



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

<b>Administración.</b> —Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. <b>Imprime.</b> — Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com	Lunes, 11 de octubre de 2004  Núm. 234	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos.																					
<b>SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Franqueo por ejemplar</td> <td>0,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Anual	47,00	1,88	Semestral	26,23	1,04	Trimestral	15,88	0,63	Franqueo por ejemplar	0,26		Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	<b>ADVERTENCIAS</b> 1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	<b>INSERCIÓNES</b>  0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)																					
Anual	47,00	1,88																					
Semestral	26,23	1,04																					
Trimestral	15,88	0,63																					
Franqueo por ejemplar	0,26																						
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02																					
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02																					



### S U M A R I O

#### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Delegación Territorial de León	
Servicio Territorial de Fomento	
Comisión Territorial de Urbanismo .....	1
Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo .....	62

## Junta de Castilla y León

### DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

#### Servicio Territorial de Fomento

#### Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2001, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

5.- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE POSADA DE VALDEÓN, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

Visto el expediente correspondiente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Posada de Valdeón, en el que constan los siguientes

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de 4 de mayo de 2000, registrado de entrada el 5 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Posada de Valdeón, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, el expediente administrativo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del citado Ayuntamiento, adjuntándose tres ejemplares del documento técnico, debidamente diligenciados.

II.- El 8 de abril de 1998, se aprobó el documento de Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento

de Posada de Valdeón, sometiéndose al trámite de información pública mediante anuncios insertos en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, los días 26 y 29 de mayo de 1998, produciéndose numerosas alegaciones de particulares de la zona y de la Asociación de Propietarios y Afectados por el "Parque Nacional Picos de Europa". Según consta en la certificación del Secretario, se presentaron 194 alegaciones, seis de ella fuera de plazo.

III.- Posteriormente, el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 4 de mayo de 1999, por unanimidad de los ediles presentes, que son los miembros que de derecho la componen, adoptó el acuerdo de aprobación inicial de las citadas Normas Subsidiarias, y se abrió el periodo de información pública, mediante anuncios insertos en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, y en *La Crónica-El Mundo*, los días 1 y 8 de octubre de 1999 y 27 de febrero de 2000, respectivamente.

IV.- Durante el trámite de información pública al documento de aprobación inicial, se producen 124 alegaciones de particulares, de las que, en el acuerdo de aprobación provisional, son estimadas 67, denegadas totalmente 43 y estimadas parcialmente 8.

V.- El 28 de abril de 2000, el Pleno de la Corporación Municipal, por mayoría absoluta de seis miembros de los siete que la componen, acuerda aprobar provisionalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

VI.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en la sesión celebrada el 31 de octubre de 2000, acordó "suspender la aprobación de-

finitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Posada de Valdeón, devolviendo el expediente al Ayuntamiento para que, una vez sean subsanadas las precedentes deficiencias, y previo acuerdo de la Corporación Municipal, sean remitidas, de nuevo, a esta Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva, si procediere, en el plazo máximo de cuatro meses contados desde la recepción del presente Acuerdo.”

VII.- Con fecha 22 de octubre de 2001, tiene entrada un escrito firmado por el Alcalde de Posada de Valdeón, al que se adjunta la documentación complementaria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para su aprobación definitiva, adjuntando un acuerdo plenario de 20 de agosto de 2001, por el que se acuerda una nueva aprobación del documento, por mayoría absoluta de los miembros que, de derecho, componen la Corporación Municipal.

VIII.- Dado que la aprobación inicial se realizó antes del 5 de mayo de 1999, de acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Subsidiarias se tramitan con la legislación anterior, es decir, con la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1976, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1992, en cuanto a los artículos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y los Reglamentos Urbanísticos, y se presenta a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

IX.- A tenor de lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/76, de 9 de abril, en relación, asimismo, con los artículos 150 a 152 y por remisión del 151, los artículos 125, 127 a 130 y 132 a 134, todos ellos del Reglamento de Planeamiento, en relación con lo que establece la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Comisión Territorial de Urbanismo deberá pronunciarse, en el plazo de seis desde la entrada del documento completo, sobre la aprobación definitiva de las Normas de referencia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La Comisión Territorial de Urbanismo tiene atribuida la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de este expediente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, y en los artículos 135 y 150 a 152 del Reglamento de Planeamiento, en relación con lo dispuesto en el Decreto 145/99, de 16 de julio, de Reestructuración de Consejerías de la Junta de Castilla y León.

2.- La Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece que los instrumentos de planeamiento aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar tramitándose de acuerdo a la legislación anterior, si bien el régimen de vigencia será el previsto en las disposiciones transitorias anteriores, concretamente, en este caso, la Tercera, que señala que en los municipios con planeamiento vigente el régimen urbanístico aplicable será el establecido en la citada Ley 5/1999, con las particularidades que se exponen en la mencionada Disposición Transitoria, lo que ha de tenerse en cuenta en las presentes Normas Subsidiarias.

3.- Consta en el expediente que con fecha 30 de abril de 1999, se emite informe favorable del Secretario Municipal, anterior a la aprobación inicial, y con fecha de 14 de abril de 2000, informe favorable anterior a la aprobación provisional, todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como por el artículo 173.1 b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

4.- Asimismo, consta que se solicitaron distintos informes sectoriales, concretamente de los siguientes organismos: Organismo Autónomo “Parques Nacionales”, Parque Nacional Picos de Europa; Servicio Territorial de Medio Ambiente; Servicio Territorial de

Fomento; Diputación Provincial; Confederación Hidrográfica del Norte de España, y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

5.- En relación con los expresados informes y con las deficiencias señaladas al respecto en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de octubre de 2000, cabe hacer las siguientes consideraciones:

5.1.- Por lo que afecta al informe emitido por el Organismo Autónomo “Parques Nacionales”, Parque Nacional de Picos de Europa, de 30 de noviembre de 1999, en el nuevo documento presentado se incluyen las determinaciones establecidas en el mismo.

5.2.- En cuanto al informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, aún cuando un informe inicial se emitió en sentido desfavorable, respecto del documento sometido a la aprobación inicial, en tanto no se incorporasen una serie de correcciones, tales correcciones se han efectuado en su totalidad.

