas rematando el tejido de las existentes.

\* Generar una oferta de suelo afecta a condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución mediante ámbitos no delimitados de Suelo Urbanizable.

\* Incorporar a las Normas Urbanísticas las determinaciones de las modificaciones puntuales, estudios de detalle y planes parciales aprobados definitivamente durante su período de tramitación.

Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrán de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:

\* Establecer los espacios libres, equipamiento y viario, que se podrán obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.

\* Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación, en sus costes y beneficios.

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

\* Establecer las reservas de suelo de sistemas generales y las operaciones de conexión exterior que deban vincularse al desarrollo de cada sector.

#### 2.1.4 SUELO PARA USOS NO RESIDENCIALES.

Aunque se trata de un municipio de vocación netamente residencial y de servicios, carácter que se potenciará desde el nuevo planeamiento, la pertenencia al área metropolitana de León ha generado fuertes expectativas de carácter industrial, que interesa canalizar hacia los suelos idóneos para este tipo de implantaciones.

La actuación del Campo de Golf El Cueto, en San Miguel del Camino, precisa la incorporación a las Normas Urbanísticas de las determinaciones del plan parcial definitivamente aprobado sobre este ámbito.

#### 2.1.5 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Las Normas Urbanísticas Municipales preverán las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las necesidades dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, etc.

En particular, en cumplimiento del artículo 41.c de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, se preverá la cobertura de sendos estándares de zonas verdes y equipamientos de 5 m<sup>2</sup>/habitante en ambos casos, calculado sobre el límite de capacidad residencial total del conjunto de los suelos urbanos y urbanizables.

De igual forma, se establecerán las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de completamiento de las redes de abastecimiento, saneamiento, etc.

La implantación en el municipio de un sistema general de carácter supramunicipal cual es el aeropuerto de León, exige su delimitación y su regulación en el planeamiento, a los efectos de recoger las afectaciones legales y servidumbres que implica. En concreto, se recoge expresamente una categoría de Sistema General Aeroportuario para calificar el recinto aeroportuario y los suelos afectados, así como una categoría dentro del suelo rústico protegido para recoger adecuadamente la clasificación de estos suelos.

#### 2.1.6 NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

Las Normas Urbanísticas establecerán las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieran, en virtud de sus características o interés.

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

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

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

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

\* En concreto, se recogen las determinaciones derivadas de la declaración como Bien de Interés Cultural del Camino de Santiago, que atraviesa el municipio en dirección este-oeste. Se establecen una serie de condiciones cautelares entretanto se tramita el preceptivo plan especial de protección.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

#### 3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

Las propuestas de las Normas Urbanísticas referidas a la escala territorial del término municipal se encuentran recogidas en el Plano de Ordenación nº1, y se describen en los siguientes epígrafes.

El esquema de ocupación que plantean estas Normas Urbanísticas consolida el existente, basado en el crecimiento de los núcleos existentes y potenciando su desarrollo, si bien se crean áreas de nuevo desarrollo para segunda residencia, actividades industriales y el cen-

junto "El Cueto" que, por sus especiales características, tienen necesidad de extensiones de terreno mayores y, en el caso del industrial, alejadas de los cascos urbanos.

### 3.2 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Se describen a continuación las propuestas de ordenación que las Normas Urbanísticas plantean para cada uno de los núcleos, en correspondencia con los planos de ordenación que se adjuntan.

#### 3.2.1 ASPECTOS GENERALES.

En las zonas consolidadas de todos los núcleos urbanos, las presentes Normas proponen un tratamiento específico a desarrollar a través de los siguientes mecanismos:

\* Cuidadoso estudio de las alineaciones, ajustándolas a los límites de propiedad materializados, con el fin de mantener la riqueza morfológica del tejido urbano.

\* Regulación normativa de las alturas de edificación, impidiendo la aparición de impactos negativos.

\* Regulación normativa de aspectos tipológicos, constructivos y estéticos de la edificación.

#### 3.2.2 LA VIRGEN DEL CAMINO.

Se mantiene básicamente en su integridad la ordenación propuesta en la revisión de Normas Urbanísticas aprobada por el Ayuntamiento.

Se prevén dos grandes zonas de expansión. La primera de ellas comprendería todo el ensanche norte del núcleo hasta el límite con el término municipal de San Andrés del Rabanedo y el recinto del aeropuerto de León. Dentro de ella, se definen a su vez dos zonas, en función de los mecanismos de gestión determinados para su desarrollo. Un primer corredor a lo largo de la calle de la Ermita (actual acceso al aeropuerto), que se clasifica como Suelo Urbano, incorporando una modificación puntual y un estudio de detalle recientemente aprobados en la zona. El resto de los suelos quedan clasificados como Urbanizable No Delimitado, remitiendo la sectorización a las demandas que en su momento manifiesten los propios propietarios.

El segundo gran ensanche de esta localidad se prevé en su parte oeste, ordenando y dando coherencia a los procesos espontáneos y descontrolados que allí están surgiendo últimamente. Tanto el entorno como la naturaleza de las construcciones que ya han aparecido allí, así como su relativa autonomía respecto al centro del núcleo, aconsejan una calificación orientada a implantaciones de segunda residencia, en contrapunto a las del centro del núcleo, atendiendo a la demanda para estas tipologías que existe en el municipio. En términos de clasificación, se ha optado también por la de Suelo Urbanizable No Delimitado, en espera de que así puedan tener un desarrollo más ajustado a la complicada estructura de propiedad ahora existente.

Se establece una calificación específica de Sistema General Aeroportuario para los suelos del aeropuerto de León y sus correspondientes zonas de afección en cabecera de pista. Así mismo, se establecen dos sistemas generales de la red viaria para garantizar el sistema de accesos a esta instalación. Por una parte, el existente en la actualidad que atraviesa el núcleo de La Virgen del Camino, coincidiendo con la calle de la Ermita. Por otro, una reserva de suelo para un futuro acceso directo desde la N-120, coincidente con el límite con el término municipal de San Andrés del Rabanedo.

Se establece una calificación específica, Dotacional Privado, para las grandes instalaciones de estas características, existentes al sur de la carretera de Astorga, y que se corresponden con el Aero-Club y con el colegio de la Fundación Virgen del Camino.

Asimismo, se califican como espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes) las grandes áreas vacantes en torno al santuario, en correspondencia con su tradicional uso comunal.

Se asignan unas condiciones de edificación correspondientes a tipologías de manzana cerrada y vivienda colectiva a las áreas más consolidadas del casco y su entorno inmediato, con alturas máximas de 3 plantas (Baja+2), y de 4 plantas (Baja+3) en algunas calles que por sus características dimensionales lo permiten, conforme al mismo criterio manejado en las Normas Subsidiarias que el Ayuntamiento tiene por aprobadas.

En el Barrio de Aviación, se recogen los términos del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Valverde de la Virgen y el Instituto de la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS), publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 35 de 12 de febrero de 2000.

En otras áreas periféricas se establecen condiciones de ordenanza dirigidas hacia tipologías más abiertas, de vivienda unifamiliar aislada y adosada.

Al oeste del núcleo, en la zona de La Vega, se califican la zona verde y el área deportiva existente, previendo incluso posibles ampliaciones.

#### 3.2.3 VALVERDE DE LA VIRGEN.

En Valverde de la Virgen se recogen las áreas más consolidadas del casco respetando su distribución lineal a lo largo del Camino de Santiago, previendo las oportunas calificaciones dotacionales y de zona verde para aquellos suelos comunales de uso público tradicional.