5.3.- En el informe del Servicio Territorial de Fomento se señala que la línea de la edificación, en el tramo urbano situado fuera de la travesía de los núcleos tradicionales, se fija a 10 metros del borde exterior, y fuera de la zona urbana, a 18 metros del borde exterior, prescripción que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54.2.a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se impone por esta Comisión Territorial de Urbanismo en este acuerdo aprobatorio, por el carácter vinculante que tiene el informe referido a las carreteras, a tenor de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

5.4.- De acuerdo con el informe emitido por la Diputación Provincial en el apartado 9.10, Normas para Suelo No Urbanizable de Especial Protección Viales, queda prohibida la publicidad en los márgenes de las carreteras, en los términos señalados por el artículo 19 de la Ley 2/90, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

5.5.- En cuanto a los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Norte de España y por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, se han incluido en la nueva documentación presentada todas las determinaciones señaladas por ambos organismos.

6.- Se presentan tres ejemplares, debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación:

6.1.- Memoria de Información Urbanística

6.2.- Planos de Información, aportando:

6.2.1.- Plano.- Localización del término municipal.

6.2.2.- Plano 2.1.- Medio Físico Topografía.

6.2.3.- Plano 2.2.- Medio Físico Geomorfología.

6.2.4.- Plano 2.3.- Medio Físico Vegetación.

6.2.5.- Plano 2.4.- Medio Físico Unidades Ambientales.

6.2.6.- Plano 2.5.- Medio Físico Biotopos.

6.2.7.- Plano 2.6.- Medio Físico Fauna Autóctona.

6.2.8.- Plano 2.7.- Redes y Est. Básica.

6.2.9.- Plano 3.- Usos del suelo del Término Municipal.

6.2.10.- Plano 4.- Sistemas Generales del Término Municipal.

6.2.11.- Plano 5.1.- Redes Generales de Infraestructuras. Los Llanos, Posada, Prada.

6.2.12.- Plano 5.2.- Redes Generales de Infraestructuras. Cordiñanes, Caín.

6.2.13.- Plano 5.3.- Redes Generales de Infraestructuras. Santa Marina de Valdeón.

6.2.14.- Plano 5.4.- Redes Generales de Infraestructuras. Caldevilla, Soto de Valdeón.

6.2.15.- Plano 6.1.- Red viaria Usos y Equipamiento. Los Llanos, Posada, Prada.

6.2.16.- Plano 6.2.- Red viaria Usos y Equipamiento. Cordiñanes, Caín.

6.2.17.- Plano 6.3.- Red viaria Usos y Equipamiento. Santa Marina de Valdeón.

6.2.18.- Plano 6.4.- Red viaria Usos y Equipamiento. Caldevilla, Soto de Valdeón.

6.2.19.- Plano 7.1.- Estructura de la Propiedad. Los Llanos, Posada, Prada.

6.2.20.- Plano 7.2.- Estructura de la Propiedad. Cordiñanes, Caín, Caldevilla.

6.2.21.- Plano 7.3.- Estructura de la Propiedad. Santa Marina de Valdeón, Soto de Valdeón.

6.3.- Memoria de la propuesta de Ordenación, y Normativa.

6.4.- Documento de Precatálogo.

6.5.- Anexo al Precatálogo.

6.6.- Informe sobre las modificaciones propuestas al documento de Aprobación Provisional

6.7.- Planos de Ordenación, conteniendo los siguientes:

6.7.1.- Plano 1.- Localización del término municipal.

6.7.2.- Plano 2.- Medio Físico Redes y estructura básica.

6.7.3.- Plano 3.- Medio Físico Redes y estructura básica

6.7.4.- Plano 4.- Medio Físico Redes y estructura básica

6.7.5.- Plano 5.1.- Ordenación del Suelo Urbano. Posada de Valdeón, Los Llanos, Prada

6.7.6.- Plano 5.2.- Ordenación Casco Urbano de Caín y Cordiñanes.

6.7.7.- Plano 5.3.- Ordenación Santa Marina de Valdeón.

6.7.8.- Plano 5.4.- Ordenación Caldevilla y Soto de Valdeón.

7.- La expresada documentación se considera completa y suficiente, de acuerdo con las determinaciones del artículo 97 del Reglamento de Planeamiento, aunque, a la vista de los planos presentados, ha de entenderse que los planos de ordenación números 3 y 4, que figuran en los apartados 6.7.3 y 6.7.4 anteriores, y que son denominados "Medio Físico. Redes y Estructura Básica", pasan a denominarse "Sistemas Generales", el plano 3 y "Clasificación del suelo del Término Municipal", el plano 4, operación material que se efectúa de oficio por esta Comisión Territorial de Urbanismo.

8.- Respecto de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de octubre de 2000, se han subsanado todas, excepto las que se señalan a continuación:

8.1.- En el apartado 5.2.3 de la Normativa, referido a Limitaciones por ruido, sigue sin hacerse alusión a la normativa específica de la Comunidad Autónoma, en concreto a la Ley 5/1993, de 21 de octubre de Actividades Clasificadas, incorporándose a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal las determinaciones fijadas en el Anexo I de la referida Ley y el Decreto 3/95, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán reunir las Actividades Clasificadas, respecto de sus niveles sonoros y de vibración.

8.2.- En el apartado 5.3.3, Cubiertas, se consideraba que deberían completarse los parámetros con la especificación del número máximo de buhardillas, bien por faldón, bien por edificación, así como la separación entre sí y entre ellas y el borde de la cubierta, no considerándose adecuada su permisividad en las zonas de Casco Consolidado, en las que para el aprovechamiento bajo cubierta se han habilitado otros elementos, por lo que en el apartado 7.3.2, se incluye la prohibición de la construcción de buhardillas.

8.3.- Se corrigen las anteriores deficiencias, aunque no es adecuado, en especial en el Casco Consolidado, la permisividad de pendientes a 45°, por lo que ésta se fija en un máximo de 32°, determinación que se fijará en el apartado 7.3.2 de la Normativa.

8.4.- En el apartado 5.3.5, Altura de plantas y estancias, aun cuando se subsanan otras deficiencias, tampoco se considera adecuada una altura de 3,60 metros en los bajos del Casco Consolidado, por lo que ésta se fija en un máximo de 3,20 metros respecto a la rasante de la calle, parámetro más correcto que el previsto, dada la tipología de la edificación, y que se recoge en el apartado 7.3.2, de Condiciones de Edificación, en el casco tradicional.

8.5.- En el apartado 5.3.12 se incluirá la prescripción de que los corredores o solanas tradicionales en el Casco Consolidado, no podrán ser cerrados, determinación que se recoge en este apartado

8.6.- En el apartado 7.3.1, Condiciones de Uso, en el uso de vivienda multifamiliar, se fija en 4 viviendas como máximo y 17 metros como dimensión máxima de la edificación resultante.

8.7.- Puesto que en el nuevo documento presentado no se especifica ninguna cuestión sobre la permisividad de ampliación de las ex-

plotaciones ganaderas existentes, ni sobre la prohibición expresa de antenas de telefonía móvil dentro del Casco Consolidado, se recogen de oficio tales determinaciones en el apartado 7.3.1, prohibiéndose la ampliación de las explotaciones existentes, así como la instalación de antenas de telefonía móvil en el Suelo Urbano

8.8.- En el apartado 7.4.2 se incluirá la determinación de que en el caso de existencia de medianería en el límite de la aplicación de la ordenanza Ordenanza C.C. (Casco Consolidado) y EA (Edificación Abierta), la edificación que se construya en la zona de aplicación de ésta última ordenanza, deberá adosarse a la medianería existente, procurando eliminar su impacto, cumpliendo los retranqueos de la edificación respecto al resto de los linderos.

8.9.- En el apartado 7.5.2, Condiciones de edificación, se fija la tipología de edificación aislada con un retranqueo mínimo de tres metros, eliminándose la posibilidad de aprovechamiento bajo cubierta.

8.10.- En el apartado 7.8.2 Condiciones de edificación, se incluye que la altura máxima para los usos dotacionales, en especial para aquellos en los que no necesariamente han de disponer de esas alturas y que en algunos casos no se contemplan en las Normas, como educativo, cultural, asistencial, administrativo, cementerios, etc., no superará la existente en el tramo de calle considerado (moda). En casos excepcionales, así como en el caso de situarse en la zona de edificación abierta (E.A.), la permisividad de tres plantas habrá de justificarse en función de la necesidad de usos específicos, de las condiciones de la parcela disponible y, en su caso, de las condiciones de la edificación existente con anterioridad.

8.11.- En el apartado 7.9.1, Condiciones de Uso, para las Zonas Libres Auxiliares, se eliminan como usos compatibles el residencial y el hotelero, permitiéndose el de oficina y comercial, vinculados y subordinados al resto de los usos compatibles o característicos, siempre que se trate de instalaciones en precario y fácilmente desmontables.

9.- Aun cuando, como ya se ha expuesto anteriormente, se han subsanado prácticamente todas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de octubre de 2000, restan algunas determinaciones que no se han recogido adecuadamente y que se señalan en los apartados anteriores, por lo que, de conformidad con la posibilidad establecida en el artículo 54.2. a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se introducen de oficio en el presente Acuerdo y, en cuanto es posible, se incorporan al propio texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, procediendo, en consecuencia, a la aprobación definitiva, con las correcciones a que se ha hecho mención.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1992, en los preceptos no declarados anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Planeamiento, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de POSADA DE VALDEÓN, con las especificaciones que constan en el cuerpo de este Acuerdo.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada, ante el Excmo. señor Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

León, a 16 de agosto de 2004.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-Vº Bº la Vicepresidente de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

NOTA:

En la página 72 del documento, dentro del apartado retranqueos se deberá añadir conforme al acuerdo de la CTU de 19-12-01:

“La línea de edificación en el suelo urbano situado fuera de la travesía de los núcleos tradicionales (Normativa E.A. -Edificación Abierta), se fija en 10 metros del borde exterior de la carretera.”

“Los retranqueos a linderos en caso de producirse, serán al menos de tres (3) metros respecto a las fincas colindantes. En el caso de existencia de medianería en el límite de aplicación de la ordenanza C.C. (Casco Consolidado) y E.A. (Edificación Abierta), la edificación que se construya en la zona de aplicación de esta última ordenanza deberá adosarse a la medianería existente, cumpliendo el resto de la edificación con los parámetros de la ordenanza”.

\* \* \*

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

PRESENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE POSADA DE VALDEÓN

El conjunto de documentación que integra el presente documento responde al encargo realizado por la Junta de Castilla y León para la redacción del documento de NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL para el término municipal de Posada de Valdeón, y su contenido contempla las especificaciones recogidas en la Ley del Suelo vigente y Reglamentos, estructurándose en los siguientes apartados genéricos:

- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA.
- PLANOS DE ORDENACIÓN.

La documentación presentada corresponde a la fase de APROBACION DEFINITIVA, y responde a las indicaciones reflejadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de León, para incluir en el documento, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2000.

Para la elaboración de este documento se han tenido en cuenta las características urbanísticas y la problemática detectada en las fases de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, AVANCE, APROB. INICIAL, los criterios fijados por el propio equipo redactor atendiendo a las especificaciones fijadas en la Ley del Suelo, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León, así como las determinaciones derivadas de los Parques Nacional y Regional de Picos de Europa.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En la actualidad el municipio de Posada de Valdeón carece de instrumentos urbanísticos de ámbito local que regulen específicamente esta actividad en su término municipal, por lo que el único instrumento urbanístico vigente son las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de León.

Se considera, por tanto, que no existe un marco legal y urbanístico específico adecuado para resolver las necesidades del citado municipio, referentes a la protección del medio natural y su actual estado de desarrollo edificatorio, tanto de carácter permanente como estacional existente.

Es, por otra parte, intención de la Junta de Castilla y León y de la Excma. Diputación Provincial de León dotar a los Ayuntamientos de las figuras de planeamiento precisas para desarrollar el modelo territorial de ordenación más adecuado a las necesidades del municipio; de manera que se resuelvan las necesidades urbanísticas del mismo y controle la implantación sobre suelo urbanizable y no urbanizable.

De lo anteriormente expuesto se plantea la necesidad de fijar un marco de ámbito municipal que resuelva las necesidades de este municipio, por lo que se plantea el documento de:

“NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE POSADA DE VALDEÓN”.