Se establecen dos expansiones para este núcleo; una hacia el norte, apoyada en la carretera de Montejos, y otra hacia el oeste, apoyada en el camino de Las Bodegas y en la carretera N-120, conectando con San Miguel del Camino. En ambos casos la clasificación del suelo es de Urbanizable No Delimitado, si bien dentro de la última se diferencia un sector de Suelo Urbanizable Delimitado correspondiente con el ámbito del plan parcial Asentamientos de Fin de Semana, cuya aprobación definitiva ha sido recientemente otorgada.

#### 3.2.4 SAN MIGUEL DEL CAMINO.

Se plantea una ordenación con idéntico criterio al propuesto en Valverde, si bien aquí los desarrollos al sur de la carretera han de ser más importantes dada la proliferación de actuaciones existentes en la zona.

Los ensanches urbanizables se concentran en el Suelo Urbanizable No Delimitado hacia el este, que plantearía la continuidad con el núcleo de Valverde, y el sector de Suelo Urbanizable Delimitado correspondiente al campo de golf, que por su propia naturaleza no guarda continuidad con el casco.

#### 3.2.5 ROBLEDO DE LA VALDONCINA.

En correspondencia con su carácter más disperso que los núcleos anteriores, se califican como suelo urbano residencial las franjas de suelo asistidas por los caminos que se ramifican desde el centro de su casco.

Se prevén calificaciones específicas de equipamientos y espacios libres públicos en los suelos comunales de uso colectivo tradicional.

#### 3.2.6 MONTEJOS DEL CAMINO.

La ordenación de este núcleo recoge el casco tradicional compacto y colmatado a lo largo de la carretera LE-441 de León a Villanueva de Carrizo.

Los ensanches más importantes, planteados en tipologías abiertas unifamiliares, se apoyan en la propia carretera LE-441, y en la de Valverde, donde un gran área de Suelo Urbanizable No Delimitado plantearía la continuidad con ese núcleo.

Al norte del núcleo, se recoge el proyecto aprobado de variante de la LE-411, con la oportuna reserva de suelo en Sistema General Viario (ver planos de ordenación de la serie nº1).

Se suprime la zona verde de las anteriores Normas Subsidiarias, al poderse cubrir las necesidades de espacios libres con los suelos comunales existentes, sin recurrir a propiedades privadas. No obstante, se establece la apertura de un nuevo viario y un pequeño espacio libre para estructurar la manzana de una manera más racional.

#### 3.2.7 LA ALDEA, FRESNO Y ONCINA.

Se trata de núcleos en los que no existe prácticamente ninguna dinámica urbanística y ninguna expectativa de crecimiento, por lo que la propuesta de las Normas Urbanísticas se limita a recoger como Suelo Urbano las zonas consolidadas existentes, con alguna pequeña expansión debida al suelo libre restante entre las edificaciones existentes.

#### 3.2.8 URBANIZACIÓN LAS PLATAS.

Se recoge como sector de Suelo Urbanizable Delimitado la urbanización también conocida como Jano Dembra, situada en el paraje



Las Platas, al este del término municipal, en el límite con el de Santovenia de la Valduncina.

Con ello se intenta dotar al Ayuntamiento de la herramienta jurídica para legalizar la situación de las viviendas allí existentes, pero garantizando la solución a los problemas de infraestructura que presenta, especialmente de saneamiento, así como para obtener las cesiones que marca la legislación vigente.

### 3.3 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

#### 3.3.1 SUELO RÚSTICO COMÚN.

En correspondencia con los artículos 15-d y 16.1-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### 3.3.2 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

Se recogió a continuación el listado de clases y categorías de Suelo Rústico Protegido, cuyo régimen particular de protección se detalla en el título 11 de la normativa.

#### 3.3.2.1 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

En correspondencia con el artículo 16.1-e de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras, junto con las zonas de protección establecidas por la legislación sectorial en cada caso.

Dentro de esta categoría, las presentes Normas Urbanísticas distinguen:

##### 1. Protección de carreteras.

Conforme a:

a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

b) Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

##### 2. Protección de infraestructuras eléctricas.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

##### 3. Protección de infraestructura ferroviaria.

Conforme a la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

##### 4. Protección de infraestructuras aeroportuarias.

Conforme al Decreto sobre Protecciones Aeronáuticas de 24 de febrero de 1972 y al anexo 14 del Convenio de la Organización de Aviación Civil Internacional.

#### 3.3.2.2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

En correspondencia con el artículo 16.1-f de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que las presentes Normas Urbanísticas consideran necesario proteger por sus valores culturales, distinguiendo las siguientes subcategorías dentro de esta clase de suelo:

1. Protección del ámbito del Camino de Santiago declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.

Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

##### 2. Protección de yacimientos arqueológicos.

Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección, cuya localización se señala en el plano de ordenación nº 1.

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	ÉPOCA
1. EL MONTICO	La Virgen del Camino	Paleolítico
3. JANILLO O EL CAMINO DE LA ALDEA	Fresno del Camino	Paleolítico
4. TERRUBIO	Oncina de la Valduncina	Prehistórico
5. LA MATA DE SAN JUAN	Robledo de la Valduncina	Medieval
6. EL ESPINO	Oncina de la Valduncina	Romano
8. LA REINA	Montejos del Camino	Prehistórico

DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	ÉPOCA
9. EL MONTEO	Montejos del Camino	Prehistórico
10. EL TRUÉBANO	Montejos del Camino	Bajomedieval
11. ZARZALES	Montejos del Camino	Romano
12. LA ZARZA	Montejos del Camino	Moderno (s.XVI-XVIII)

### 3. Protección de vías pecuarias.

Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal e incluso estatal. Su condición de suelos públicos, junto con su valor histórico-cultural, hace que deban ser protegidas contra cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura, puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes, pasillos ecológicos o itinerarios senderistas de interés cultural. En estos suelos, se estará a lo previsto por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su Reglamento (R.D. 2876/1978, de 3 de noviembre).

Se han protegido las siguientes vías pecuarias, indicadas en los planos de ordenación de la serie nº 1:

\* Cordel de León.

\* Cordel de Valdesquillo.

\* Colada del Francés.

### 4. Protección de bodegas tradicionales.

#### 3.3.2.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

En correspondencia con el artículo 16.1-g de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que las presentes Normas Urbanísticas consideran necesario proteger por sus valores naturales, o por la existencia de legislación sectorial que obligue a ello. Se distinguen las siguientes subcategorías dentro de esta clase de suelo:

##### I. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

Los principales elementos modeladores del paisaje del término municipal, cuales son los cerros, vallonadas, zonas de alta pendiente, etc., deben también ser protegidos de cualquier intervención que les desfigure. Por tanto, en ellas se controlará tanto la aparición de edificaciones inadecuadas como las posibles actuaciones favorecedoras de la erosión, preservando la vegetación autóctona presente en ellos y restaurando las zonas donde esa vegetación ha desaparecido, para frenar el desarrollo de cárcavas y la formación de cañones.

##### I. PROTECCIÓN FORESTAL Y DE MONTES.

Se establece esta protección sobre los cerros y vallonadas de la parte noroccidental del término, ocupados en su mayor parte por tierras de labor de secano abandonadas, que progresivamente van siendo recolonizadas por matorrales y especies de porte arbustivo.