Del que este documento constituye la fase de APROBACION DEFINITIVA

En esta etapa se concretan los criterios y objetivos generales de la ordenación, así como un desarrollo completo de la normativa de dicha figura de Planeamiento, a partir de los datos obtenidos y del conocimiento “in situ”, de los datos recogidos en la Fase de Información Urbanística y las sugerencias efectuadas al Avance y Aprobación Inicial y Provisional; así como de las directrices fijadas por la Normativa vigente, haciendo especial hincapié en los determinaciones de protección señalados al estar el municipio incluido en zonas especialmente valiosas; señalando las pautas para la clasificación del suelo, ordenación y normativa por la que el municipio se regirá, en lo concerniente a su desarrollo urbanístico.

Por último se recogen las indicaciones reflejadas por la C.T.U. al documento de aprobación provisional aprobado por la corporación municipal en sesión celebrada el 28 de abril de 2000.

Valladolid, marzo de 2001.

Por el equipo redactor: F. Javier Puentes Vallejo: Arquitecto.

Equipo redactor:

- Fco. Javier Puentes Vallejo: Arquitecto Urbanista.
- Matilde Puertas Martín: Arquitecta.
- Agustín Martín Martín: Arquitecto.
- Mercedes Gil Pastor: Geógrafa.
- Emilio Rajo Fernández: E. de Arquitectura.

\* \* \*

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Normas Subsidiarias del término municipal de Posada de Valdeón establece las condiciones que deberán ser cumplidas por todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a desarrollar en dicho término, teniendo en como punto de partida las determinaciones de la Ley del Suelo vigente en el Título II en cuanto al Régimen Urbanístico del Suelo, así como determinaciones expresadas en sus correspondientes Reglamentos.

1.2. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL.

El presente documento tiene la condición de Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal con el contenido y el alcance previstos en la vigente Ley del Suelo y lo especificado en los artículos 91 a 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

El territorio del término municipal está incluido, por declaración de las Cortes de Castilla y León, en el Parque Regional de Picos de Europa (Ley 12/1994 de 18 de julio), y en la declaración de Parque Nacional de Picos de Europa (ley 16/1995 de 30 de mayo) y el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (R.D. 640/1994 de 8 de abril).

En virtud del artículo 5 de la Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y del artículo 8.1 de la ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (en adelante LEN/91), las determinaciones de los “instrumentos de planeamiento urbanístico” se adaptarán al régimen de protección que establezcan los “instrumentos de planificación” del espacio natural declarado.

Por ello, la zonificación urbanística y la regulación básica de los usos se asimila a la zonificación del Plan de Ordenación de los

Recursos Naturales de Pisos de Europa, aprobado por Decreto 9/1994 de 20 de enero (en adelante PORN-PE/94), que diferencia Zonas de Reserva, de Uso Limitado, de Uso Compatible y de Uso General.

Desde los instrumentos de planificación se regulan tanto los aspectos de protección pasiva como las actividades tendentes a potenciar o recuperar los valores naturales.

Las edificaciones requeridas para usos autorizados por la Administración del Parque se ajustarán a las normas urbanísticas específicas de la zona en que hayan de enclavarse: condiciones de uso, edificación y estéticas.

### 1.3. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, TRAMITACIÓN Y APROBACION.

Se redacta el presente Documento con el objeto de definir la ordenación urbanística del término municipal de Posada de Valdeón (León).

Dado que se ha producido la publicación, por parte del Tribunal Constitucional, de la sentencia 61/1997 de 20 de marzo de 1997 referente a la legalidad y vigencia de la Ley del Suelo de 1992. Se ha redactado el presente documento, por parte del equipo redactor, en base a la Ley del Suelo de 1976 aprobada por R.D. 1346/1976 de 9 de abril: siguiendo disposición transitoria sexta de la Ley de Urbanismo 5/1999 de Castilla y León.

En virtud de lo establecido en los artículo 35.5 de la Ley del Suelo y 125, 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento se considera competente para la formulación de las Normas Subsidiarias al Municipio interesado, a cuyo Ayuntamiento corresponde la aprobación inicial y provisional (artículo 127 y 130 Reglamento de Planeamiento).

En virtud de lo establecido en los artículo 125.1 de la Ley del Suelo es preciso aprobar el documento de Avance por parte del Ayuntamiento y proceder al trámite de exposición pública; debiéndose publicar el acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y *Boletín Oficial de Castilla y León* y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

La tramitación del expediente de elaboración y aprobación de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley del Suelo, con la particularidad de que una vez aprobadas provisionalmente, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva (artículo 151.4 de R. de P. y artículo 8.3 de la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma).

El proceso de aprobación deberá seguir las siguientes fases de tramitación, sin incluir la fase mencionada para el avance en el párrafo anterior:

1º.- Elaboración de documento de Información y documento de Avance de Plto.

2º.- Terminada la fase de AVANCE, el Ayuntamiento procederá a su Aprobación, acordando a su vez, la apertura del trámite de Información Pública (plazo mínimo 30 días), durante el cual se podrán presentar sugerencias. Los citados acuerdos (de Aprobación Avance y de Información Pública) deberán publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y *Boletín Oficial de Castilla y León* y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia (artículos 125 Reglamento de Planeamiento).

El documento de Avance podrá remitirse al Ayuntamiento y a la C.P.U. de León sin el trámite de Información Pública (artículo 115.2 R.P.)

3º.- Terminada la fase de modificaciones surgidas del período de exposición pública del Avance, el Ayuntamiento procederá a la Aprobación Inicial de las Normas, acordando, a su vez, la apertura del trámite de Información Pública (plazo mínimo 30 días), durante el cual se podrán presentar alegaciones. Los citados acuerdos (de Aprobación Inicial y de Información Pública) deberán publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y *Boletín Oficial de Castilla y León* y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. (artículos 126 a 128 Reglamento de Planeamiento).

- En el acuerdo de Aprobación Inicial deberán determinarse, en su caso, las áreas afectadas por la suspensión de licencias, según dispone el artículo 120.2 del R.P.