Las condiciones económicas actuales desaconsejan el mantenimiento de los tradicionales usos de esta zona para la producción de cereales de secano. Antes bien, resultaría más interesante y productivo aprovechar el avanzado estado de recolonización del páramo por especies del bosque autóctono de la zona, hacia un uso múltiple con especial énfasis en la producción de "medio ambiente", planteada como alternativa atrayente para estos terrenos.

En esta línea, el establecimiento de un bosque en la zona permitiría aprovechamientos madereros y ganaderos moderados así como su explotación como área de recreo, con los efectos secundarios de aparición de actividad terciaria en los núcleos de población próximos que producen estas iniciativas. Este tipo de explotación sería compatible con agricultura tradicional o con plantaciones de árboles exóticos de crecimiento rápido siempre que estos cultivos se mantuvieran en parcelas de tamaño moderado incrustadas en una matriz continua de bosque autóctono.

El asentamiento de un bosque en esta parte norte del municipio sería de gran interés ecológico porque conectaría los bosques de las tierras altas entre el Órbigo y el Bernesga -y en definitiva, la Cordillera Cantábrica- con el páramo leonés y con los bosques de ribera de los afluentes del Esla. El mantenimiento de un corredor natural norte-

sur sería crítico para hacer posible la redistribución de especies impuesta por el cambio climático.

La colonización por especies forestales está más avanzada en la parte noroeste del municipio, donde son urgentes actuaciones silviculturales. En algunas zonas el riesgo de fuego catastrófico es extremadamente alto debido a la alta densidad de pies de *Quercus petraea*.

Parte de los cultivos de secano abandonados están siendo ocupados por arbustos del género *Erica* que dificultan la recolonización por árboles. Estas manchas deberían recibir un tratamiento especial para dirigir las hacia pastizales o hacia bosque.

### 3.3.2.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES.

En correspondencia con el artículo 16.1-h de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que las presentes Normas Urbanísticas consideran necesario proteger por el riesgo objetivo que presentan para albergar cualquier construcción, derivado de su condición de cauces de desagüe de la escorrentía producida en el monte circundante, y que aunque no presenten cauces de agua continuos sí que pueden desaguar ocasionalmente elevados caudales. A estos motivos, cabe añadir su relevancia paisajística y sus especiales condiciones topográficas.

Para su delimitación, se han tenido en consideración los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el artículo 6 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. No obstante, su delimitación se ha realizado con un criterio más amplio con el fin de asegurar la protección de todos aquellos terrenos que eventualmente pudieran estar amenazados por los riesgos naturales que estos cauces suponen, así como para mejor preservar la integridad de los cursos de agua.

La importancia ecológica de las riberas y arroyadas como zona de refugio y biotopo específico para la fauna, la existencia de vegetación arbórea específica asociada a las mismas, las fuertes pendientes o el riesgo de erosión en algunos casos, aconsejan la más estricta protección de estos suelos, responsables por otra parte de los procesos hidrogeológicos modeladores del paisaje.

Esta protección específica se ha asignado a las siguientes unidades ambientales:

\* Zonas de ribera.

Los arroyos del valle de Robledo, del Truévano y de la Oncina presentan unos bosques de ribera de alto valor ecológico que deben ser protegidos.

\* Vegas húmedas.

Se trata de las vegas de arroyos con flujo estival y un volumen de agua que permite la explotación de huertas y pastizales de vacuno entre el límite de la zona protegida para bosque de ribera y el límite de la vega.

La extracción de agua del arroyo debe ser regulada para impedir la desecación del río y la desaparición del bosque de ribera. También es necesario controlar el uso de sustancias nocivas como pesticidas, fertilizantes, desechos, etc., que pudieran contaminar los arroyos.

\* Vega seca.

Las vegas de los arroyos con flujos estacionales, deben protegerse también, los procesos de revegetación de sus márgenes, que favorecen la erosión del cauce. Para conseguir esto, se precisa, entre otras medidas de protección, excluir el ganado de una franja de 30 metros a cada lado del cauce para permitir el desarrollo de una vegetación de ribera.

### 3.4 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos que contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento de carácter colectivo en materia de comunicaciones, equipamiento, zonas verdes e infraestructuras y servicios, según el modelo urbanístico previsto en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su ámbito de servicio.

Los Sistemas Generales conforman la estructura general y orgánica global del municipio, mientras que los Sistemas Locales tienen un alcance más reducido, cubriendo necesidades de ámbitos más concretos y sirviendo para completar a aquellos.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se califican de la siguiente manera:

1. Sistema de la Red Viaria.
2. Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
3. Sistema de Equipamientos.
4. Sistema General de la Red Ferroviaria.
5. Sistema General Aeroportuario.
6. Sistema de Infraestructuras.

Los planos de ordenación, nº1 para el término municipal, y de la serie nº 2 para los núcleos urbanos, contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

#### 3.4.1 SISTEMA DE LA RED VIARIA.

Se entiende por Sistema de la Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

A. Sistema General de la Red Viaria (SV), constituido por:

1. Viario de primer orden:

La red viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial, sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

a) SV1: Carretera N-120 de Logroño a Vigo.

b) SV2: Carretera autonómica LE-441 de León a Villanueva de Carrizo.

c) SV3: Autopista A66.

d) SV4: Reserva viaria Ronda Sur de León / Autopista A-12 León-Astorga.

2. Viario de segundo orden:

Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

3. Caminos vecinales estructurantes:

a) SV5: CV 161/20 de La Aldea de la Valduncina a Oncina de la Valduncina.

b) SV6: CV 161/21 de CN-120 a La Aldea de la Valduncina.

c) SV7: CV 161/30 de Valverde de la Virgen a Montejos del Camino.

d) SV8: CV 161/36 de CN-120 por Quintana de Raneros a Santovenia.

e) SV9: CV 161/33 de CN-120 por Chozas de Abajo a Arduncino.

f) SV10: CV 161/40 de CV 161/36 por Fresno del Camino a Oncina de la Valduncina.

4. Otros viarios.

a) SV11: Acceso al aeropuerto de León a través de La Virgen del Camino.

b) SV12: Reserva viaria para futuro acceso directo al aeropuerto de León.

c) SV13: Acceso al campo de golf de San Miguel del Camino.

B. Sistema local viario:

1. Red de calles urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

2. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo No Urbanizable.

En el plano de ordenación nº 1 y en los de las series nº 2 y 3, se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

#### 3.4.2 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes el conjunto de espacios libres públicos, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escena urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

Las presentes Normas Urbanísticas distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

#### I. ZONAS VERDES.

Son los elementos que integran el sistema general de esta categoría. Está formado por los siguientes elementos:

1. La Virgen del Camino: ZV1 a ZV6.
2. Valverde de la Virgen: ZV7 y ZV8.
3. San Miguel del Camino: ZV9.
4. Montejos del Camino: ZV10.
5. Robledo de la Valduncina: ZV11 Y ZV12.
6. La Aldea de la Valduncina: ZV13.
7. Fresno del Camino: ZV14.
8. Oncina de la Valduncina: ZV15 y ZV16.

#### II. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Constituyen el sistema local de esta categoría, integrado por la red de plazas y pequeñas áreas ajardinadas integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se trata del resto de espacios libres, pavimentados o no, ajardinados o con cierto acondicionamiento vegetal, destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del entorno y al acompañamiento del viario.

Su localización se indica en los planos de ordenación de la serie 2.

#### 3.4.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales al servicio de la población del municipio.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

##### \* Deportivo:

DP 1: Zona deportiva de La Virgen del Camino.

DP 2: Zona deportiva de Montejos.

##### \* Institucional:

II: Ayuntamiento, en Valverde de la Virgen.

##### \* Escolar:

E 1: Grupo escolar de La Virgen del Camino.

#### 3.4.4 SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

En el término municipal de Valverde de la Virgen, los elementos que integran el Sistema General Ferroviario corresponden a la línea Palencia - La Coruña, y vienen indicados en los planos de ordenación con el código RF1.

#### 3.4.5 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS AEROPORTUARIAS.

Pertenecen al sistema general de infraestructuras aeroportuarias el conjunto de instalaciones pertenecientes al aeropuerto de La Virgen del Camino, junto con los terrenos afectados en su entorno, que se recogen en los planos de ordenación de la serie 1.

Los elementos que integran el Sistema General Aeroportuario son:

1. SA-1: Recinto aeroportuario.
2. SA-2: Reserva de suelo expropiable para futura ampliación de pista.
3. SA-3: Reserva de suelo para futura ampliación de pista.
4. SA-4: Zona de balizamiento y ayudas a la navegación.

#### 3.4.6 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los planos de infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a

compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación.

#### A. SISTEMA GENERAL.

Está constituido por:

\* LAT: Líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el municipio.

\* IH: Canales de regadío y otros elementos de infraestructura hidráulica pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero, que atraviesan el municipio (Canal de Velilla).

\* SP1: Los depósitos y aductores principales para el servicio público de abastecimiento de agua potable.

\* SP2: Las depuradoras y colectores principales para el servicio público de eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.

\* SP3: Cementerios.

#### B. SISTEMA LOCAL.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales, se señalan las siguientes:

\* Conducciones especiales y red de energía eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación.

\* Red telefónica.

#### 3.5 ASPECTOS CUANTITATIVOS.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos de la ordenación planteada en la presentes Normas Urbanísticas Municipales y que ha sido descrita anteriormente.

##### 3.5.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

##### 3.5.1.1 Suelo Urbano.

La siguiente tabla recoge el dimensionado del suelo urbano planteado en la propuesta, junto con una valoración aproximada de capacidades residenciales.

NÚCLEO	SUELO URBANO	
	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD (VIV)
LA VIRGEN DEL CAMINO	864.354	1.728
VALVERDE DE LA VIRGEN	318.270	477
SAN MIGUEL DEL CAMINO	254.795	382
MONTEJOS DEL CAMINO	239.908	360
ROBLEDO DE LA VALDONCINA	247.341	370
LA ALDEA DE LA VALDONCINA	101.955	153
FRESNO DEL CAMINO	177.156	265
ONCINA DE LA VALDONCINA	96.642	145
TOTAL SUELO URBANO	2.300.421	3.880

La evaluación de capacidades se ha deducido del análisis de los censos de vivienda y de la superficie actual de los núcleos urbanos, arrojando unos resultados de densidades netas en todos los núcleos de 15 viv./ha, excepto en La Virgen del Camino donde se consideran 20 viv./ha. Para este cálculo se ha considerado también el análisis de las tipologías existentes y propuestas, así como el esponjamiento del tejido urbano.

La siguiente tabla recoge los parámetros básicos de las unidades de actuación que se establecen dentro del Suelo Urbano.

NUM	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL	EDIF. BRUTA	Nº VIVIENDAS	EDIF. TOTAL
1	Acceso al Aeropuerto	12300	0,934	75	11.488,20
2	Travesía Avenida de Madrid -	5736	0,9845	35	5.647,09
3	Travesía Avenida de Madrid -	10439	1,337	63	13.956,94
4	Convenio INVIFAS	25488,27	0,5269	65	13.429,77



## 3.5.1.2 Suelo Urbanizable.

Las siguientes tablas recogen los parámetros básicos de los ámbitos de Suelo Urbanizable clasificados por las presentes Normas Urbanísticas, diferenciando sectores delimitados y áreas no delimitadas.

SUZD	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL	EDIF. BRUTA	EDIF. TOTAL	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD
1	Colonia Fin de Semana	27.805,00	0,19	5.213,44	69,00	24,82
2	Custo	1.354.985,00	0,18	237.123,48	677,00	5,00
3	Las Platas	36.172,00	0,19	4.830,92	26,00	7,19
<b>TOTAL</b>		<b>1.418.962,00</b>			<b>772,00</b>	

SUZD	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL	EDIF. BRUTA	EDIF. TOTAL	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD
1	Ensanche Norte de la Virgen del Camino	112.501,00	0,50	56.250,50	337,00	30,00
2	Valdemulo	149.447,00	0,23	34.372,81	179,00	11,98
3	Valdefranco	247.308,00	0,20	49.461,60	618,00	24,99
4	La Hueriga	281.991,00	0,40	112.796,40	0,00	0,00
5	El Jano de Montejos	378.275,00	0,40	151.310,00	945,00	24,98
6	Arroyo del Truelveno	205.516,00	0,40	82.206,40	384,00	17,71
<b>TOTAL</b>		<b>1.375.038,00</b>			<b>2.443,00</b>	

Puede comprobarse en las tablas cómo la densidad y edificabilidad previstas en las áreas residenciales es inferior al máximo permitido por el artículo 36.1-c/3º de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León (30 viv./ha y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Por otra parte, la edificabilidad industrial de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecida para el Área Urbanizable No Delimitada nº 4, garantiza que aun en el caso de que toda esta edificabilidad se materializara en edificios de una sola planta, el terreno ocupado por las construcciones nunca superaría el 40% del ámbito, quedando muy lejos del máximo de los 2/3 fijado por el epígrafe "e" del mencionado artículo 36.1 de la Ley 5/1999.

## 3.5.1.3 Suelo Rústico.

La superficie total de suelo clasificado como tal Suelo Rústico es de 5.869 ha.

## 3.5.2 RESUMEN TOTAL.

SUELO URBANO: 230 HA.  
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO: 142 HA.  
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO: 138 HA.  
SUELO RÚSTICO: 5.869 HA.  
TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: 6.379 HA.

## 3.5.3 CUANTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL.

De las tablas del punto anterior se deduce la capacidad total máxima en número de viviendas:

CLASE DE SUELO	CUANTIFICACIÓN TOTAL	
	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	CAPACIDAD (VIV)
URBANO	2.300.421	3.880
URBANIZABLE DELIMITADO	1.418.962	772
URBANIZABLE NO DELIMITADO	1.375.038	2.443
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>5.094.421</b>	<b>7.095</b>

Considerando una composición media familiar de 3 habitantes por vivienda, se concluye que el modelo propuesto por la revisión de normas tiene una capacidad residencial total de 7.095 viviendas y unos 21.000 habitantes, aproximadamente.

El apartado 3.1 de la Memoria de Información Urbanística recoge la evolución del censo de viviendas a lo largo de los últimos años. De estos datos se desprende que el crecimiento del número de viviendas en el municipio viene siendo a razón de un 6,5 % anual.

Partiendo de una hipótesis de 2.353 viviendas existentes a 1 de enero de 1996, justificada anteriormente, y suponiendo un mantenimiento de este ritmo de crecimiento medio anual del 6,5%, cabe realizar la siguiente proyección para los 20 próximos años:

AÑO	Nº VIVIENDAS	AUMENTO (6,5 %)
1996	2353	153
1997	2506	163
1998	2669	173

## AÑO Nº VIVIENDAS AUMENTO (6,5 %)

1999	2842	185
2000	3027	197
2001	3224	210
2002	3434	223
2003	3657	238
2004	3895	253
2005	4148	270
2006	4418	287
2007	4705	306
2008	5011	326
2009	5337	347
2010	5684	369
2011	6053	393
2012	6446	419
2013	6865	446
2014	7311	475
2015	7786	506
2016	8292	

Analizando la tabla de capacidades que figura en este epígrafe, y examinando la anterior progresión, se deduce que la capacidad total real estimada para el suelo urbano de las presentes Normas, que asciende a la cantidad de 3.880 viviendas, cubre las necesidades municipales de vivienda hasta el horizonte del 2004-2005.