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

4º.- Una vez aprobadas provisionalmente las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal, el Ayuntamiento le remitirá el documento a la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Diputación Provincial y de las Administraciones del Parque Nacional y Regional; órgano competente para la Aprobación Definitiva, cuyo acuerdo se publicará en el *Boletín Oficial de la Comunidad y de la Provincia* (artículo 151.5 R.P.)

### 1.4. EFECTOS.

Las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal, conforme a los artículo 55 a 63 de la Ley del Suelo son públicas, ejecutivas y obligatorias.

a) PÚBLICA: Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar en su integridad la totalidad de la documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado según el artículo 55 de la L.S. que deberá estar a disposición del público en el local que a este fin habilite el Ayuntamiento.

b) EJECUTIVA: Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas, al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León y de la Provincia*, artículo 56 L.S.

c) OBLIGATORIA: Debe exigirse a cualquier persona física o jurídica del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública (artículo 57 L.S.).

### 1.5. DOCUMENTACIÓN Y VALOR DE LA MISMA.

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

#### - PLANOS:

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

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

#### - NORMAS URBANÍSTICAS:

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

### 1.6. ÁMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN.

a) ÁMBITO.- El territorio de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal es todo el término municipal de Posada de Valdeón. Sobre la totalidad del término municipal se clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico del mismo y su ordenación.

b) Las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal tendrán VIGENCIA indefinida: no obstante en el presente documento se recogen los supuestos en que debe procederse a su revisión, sustitución o modificación, independientemente de lo expuesto en el artículo 45 de la L.S.

c) La REVISIÓN de las presente Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal se realizará cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del ámbito territorial o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurales, artículo 47.1 y 12.e de la L.S

Asimismo se podrán revisar las Normas Subsidiarias de ámbito municipal si se produjeran las siguientes circunstancias:

- Cuando se produzca un aumento no previsto de actividad industrial o residencial dentro del término.

- Cuando el Suelo urbano previsto en estas Normas resulte insuficiente para satisfacer las necesidades del mismo.

- Cuando por cualquier otro motivo se produjera una alteración sustancial del modelo ordenador del territorio en el ámbito municipal.

- Cuando la modificación de los instrumentos de ordenación de los Parques Nacional o Regional impliquen modificaciones de las Normas Subsidiarias.

d) Aquellos elementos de la ordenación cuya alteración no implique un cambio sustancial de la propuesta podrán ser objeto de MODIFICACIÓN, que conforme a lo previsto en los artículo 50 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, habrán de sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

#### 1.7. SUPLETORIEDAD.

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes ordenanzas y normas, será de aplicación, con carácter supletorio, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial y Normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial que sea de aplicación.

Todas aquellas normas que concurren en un elemento objeto de actuación urbanística tienen carácter vinculante y serán de obligado cumplimiento y aplicación en su totalidad.

#### 1.8. TERMINOLOGÍA.

##### 1.8.1. GENERALIDADES.

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

Los términos establecidos por dichas definiciones serán de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo de la presente Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal.

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

**SISTEMAS GENERALES** - Son aquellos elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano y territorial, prevaleciendo su carácter sobre el régimen del suelo al que pertenece y anulando o condicionando el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general para la colectividad.

**SISTEMAS LOCALES** - Son aquellos servicios que para cada zona prolongan, mejoran o completan los sistemas generales señalados con carácter general, a modo de sistemas de la estructura local.

Deben desarrollarse específicamente a través de Planes Especiales o Parciales.

**MANZANA** - Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías y espacios públicos.

##### 1.8.2. CONDICIONES DE PARCELA.

###### a) - Tipos de parcela.

**PARCELA RÚSTICA** - La parcela no incluida en el perímetro de delimitación de suelo urbano.

**PARCELA URBANA** - La parcela incluida en el perímetro de delimitación de suelo urbano.

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

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

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

**PARCELA MÍNIMA** - Es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la edificación y segregación, incluyendo las existentes en la actualidad que estén por debajo de estos mínimos.

###### b) - Linderos, Superficies.

**LINDERO FRONTAL** - Línea perimetral que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente.

**LINDERO LATERAL** - Son los restantes límites de la parcela, llamándose testero al opuesto al frontal.

**SUPERFICIE DE PARCELA** - Es el área encerrada por las alineaciones exteriores de la parcela.

###### c) - Alineaciones.

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

**ALINEACIÓN OFICIAL** - La fijada por las Normas o los Planes y Estudios de Detalle que las desarrollen, que pueden o no coincidir con la actual. Y pueden ser:

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

- **ALINEACIÓN INTERIOR**. Definen el límite de la parcela edificable y la que debe permanecer libre.

###### d) - Parcela Edificable. Solar.

**SOLAR** - Es la superficie del suelo urbano apto para la edificación y que cumple las determinaciones del artículo 82.1 y cumpla las siguientes condiciones:

- Aquellas que cumpliendo condiciones de parcela mínima establecidas, disponen de toda la infraestructura necesaria para poder ser edificadas: Abastecimiento de agua, Saneamiento, Acceso rodado, Suministro de Energía eléctrica.

##### 1.8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

###### a) - Elementos de referencia de la posición del Edificio.

**CERRAMIENTO** - Valla o límite físico situado sobre los linderos de parcela.

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

**LÍNEA DE EDIFICACIÓN** - Es la que delimita la superficie de parcela ocupada por la edificación.

**MEDIANERÍA** - Es el plano edificado sobre la linde colindante.

**RASANTE DE VIALES** - Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, medidos en el eje de la vía.

**RASANTE DE TERRENOS** - Son los perfiles del terreno, natural o modificado.

###### b) - Posición del Edificio.

**EDIFICIO EN LÍNEA** - Cuando la línea de edificación coincide con la alineación.

**EDIFICIO FUERA DE LÍNEA** - Cuando la línea de edificación sobresale sobre la alineación propuesta.

**EDIFICIO RETRANQUEADO** - Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

**RETRANQUEO** - Distancia entre la edificación y la alineación exterior. Puede ser un valor fijo o mínimo y se medirá perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

**FONDO EDIFICABLE** - Es la distancia entre la alineación exterior a la fachada interior del edificio y se medirá perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

**FONDO DE EDIFICACIÓN** - Es la distancia entre la línea de fachada de la edificación a la fachada interior del edificio y se medirá perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

###### c) - Tipologías.

**EDIFICACIÓN AISLADA** - Es aquella que está exenta, separada totalmente de otras construcciones, en el interior de la parcela.

**EDIFICACIÓN MEDIANERA** - Es aquella que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela mediante pared medianera.

**EDIFICACIÓN ADOSADA** - Es aquella que se encuentra adosada en uno de los linderos a la propiedad colindante.

**EDIFICACIÓN PAREADA** - Conjunto de dos viviendas que se encuentran adosadas en uno de los linderos mediante pared medianera y aisladas en los restantes lados.

**EDIFICACIÓN AGRUPADA** - Edificación entre medianeras destinada a vivienda unifamiliar.

**EDIFICIO EXCLUSIVO** - Es aquel que en todas sus dependencias se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

**1.8.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.****a) - Superficie ocupable.**

**SUPERFICIE OCUPABLE.-** La superficie máxima de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos o separaciones a linderos, teniendo que cumplir todos los requisitos.

**ÁREA DE MOVIMIENTO.-** La superficie de parcela restante de sustraer los retranqueos o separaciones obligatorios a linderos.

**OCUPACIÓN SOBRE RASANTE.-** Edificación debe estar totalmente incluida sobre la superficie ocupable.

**OCUPACIÓN BAJO RASANTE.-** Edificación puede ocupar superficie destinados a retranqueos siempre que la construcción sea totalmente subterránea.

**b) - Superficie ocupada.**

**SUPERFICIE OCUPADA.-** Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en su intersección con un plano horizontal.

**c) - Superficie libre.**

**SUPERFICIE LIBRE.-** Es la superficie de parcela no ocupada por la edificación y en la que solo se podrán disponer instalaciones deportivas descubiertas.

**d) - Coeficiente de Ocupación.**

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.-** La relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela. Su aplicación determina la máxima ocupación de parcela permitida.

**1.8.5. EDIFICABILIDAD.**

**EDIFICABILIDAD DE PARCELA.-** Es la superficie máxima edificable dentro de una parcela y por lo tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del suelo.

**a) - Superficie edificada.**

**SUPERFICIE EDIFICADA.-** Es la superficie delimitada por las líneas exteriores de la edificación de cada planta o espacio disponible, sótanos y espacios bajo cubierta accesibles y el 50% de cuerpos volados y terrazas; así como construcciones auxiliares.

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.-** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas que tengan uso posible. Los balcones, terrazas y superficies cubiertas no cerradas computarán por el 50% de superficie.

**b) - Superficie útil.**

**SUPERFICIE ÚTIL.-** Es la superficie utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Los balcones, terrazas y porches computarán por el 50% de superficie. Quedando excluida superficies cuya altura sea inferior a 1,50 m.

**c) - Superficie edificable.**

**SUPERFICIE EDIFICABLE.-** La superficie máxima a edificar dentro de la parcela. Se determinará mediante un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela o bien en función de las condiciones de ocupación, volumen y alturas, teniendo que cumplir todos los requisitos.

**d) - Coeficiente de Edificabilidad.**

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.-** La relación entre la superficie edificable y la superficie de parcela. Su aplicación determina la máxima edificabilidad permitida por parcela.

**1.8.6. FORMA DE LOS EDIFICIOS.****a) - Altura del Edificio.**

**ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior saliente o no, del alero, que da origen al comienzo de la cubierta, medida en el punto medio del frente de fachada. Si las rasantes tuviesen pendiente o estuviesen a diferente altura, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en el extremo de mayor cota. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor a 3,00 m. El extremo situado a mayor cota se considerará cota 0.

**ALTURA DE CORNISA.-** Distancia vertical medida hasta la cara inferior saliente o no, del alero, que da origen al comienzo de la cu-

bierta. Esta dimensión regula la altura máxima de la edificación junto con la pendiente máxima de faldón, que se determina en las condiciones de edificación.

**ALTURA MÁXIMA TOTAL.-** Límite máximo de la altura de la edificación medida hasta la cumbre más alta del edificio. Por encima solo se permitirán chimeneas e instalaciones, siempre que cumplan condiciones estéticas.

**b) - Alturas interiores.**

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

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

**c) - Plantas de la edificación.**

**PLANTA.-** Toda superficie horizontal y cubierta adaptada para desarrollar una actividad.

**PLANTA SÓTANO.-** Aquella planta que tiene un techo por debajo de la cota de origen.

**PLANTA SEMISÓTANO.-** Aquella planta que tiene el suelo por debajo de la cota de origen y el techo por encima de dicha cota.

**PLANTA BAJA.-** Aquella planta que coincide con la cota de origen.

**PLANTA DE PISO.-** Aquella planta situada por encima del techo de planta baja.

**ÁTICO.-** Última planta del edificio, cuando sus fachadas se encuentran rematadas respecto a las principales del edificio.

**BAJO CUBIERTA.-** Planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de la cubierta.

**1.8.7. USOS.**

**USO CARACTERÍSTICO.-** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos.

**USO COMPATIBLE.-** Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características que le son propios

**USO COMPLEMENTARIO.-** Es aquel, relacionado directamente con el uso característico y dependiente de él, pero que puede existir de forma independiente.

**USO CONDICIONADO.-** Es aquel que, sin ser el más adecuado a las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde estos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. Se requiere la autorización de la Dirección del Parque y de aquellos organismos oficiales a los que afecte la actuación.

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

**USOS AUTORIZABLES.-** Son aquellos que se consideran autorizables de acuerdo al artículo 4.6 de las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de León. Estos usos deben ser autorizados por la Comisión Provincial de Urbanismo y/o la Dirección del Parque.

**FUERA DE ORDENACIÓN.-** Son aquellos usos y edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las N.S. que resulten prohibidos por la nueva regulación de las mismas o del Plan de Ordenación de Recursos Naturales; no pudiéndose autorizar su mejora o ampliación.

**1.8.8. CARRETERAS.**

**TRAMO URBANO.-** En la carretera es aquel que discurre por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

**TRAVESÍA.-** Es la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras (2/3) partes de su longitud y un entramado de calles en una de sus márgenes.