Por su parte, las 3.215 viviendas de capacidad del suelo urbanizable se constituyen en reserva para satisfacer demandas residenciales a más largo plazo, dado que sus particulares características y requisitos de planeamiento y gestión hacen previsible una mayor dilatación temporal de los procesos de urbanización y puesta en mercado. De esta forma, vemos que las 7.095 viviendas de capacidad total de las Normas cubren las necesidades del municipio hasta un horizonte situado hacia los años 2013-2014.

## 3.5.4 ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES.

La siguiente tabla recoge las superficies de zonas verdes en Sistema General de los diferentes núcleos.

SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES EN SUELO URBANO				
NÚCLEO	SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	VIVIENDAS-HABITANTES. (3HAB./VIV.)	ESTÁNDAR ZONAS VERDES (M <sup>2</sup> /HAB.)
VIRGEN DEL CAMINO	ZV1	11.830		
	ZV2	14.024		
	ZV3	13.632		
	ZV4	6.277		
	ZV5	2.700		
	ZV6	6.376		
	V. DEL CAMINO	54.839	1.728 VIV. - 5.184 HAB.	10,6
VALVERDE DE LA VIRGEN	ZV7	3.406		
	ZV8	3.814		
	VALV. DE LA V.	7.220	477 VIV. - 1.431 HAB.	5,1
SAN MIGUEL DEL CAMINO	ZV9	7.418	382 VIV. - 1.146 HAB.	6,5
MONTEJOS DEL CAMINO	ZV10	3.280	360 VIV. - 1.080 HAB.	3
ROBLEDO DE LA VALDONCINA	ZV11	1.444		
	ZV12	8.912		
	ROBL. DE LA V.	10.356	370 VIV. - 1.110 HAB.	9,3
LA ALDEA DE LA VALDONCINA	ZV13	9.049	153 VIV. - 459 HAB.	19,7
FRESNO DEL CAMINO	ZV14	7.811	265 VIV. - 795 HAB.	9,8
ONCINA DE LA VALDONCINA	ZV15	3.789		
	ZV16	1.283		
	ONCINA DE V.	5.092	145 VIV. - 435 HAB.	11,7
<b>TOTAL MUNICIPAL S. SUELO URBANO</b>		<b>105.065</b>	<b>3.880 VIV. - 11.640 HAB.</b>	<b>9</b>

A los efectos de justificar el cumplimiento del estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante, conforme a lo previsto en el artículo 41-c/3º de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, hay que destacar que, aunque algún núcleo presente un cómputo menor, el conjunto municipal cumple un estándar de 9 m<sup>2</sup> de zona verde en sistema general por habitante en suelo urbano.

Si para el cálculo del estándar se utiliza la capacidad residencial total, incluidos los Suelos Urbanizables (21.000 habitantes, aproximadamente), el estándar desciende a 5 m<sup>2</sup>/habitante, en el límite legal.

## 3.5.5 ESTÁNDAR DE EQUIPAMIENTOS.

A los efectos de justificar el cumplimiento del estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup> de equipamiento por habitante, previsto en el artículo 41-

c/4º de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, la siguiente tabla recoge las distintas superficies calificadas como dotaciones por estas Normas Urbanísticas.

#### SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES EN SUELO URBANO

Núcleo	Superficie de equipamientos (m²)	Viviendas-habitantes (3 hab./vív.)	Estándar equip. (m²/hab.)
VIRGEN DEL CAMINO	42.120	1.728 VIV. - 5.184 HAB.	8
VALVERDE DE LA VIRGEN	1.863	477 VIV. - 1.431 HAB.	1,3
SAN MIGUEL DEL CAMINO	1.060	382 VIV. - 1.146 HAB.	1
MONTEJOS DEL CAMINO	1.640	360 VIV. - 1.080 HAB.	1,5
ROBLEDO DE LA VALDONCINA	800	370 VIV. - 1.110 HAB.	0,7
LA ALDEA DE LA VALDONCINA	574	153 VIV. - 459 HAB.	19,7
FRESNO DEL CAMINO	9.752	265 VIV. - 795 HAB.	1,25
ONCINA DE LA VALDONCINA	672	145 VIV. - 435 HAB.	1,5
TOTAL MUNICIPAL S. SUELO URBANO	58.481	3.880 VIV. - 11.640 HAB.	5

Nuevamente, puede comprobarse que aunque algunos núcleos sean deficitarios, el conjunto municipal cumple el mínimo legal exigible de 5 m²/hab., gracias a la concentración de dotaciones y a la centralidad de La Virgen del Camino, que actúa como "capital" del municipio en materia de servicios y equipamientos.

Los suelos urbanizables, cuyos procesos de desarrollo se ajustarán a la exigencia legal de previsión de dotaciones para satisfacer las necesidades de la población que puedan albergar, completarán el sistema de equipamientos incrementando este estándar.

#### 4. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

##### 4.1 SUELO URBANO.

##### 4.1.1 DELIMITACIÓN.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta se ajusta a los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 11 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/99 de Castilla y León, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, podrán existir dos categorías dentro de esta clase de suelo:

\* Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

\* Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados. La totalidad de este suelo se incluye en unidades de actuación para su desarrollo.

Este Suelo Urbano se reparte en tres ámbitos, coincidentes con cada uno de los ocho núcleos de población del municipio: Valverde de la Virgen, La Virgen del Camino, San Miguel del Camino, Montejos del Camino, Robledo de la Valdoncina, La Aldea de la Valdoncina, Fresno del Camino y Oncina de la Valdoncina.

##### 4.1.2 NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

A los efectos de establecer las distintas intensidades y niveles de uso del suelo y de edificación, las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen una división del Suelo Urbano en áreas homogéneas con regulación normativa diferenciada.

En cada zona de ordenanza se establece un determinado tipo de condiciones de uso y edificación, adecuadas a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

En Suelo Urbano, estas Normas Particulares de zona tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento.

Las diferentes zonas son las siguientes:

- \* 1: Edificación en cascos rurales.
- \* 2: Edificación en manzana cerrada.
- \* 3: Unifamiliar intensiva-1.
- \* 3b: Unifamiliar intensiva en UA1.
- \* 4: Unifamiliar intensiva-2.
- \* 5: Unifamiliar extensiva.
- \* 6: Bodegas.
- \* 7: Dotacional compacto.
- \* 8: Dotacional exento.
- \* 9: Espacios libres.

Las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación que se establecen para cada una de estas zonas de ordenanza se recogen en las fichas que integran el capítulo 12 de la normativa.

##### 4.1.3 ALINEACIONES.

Los planos de ordenación de la serie nº 3 recogen gráficamente las alineaciones de los viales, que señalan el límite entre el espacio público de las calles y las parcelas privadas.

El planteamiento básico pasa por mantener las alineaciones consolidadas por la edificación tradicional, respetando incluso su irregularidad de trazado como un valor urbanístico en sí mismo en la medida en que resulta un importante elemento caracterizador de la imagen formal del espacio urbano de los núcleos.