**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.-** Son terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de 8 m en vías rá-

pidas y de 3 m en el resto de carreteras a cada lado medidos desde la arista exterior de la explanación.

**ZONA DE SERVIDUMBRE.-** Son dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas a una distancia de 25 m en vías rápidas y de 8 m en el resto de carreteras medidos desde las citadas aristas.

**ZONA DE AFECCIÓN.-** Son dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas a una distancia de 100 o 50 m en vías rápidas; de 25 m en la Red Regional Básica y de 18 m en el resto de carreteras, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos.

**LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.-** Línea desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de la edificación se sitúa a 50 m del borde de la carretera en vías rápidas, a 25 m en carreteras de la red regional básica y a 18 m en el resto de carreteras.

#### 1.9. CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES.

TIPO DE SUELO	Núcleo	Superficie ha
SUELO URBANO:		61,41 ha
	Cañ	7,02 ha
	Caldevilla	5,66 ha
	Cordiñanes	5,49 ha
	Posada de Valdeón,	
	Los Llanos	
	Prada	24,20 ha
	Sta. Marina de Valdeón	8,52 ha
	Soto de Valdeón	12,52 ha
SUELO URBANIZABLE		7,75 ha
SUELO NO URBANIZABLE		16.370,84 ha
TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL		16.440,00 ha

#### 1.10. MEMORIA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

##### 1.10.1 - CRITERIOS Y OBJETIVOS.

En la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Posada de Valdeón (León) se plantean unos objetivos ateniendo a la problemática específica del término municipal, recogida en el documento de Información Urbanística y a las especificaciones realizadas por el Ayuntamiento; dichos objetivos se relacionan a continuación y para su consecución se exponen los siguientes criterios adoptados, según exigencia del artículo 71 de la Ley del Suelo y artículo 95 R.P.

##### A. CREAR UNA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

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

- La aportación de cartografía actualizada del núcleo.
- La dotación al Ayuntamiento de un instrumento legal que permita controlar el desarrollo urbanístico del municipio, dotándole de un instrumento que facilite la gestión y concesión de licencias.

##### B. CONSOLIDAR LOS NÚCLEOS URBANOS.

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

- Considerar como Suelo Urbano el consolidado actualmente de acuerdo con la Ley de Suelo y sus determinaciones y reglamentos correspondientes.

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

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

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

Atendiendo a los criterios que a continuación se exponen:

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

\*) Permitan la edificación de paquetes urbanos que carecen de infraestructura.

\*) Faciliten un desarrollo coherente y ordenado de la trama urbana.

\*) Controlar edificación dispersa en desarrollos lineales.

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

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

Suelo urbano para edificación residencial ordenado y homogéneo.

Suelo público para equipamiento y dotaciones.

Para solucionar dichas necesidades estas Normas actúan:

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

b) Obteniendo y reservando suelo público para equipamiento y dotaciones.

c) Obtener suelo edificable en espacios residuales de carácter público en el interior de los núcleos.

c) Proponiendo la localización de suelo urbano para localización de aparcamiento ocasional en zonas próximas a los núcleos que en temporadas vacacionales sufren graves aglomeraciones.

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

Planteando la protección del Suelo No Urbanizable para preservar el medio natural, forestal, paisajístico y agrícola de intervenciones indiscriminadas, siguiendo determinaciones vinculantes especificadas en los P.O.R.N del Parque Nacional y Regional de Picos de Europa. Protegiendo las características específicas del medio y regulando escrupulosamente las actividades autorizables y su desarrollo.

Para ello se propone una zonificación del suelo no urbanizable en el que se establece, en función de su valor intrínseco, un control progresivo de las actividades autorizables; pasando de zonas con alto valor en las que solo se permitan actuaciones encaminadas a la conservación y regeneración del medio físico y natural a zonas en las que se permiten actividades con mayor incidencia sobre el medio, exigiéndose un control del impacto ambiental que pudieran producir; estando regulado por la legislación sectorial.

Para ello se propone limitar el suelo Urbano a los núcleos consolidados, siguiendo en este caso delimitaciones estrictas de las N.S.P.M.A.P.

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

##### F. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

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

Los criterios para la elección de los mismos son:

- El carácter de elemento singular, ya sea por su calidad constructiva, tipológica, artística, etc.

- El valor de los elementos constructivos arquitectónicos tradicionales respecto a su concepción, construcción, uso y características propias.

Por otro lado se señalan determinadas zonas de valor e interés arqueológico, que se localizan en el término municipal.

##### G. MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

##### 1. Abastecimiento y distribución de Agua.

Dado que las captaciones y depósitos existentes en los distintos núcleos del término municipal garantizan sobradamente las necesidades de suministro existentes y previsibles a medio plazo, en cuanto



a cantidad y calidad, tan solo se plantea el mantenimiento y mejora de las instalaciones existentes.

En cuanto al abastecimiento, y teniendo en cuenta las posibilidades de la red existente, se plantea, tan solo, racionalizar y rentabilizar la misma, proponiendo un desarrollo en forma de malla que economice los servicios y evitando, en lo posible, desarrollos lineales. Es preciso mejorar el control sanitario de las aguas de consumo humano, especialmente en verano.

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

## 2. Saneamiento.

Se considera esencial completar y mejorar la red de recogida de aguas sucias y dotar a los núcleos de sistemas de depuración de bajo costo de mantenimiento.

Se prevé para los núcleos más distantes de Posada de Valdeón la posibilidad de mejorar el tratamiento de aguas residuales, evitando el vertido directo a los cauces que discurren por el término municipal, con instalación de sistemas depuradores acordes a las características de los núcleos, que se localizarán en zonas próximas a los puntos de vertido, con el fin de mejorar el efluente de vertido directo.

En la zona de Posada de Valdeón y núcleos próximos: Caldevilla, Los Llanos, Prada y Soto de Valdeón se propone una red de saneamiento integrado, mediante un sistema unitario que recoja hacia un mismo colector las aguas sucias producidas en todos estos núcleos, para la conducción de todas ellas a una depuradora que vierta el agua, previamente depurada, al río Cares en la proximidad de la presa al norte de Los Llanos, esta solución facilitaría por un lado el mantenimiento, al disminuir costes de mantenimiento y mejorar la posibilidad de control; además una intervención de este tipo no ocasionaría un gran impacto y mejoraría notablemente la calidad de las aguas del río Cares, de gran influencia en las condiciones ecológicas y medioambientales de la zona norte del término municipal.