En las áreas de borde, donde no existen condicionamientos de edificaciones existentes que restrinjan los anchos de calle, se adopta un criterio de mayor intervención, buscando que las calles que van a albergar nuevas edificaciones tengan anchos mayores, salvo excepciones en las que no sea posible por existir construcciones u otros elementos, o no sea necesario.

En aquellos casos en que la alineación se retranquea respecto a la construcción actual, se entenderá que cuando se renueve la edificación en el solar afectado, la nueva construcción habrá de ajustarse a la nueva alineación marcada.

##### 4.1.4 GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de actuación en suelo urbano:

##### 4.1.4.1 Suelo Urbano Consolidado.

Pueden darse dos supuestos:

\* Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación.

\* En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios.

##### 4.1.4.2 Suelo Urbano No Consolidado.

Con actuación diferida a través de unidades de actuación. Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar como para la distribución equitativa de los aprovechamientos y cargas de cesión de suelo y urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

En estos suelos habrá de aprobarse un estudio de detalle y su consiguiente proyecto de reparcelación o compensación, previamente a su desarrollo.

Las unidades de actuación se delimitan en los planos de ordenación, y se recogen de forma individualizada en el capítulo 13 de las Normas Urbanísticas.

##### 4.2 SUELO URBANIZABLE.

##### 4.2.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o Rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen

del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 13 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/99 de Castilla y León, se diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

\* Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas.

\* Suelo Urbanizable No Delimitado: El resto del Suelo Urbanizable.

#### 4.2.2 CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por las presentes Normas Urbanísticas requiere la previa aprobación del plan parcial correspondiente a los sectores delimitados en las presentes Normas, o a los que se definen dentro de cada una de las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas.

##### I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Así, el Suelo Urbanizable Delimitado planteado en las presentes Normas se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante planes parciales independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el título 13 de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

##### II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Por otra parte, conforme al artículo 44.2-f de la Ley 5/1999, las presentes Normas establecen una serie de áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación, al objeto de establecer para cada una de ellas los correspondientes criterios de sectorización, condiciones de planes parciales, parámetros de aprovechamiento y de cesiones, conexiones exteriores, etc. Estos aspectos se regulan también en las fichas correspondientes a cada área urbanizable incluidas en el título 13 de la presente normativa.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios, cumpliendo las condiciones particulares establecidas para cada ámbito. La propuesta de delimitación vendrá incluida en la documentación del plan parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades, sin perjuicio de la posible verificación previa de la viabilidad de la propuesta conforme al artículo 148 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

#### 4.3 SUELO RÚSTICO.

##### 4.3.1 DEFINICIÓN.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización.

La descripción y justificación pormenorizada de los distintos ámbitos que se incluyen en esta clase de suelo se ha desarrollado en el capítulo 3.3 de la presente memoria, diferenciándose las siguientes categorías:

##### I. SUELO RÚSTICO COMÚN.

En correspondencia con los artículos 15-d y 16.1-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

##### II. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

En correspondencia con el artículo 16.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras, junto con las zonas

de protección establecidas por la legislación sectorial en cada caso, así como aquellos terrenos que las presentes Normas Urbanísticas consideran necesario proteger por sus valores culturales o naturales, o por las especiales circunstancias de riesgos naturales incompatibles con la urbanización que algunos terrenos presentan.

La agrupación de los distintos usos del suelo en unidades de diagnóstico ambiental como paso previo a la delimitación de las categorías de Suelo Rústico Protegido que se establecen, se ha realizado en función de dos criterios complementarios. Por un lado se han agrupado atendiendo a la similitud de sus características ecológicas y/o geográficas, como es el caso patente de la vega, que agrupa a todos los usos que tienen lugar en ella y que define una misma categoría de protección. Por otro lado esta delimitación se ha establecido en función sobre todo del tipo de protección que las diferentes áreas necesitan para garantizar su preservación, a partir sobre todo de su realidad territorial preestablecida, en buena medida, desde la legislación sectorial vigente (Ley de Montes, Ley de Vías Pecuarias, Ley de Carreteras). Es decir, y a modo de ejemplo, el espacio comprendido dentro de un monte de utilidad pública se ha definido como Suelo Rústico Especialmente Protegido por Protección Forestal, independientemente de la realidad ambiental del monte (esté o no repoblado), y en base a que el estatus ambiental del monte viene condicionado por la política forestal, según la cual las talas y entresacas, reforestaciones, abancamientos, diseño de pistas forestales, etc., están modificando la realidad ambiental de esos territorios, en el marco de la Ley de Montes e independientemente de lo que pudiese establecerse desde estas Normas Urbanísticas Municipales. Del mismo modo una vía pecuaria está protegida como tal, atendiendo a la Ley de Vías Pecuarias, independientemente de los hábitats que esta albergue en su trazado.

Está, por tanto, en el ánimo de la regulación aquí establecido, complementar hacia el campo urbanístico aquello regulado desde la legislación sectorial vigente, sea regional o estatal, procurando no contradecirla.

Por otra parte, se ha simplificado intencionadamente la definición de estas categorías procurando establecer áreas lo suficientemente grandes y homogéneas como para facilitar una mejor y más sencilla comprensión de su delimitación y, por tanto, la determinación y aplicación de la normativa correspondiente.

Las categorías definidas para el Suelo Rústico Protegido son:

A. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRP-I).

1. Protección de carreteras.
2. Protección de infraestructuras eléctricas.
3. Protección de infraestructura ferroviaria.
4. Protección de infraestructuras aeroportuarias.

B. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SRP-C).

1. Protección del ámbito del Camino de Santiago, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.
2. Protección de yacimientos arqueológicos.
3. Protección de vías pecuarias.
4. Protección de bodegas tradicionales.

C. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SRP-N).

1. Protección por su valor forestal.
2. Protección por su valor paisajístico.

D. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (SRP-E).

1. Protección de cauces y vaguadas.

En resumen, con esta clasificación se pretende por tanto dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, a la vez que se recoja desde el planeamiento la legislación sectorial vigente de incidencia territorial en la zona, como sucede en el caso de la Ley de Montes, de la Ley de Vías Pecuarias y de la Ley de Carreteras, vinculantes para el planeamiento, y con especificaciones muy claras sobre restricciones y usos permitidos en sus ámbitos de incidencia.

#### 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se acompaña a continuación la relación de los planos de ordenación que integran el documento de las Normas Urbanísticas



Municipales de Planeamiento de Valverde de la Virgen. Sus títulos y escalas son los siguientes:

1. Clasificación del suelo. Término municipal: 1/10.000.
2. Clasificación, calificación y gestión del Suelo: 1/1.000.
  - 2.1 Valverde de la Virgen.
  - 2.2 La Virgen del Camino:
  - 2.3 San Miguel del Camino:
  - 2.4 Montejos del Camino:
  - 2.5 Robledo de la Valdoncina:
  - 2.6 La Aldea de la Valdoncina:
  - 2.7 Fresno del Camino:
  - 2.8 Oncina de la Valdoncina:
3. Infraestructuras en los núcleos urbanos: 1/2.000.  
1684 331.032 ptas.

#### ARDÓN

No habiéndose presentado reclamaciones contra el Presupuesto Municipal de 2001, aprobado inicialmente por la Corporación Municipal en sesión celebrada el 26 de abril de 2001 y sometido a información pública mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 106, del pasado 10 de mayo, esta Alcaldía ha constatado, por medio de resolución número 51/2001, que dicha aprobación inicial ha quedado elevada a definitiva.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 150.3 y 158.2, respectivamente, de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se hace público el resumen por capítulos:

#### ESTADO DE INGRESOS

	<i>Pesetas</i>
Cap. 1.- Impuestos directos	14.880.000
Cap. 2.- Impuestos indirectos	1.735.000
Cap. 3.- Tasas y otros ingresos	6.323.250
Cap. 4.- Transferencias corrientes	13.000.000
Cap. 5.- Ingresos patrimoniales	500.100
Cap. 7.- Transferencias de capital	5.777.100
Suma total	42.215.450

#### ESTADO DE GASTOS

	<i>Pesetas</i>
Cap. 1.- Gastos de personal	10.495.777
Cap. 2.- Gastos en bienes corrientes y de servicios	7.818.946
Cap. 3.- Gastos financieros	85.450
Cap. 4.- Transferencias corrientes	250.000
Cap. 6.- Inversiones reales	12.385.150
Cap. 7.- Transferencias de capital	10.620.127
Cap. 9.- Pasivos financieros	560.000
Suma total	42.215.450

Contra la aprobación definitiva citada podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha Jurisdicción, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152.1 y 158.2, respectivamente, de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, anteriormente citada.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 127 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se hace público que la plantilla municipal, aprobada simultáneamente con el referido presupuesto, está formada por los siguientes puestos de trabajo:

a) Funcionarios de carrera: Número de plazas: 1. Denominación: Secretaría municipal. Escala: Habilitación nacional. Subescala: Secretaría-Intervención. Nivel: 26. Situación: Cubierta en propiedad.

b) Personal laboral fijo, a jornada completa: Número de puestos: 1. Denominación: Auxiliar y notificador. Situación: Cubierta con contrato laboral por tiempo indefinido.

c) Personal laboral fijo, de duración determinada: Número de puestos: 2. Denominación: Limpiadoras. Situación: Cubiertas con contrato laboral a tiempo parcial.

d) Personal laboral temporal, a tiempo parcial: Número de puestos: 1. Denominación: Monitor gimnasia de mantenimiento. Situación: Cubierta con contrato laboral temporal, a tiempo parcial.

e) Personal eventual: Número de puestos: Ninguno.

Ardon, 31 de mayo de 2001.-El Alcalde, Valentín Llamas Llamas.  
4981 1.903 ptas.

#### VEGA DE INFANZONES

No habiéndose presentado reclamaciones contra el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 de diciembre de 2000, por el que se aprobó provisionalmente la imposición y ordenación de contribuciones especiales como consecuencia de la obra de "Pavimentación de calles en el municipio de Vega de Infanzones", obra incluida en el Plan Provincial de Obras y Servicios para el año 2000, el acuerdo citado queda elevado a definitivo, siendo la ordenación concreta del tributo la siguiente:

Coste total de la obra: 12.686.128 ptas.

Subvenciones recibidas: 4.562.501 ptas.

Coste que soporta el Ayuntamiento: 8.123.627 ptas.

Honorarios de redacción del proyecto: 467.314 ptas.

Coste total soportado por el Ayuntamiento: 8.590.941 ptas.

Porcentaje del coste total soportado por el Ayuntamiento a repercutir entre los propietarios afectados: 16,0680884%

Importe a repercutir a los propietarios afectados: 1.380.400 ptas.

Módulo de reparto: metros lineales de fachada.

Importe del módulo: 1.000 ptas. a los propietarios de las fincas afectadas por la pavimentación solamente, y 3.000 ptas. a los propietarios afectados por la pavimentación, la colocación de bordillos y la construcción de aceras.

Contra el presente acuerdo podrá presentarse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en León, contados desde la fecha de la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan presentar cualquier otro recurso que estimen conveniente a su derecho.

Vega de Infanzones, 4 de junio de 2001.-El Alcalde, Froilán Rodríguez García.  
4982 1.032 ptas.

#### VILLAMAÑÁN

Apreciado error en el anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA del día 17 de abril de 2001, página 6, y una vez corregido, queda como sigue:

Por don José M. Rodríguez Barreales se ha solicitado autorización de uso en parcela rústica, polígono 206, parcela 113, de Villamañán (León), para la instalación de una estación de servicio (gasolinera).

De conformidad con el artículo 25.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se hace público por espacio de quince días, a fin de presentar, en su caso, las reclamaciones procedentes, que serán por escrito en el propio Ayuntamiento en días y horas hábiles.

Villamañán, 7 de junio de 2001.-La Alcaldesa, Elena Prieto.

4983 1.806 ptas.

#### VILLAQUILAMBRE

Por parte de don Francisco Javier Santos Aguado, se ha solicitado licencia para apertura de local destinado a notaría, en la finca número 69 de la avenida La Libertad, de la localidad de Navatejera, de este municipio.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de quince días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

Villaquilambre, 1 de junio de 2001.—El Alcalde, Lázaro García Bayón.  
4984 1.935 ptas.

\* \* \*

Por parte de Ebanistería Pantigoso, S.L., se ha solicitado licencia para instalación de local para exposición y venta de muebles, en la finca número 2 de la calle 2ª travesía de la Virgen Blanca, de la localidad de Navatejera, de este municipio.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de quince días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

Villaquilambre, 28 de mayo de 2001.—El Alcalde, Lázaro García Bayón.  
4987 1.935 ptas.

#### CEBRONES DEL RÍO

Por don Miguel Calderón Rodríguez, como gerente y en representación de Graveras Calderón, S.L., se ha solicitado licencia municipal para el ejercicio de una actividad consistente en extracción de zahorras en la cantera Castañón y plan de restauración del espacio afectado por el proyecto de explotación de la cantera Castañón, en fincas números 176 y 177 de San Juan de Torres, pertenecientes al municipio de Cebrones del Río.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, y Decreto 159/1994, de 14 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, se hace público, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad pueda ejercer el derecho a formular las alegaciones u observaciones que considere oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Cebrones del Río, 4 de junio de 2001.—El Alcalde, Pedro Gallego Prieto.  
4985 2.580 ptas.

#### LA ANTIGUA

La Comisión Especial de Cuentas de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2001, dictaminó la Cuenta General del ejercicio 2000.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, se expone al público la citada Cuenta General y sus justificantes, por un plazo de quince días, durante los cuales y ocho más se admitirán reclamaciones, reparos y observaciones que puedan formularse por escrito.

La Antigua, 11 de junio de 2001.—El Alcalde, Carlos M. Zotes Fierro.

\* \* \*

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 8 de junio de 2001, aprobó el proyecto técnico de las obras "Pavimentación de calles Canal y travesía Canal en Ribera de La Polvorosa", redactado por el Arquitecto don Juan Ignacio Munoa Lage, cuyo importe asciende a la cantidad de cuatro millones noventa y ocho mil quinientas ochenta y seis pesetas (4.998.586).

Dicho proyecto se expone al público por el plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar en la Secretaría del Ayuntamiento las alegaciones que estimen convenientes. De no presentarse estas se considerará definitivamente aprobado.

La Antigua, 9 de junio de 2001.—El Alcalde, Carlos M. Zotes Fierro.

4986

871 ptas.

#### QUINTANA Y CONGOSTO

Por este Ayuntamiento de Quintana y Congosto se tramita expediente de devolución de aval a la empresa Perfibesa, en relación con la obra incluida en el Fondo de Cooperación Local 1995 con el número 117 y denominada "Perforación de un sondeo público en Quintana y Congosto"; dicho aval quedó constituido en el Banco Central Hispano por un importe de ochenta mil pesetas.

Todo el expediente citado, queda de manifiesto al público por espacio de quince días a efectos de posibles reclamaciones.

Quintana y Congosto, 7 de junio de 2001.—El Alcalde, Vicente Martínez.

4988

1.548 ptas.

#### GORDALIZA DEL PINO

Formulados por la Gerencia Territorial del Catastro los padrones del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica y de urbana, correspondientes al ejercicio 2001, se exponen al público, en cumplimiento de lo recogido en el artículo 77.1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, estando a disposición en la Secretaría-Intervención Municipal, y visto que, a tenor del artículo 77.3 de la misma Ley citada, las inclusiones, exclusiones o alteraciones de los datos realizados por los Catastros, resultantes de revisiones catastrales, inspecciones y formalización de altas y comunicaciones, se consideran como actos administrativos, se podrán interponer:

– Recurso de reposición, potestativo, ante la Gerencia Territorial del Catastro, en un plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

– Reclamación económica-administrativa de forma directa, ante el Tribunal Económico-Administrativo de Castilla y León, en el mismo plazo anterior señalado.

No pudiendo simultanearse ambas reclamaciones.

Gordaliza del Pino, 7 de junio de 2001.—El Alcalde, Javier de Prado Bajo.

4991

742 ptas.

#### ALIJA DEL INFANTADO

Por don Francisco Bolaños Bolaños se solicita licencia municipal para el ejercicio de la actividad de bar en la calle Cascajal, s/n, de La Nora del Río, de este municipio.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de la Comunidad de Castilla y León, se hace público para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende instalar puedan formular las observaciones pertinentes, en el plazo de quince días, a contar desde la inserción del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

Alija del Infantado, 1 de junio de 2001.—El Alcalde (ilegible).

4992

1.677 ptas.

#### VILLADANGOS DEL PÁRAMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 6 de abril de 2001, acordó la aprobación inicial del Presupuesto municipal para el ejercicio de 2001, el cual ha permanecido expuesto al público por plazo de quince días mediante anuncio publicado en el

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número 98 de fecha 30 de abril de 2001, sin que se hayan formulado reclamaciones.

En consecuencia, a tenor del referido acuerdo y en aplicación del punto 1 del artículo 150 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, queda aprobado definitivamente, siendo el resumen a nivel de capítulos el siguiente:

## INGRESOS

	<i>Pesetas</i>
<i>a) Operaciones corrientes</i>	
Cap. 1.- Impuestos directos	25.830.000
Cap. 2.- Impuestos indirectos	3.100.000
Cap. 3.- Tasas y otros ingresos	4.680.000
Cap. 4.- Transferencias corrientes	22.180.000
Cap. 5.- Ingresos patrimoniales	10.000
<i>b) Operaciones de capital</i>	
Cap. 7.- Transferencias de capital	25.200.000
Cap. 9.- Pasivos financieros	1.000.000
Total ingresos	82.000.000

## GASTOS

	<i>Pesetas</i>
<i>a) Operaciones corrientes</i>	
Cap. 1.- Gastos de personal	14.183.000
Cap. 2.- Gastos en bienes corrientes y servicios	15.859.000
Cap. 3.- Gastos financieros	2.020.000
Cap. 4.- Transferencias corrientes	600.000
<i>b) Operaciones de capital</i>	
Cap. 6.- Inversiones reales	31.288.000
Cap. 7.- Transferencias de capital	13.100.000
Cap. 9.- Pasivos financieros	4.950.000
Total gastos	82.000.000

Asimismo se hace pública la plantilla de personal de este Ayuntamiento aprobada simultáneamente con el Presupuesto, con los siguientes puestos de trabajo:

## a) Personal funcionario:

1. Funcionarios con habilitación de carácter nacional: 1 plaza. Denominación: Secretaria-Intervención, grupo B, nivel 26. Situación: Propiedad.

2. Funcionarios de la escala de Administración General: 1 plaza, subescala auxiliar. Denominación: Auxiliar de la Administración General, grupo D, nivel 14. Situación: Propiedad.

## b) Personal laboral eventual:

1. Jornada completa: 3 Plan de empleo regional.

2. Tiempo parcial: 2 Convenio INEM-CCLL.

3. Tiempo parcial: 1 Limpiadora.

4. Tiempo parcial: 1 Monitor de natación.

Contra la aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, con los requisitos, formalidades y causas contempladas en los artículos 151 y 152 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y 22 y 23 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, en la forma y plazos que se establezcan en las normas de dicha jurisdicción.

Villadangos del Páramo, 21 de mayo de 2001.-El Alcalde, Teodoro Martínez Sánchez.

4993

1.903 ptas.

## VALDEFRESNO

Realizadas las pruebas selectivas para cubrir mediante el sistema de concurso oposición una plaza de Operario de Servicios Múltiples, vacante en la plantilla de funcionarios de este Ayuntamiento, se ha resuelto:

Adjudicar la referida plaza a don Juan Ramón Martínez Torre, con DNI número 9.681.813-D.

Lo que comunico a los efectos pertinentes.

Valdefresno, 7 de junio de 2001.-El Alcalde (ilegible).

4996

323 ptas.

## CUBILLAS DE LOS OTEROS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 150.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, se hace público el Presupuesto definitivo de este Ayuntamiento para el ejercicio de 2001, resumido por capítulos, tal y como a continuación se detalla:

## INGRESOS

	<i>Pesetas</i>
<i>Operaciones corrientes:</i>	
Cap. 1.- Impuestos directos	4.300.000
Cap. 3.- Tasas y otros ingresos	850.000
Cap. 4.- Transferencias corrientes	4.000.000
Cap. 5.- Ingresos patrimoniales	1.050.000
Total	10.200.000
<i>Operaciones de capital:</i>	
Cap. 7.- Transferencias de capital	5.600.000
Cap. 9.- Pasivos financieros	1.000.000
Total	6.600.000
Total ingresos	16.800.000

## GASTOS

	<i>Pesetas</i>
<i>Operaciones corrientes:</i>	
Cap. 1.- Remuneraciones del personal	2.040.000
Cap. 2.- Gastos en bienes y servicios	3.792.344
Cap. 3.- Gastos financieros	30.000
Cap. 4.- Transferencias corrientes	100.000
Total	5.962.344
<i>Operaciones de capital:</i>	
Cap. 6.- Inversiones reales	10.000.000
Cap. 7.- Transferencias de capital	100.000
Cap. 9.- Pasivos financieros	737.656
Total	10.837.656
Total gastos	16.800.000

Asimismo y conforme dispone el artículo 127 del RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se publica la plantilla de personal de este Ayuntamiento, que es la que a continuación se detalla:

## Personal funcionario:

- Denominación del puesto: 1 Secretario-Interventor. Agrupado. Nivel CD 26. Grupo B.

Contra la aprobación definitiva del presupuesto puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación de este edicto, sin perjuicio de que puedan interponerse otros recursos.

Cubillas de los Oteros, 30 de mayo de 2001.-El Alcalde, Silvestre Cascallana.

4994

1.484 ptas.

## ALMANZA

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 7 de junio de 2001, el Presupuesto General para el ejercicio 2001, se anuncia 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 BOLETÍN 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 período de exposición no se hubieran presentado reclamaciones se considerará definitivamente aprobado.

Lo que se hace público, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 150 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Almanza, 8 de junio de 2001.-El Alcalde, César Antonio Enríquez Guzmán.

4997

581 ptas.