## 3. Viario.

Considerando que la red viaria interurbana es suficiente para satisfacer las necesidades de comunicación entre los diversos núcleos y con el exterior del término municipal, salvo en los accesos a Posada desde Portilla de la Reina a través de Sta. Marina de Valdeón y Prada, no se prevén ni se plantean nuevos trazados de vías de comunicación, atendiendo, además, a los criterios de los Parques Nacional y Regional que proponen evitar alteraciones en el medio físico, con especial mención a carreteras y caminos de nueva apertura.

Atendiendo al grave problema de comunicación existente en el acceso este del término municipal, a través de Santa Marina de Valdeón y Prada, se plantea la posibilidad de desarrollar un nuevo trazado de la carretera que viene desde Portilla de La Reina, proponiendo una solución que bordee los núcleos de Santa Marina de Valdeón y Prada evitando los cuellos de botella que en ellos se producen y mejorando el trazado general desplazándolo a zonas próximas al actual recorrido en las que resulta más sencillo ampliar la anchura del viario.

Se prevé la mejora del sistema viario tanto urbano como interurbano, evitando los problemas de comunicación fundamentales que se han detectado. Se propone la mejora de materiales de pavimentación y anchura de algunas calles en zonas urbanas y los sistemas viarios interurbanos entre núcleos que se encuentran en mal estado, estrecho y sinuoso, así como la mejora y ampliación de las zonas de travesía en los núcleos de la red principal de carreteras.

Se plantea una solución a modo de ronda en Posada de Valdeón y Los Llanos que evite el tráfico interior y enlace con el nuevo trazado de la carretera de Sta. Marina de Valdeón.

Se considera necesario mejorar el trazado del camino que enlaza el puerto de Pandetrave con Fuente Dé, como alternativa a la comunicación del valle de Valdeón con el de Liébana; comunicación histórica que actualmente se haya casi perdida debido al escaso mantenimiento de la pista existente.

Se considera necesario potenciar el desarrollo, mantenimiento continuado y correcta señalización de las sendas y caminos de interés geológico y paisajístico, dado su gran potencial y demanda para

un desarrollo turístico del municipio, compatible y sostenido con el espacio natural.

## 4. Red hidrológica.

Se pretende evitar la intervención indiscriminada sobre la red hidrológica en el municipio, estableciendo el control riguroso de las instalaciones de presas, minicentrales, saltos, canalizaciones, escolleras y cualquier otra actuación que altere las condiciones naturales de los cursos de agua y del dominio público hidráulico.

## 5. Redes de Energía.

Se pretende evitar la intervención negativa sobre el medio físico de municipio, siguiendo las siguientes premisas:

- Establecer la prohibición específica de realización de nuevos tendidos aéreos de redes eléctricas, telefonía, etc., que alteren las condiciones naturales en las zonas de mayor valor ecológico.

- Obligar o recomendar, según zonas, el soterramiento de los nuevos tendidos.

Además se deberán estudiar los tendidos que afecten al paisaje o a la fauna para su modificación o enterramiento.

## 6. Vertederos.

Con el fin de evitar la degradación del medio ambiente, en una zona de alto valor ecológico se condiciona la ubicación de cualquier tipo de vertedero en todo el territorio del término municipal.

## H. PERMITIR EL DESARROLLO INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO.

Atendiendo a la posibilidad de desarrollo de pequeñas actividades industriales compatibles con el medio, se establece una zona concreta donde ubicar este posible desarrollo, próximo pero diferenciado del suelo residencial, en un lugar de bajo impacto y donde su desarrollo sea factible. Para ello se propone la ubicación de una zona industrial en la proximidad de Posada de Valdeón, por ser la cabecera del término municipal y contar con mejores accesos.

## I. POTENCIAR EL DESARROLLO AGROPECUARIO DEL MUNICIPIO.

Atendiendo a los criterios establecidos por el P.O.R.N. y el P.R.U.G. de Parque Regional de los Picos de Europa, así como las directrices del Parque Nacional, que establecen como factores impulsores del desarrollo del Espacio Natural, el potenciar las actividades vinculadas al medio destinadas a mejorar la calidad de vida de las poblaciones integradas en la delimitación del Parque y favorecer las actividades agrícola-ganaderas compatibles con el desarrollo sostenido del Parque. Se propone la posibilidad de implantación de polígonos o áreas de carácter agrícola y ganadero diferenciados de los núcleos urbanos, a desarrollar mediante Planes Especiales, destinados a fijar y regular las condiciones de uso y edificación de dichos polígonos.

### 1.10.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

#### 1.10.2.1. INTRODUCCIÓN.

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

Los bloques fundamentales que componen estas normas son:

- NORMATIVA.

- PLANOS DE ORDENACIÓN.

#### 1.10.2.2. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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

- A.-Suelo Urbano.

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

Los criterios seguidos para esta delimitación de Suelo Urbano son:

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

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

- Atenerse a la localización propuesta por el P.O.R.N. Picos de Europa como zonas de Uso General.

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

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Acceso rodado.
- Suministro de Energía eléctrica.
- Consolidación Edificatoria.

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

- Incluir en suelo urbano pequeñas prolongaciones lineales y perimetrales de los cascos que sin contar con servicios mínimos urbanísticos, se encuentran con un grado de consolidación importante, o con notables expectativas de desarrollo.

#### B.- Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable se considera como un suelo de desarrollo del termino que atiende a sus expectativas de crecimiento. Aun existiendo un sobredimensionamiento de Suelo urbano, existe una demanda formal de este tipo de suelo, por lo que se ha considerado necesario la inclusión de paquetes de suelo urbanizable. No obstante, los criterios de justificación, formación y delimitación para este tipo de suelo han sido y deberán ser para cualquier otro que aparezca:

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

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

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

- Localización próxima a los importantes ejes de comunicación.

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

#### C.- Suelo No Urbanizable.

Este tipo de suelo lo compone la parte del término municipal que por razón de sus valores paisajísticos, ambientales y naturales es incompatible con su transformación urbana.

El criterio fundamental seguido para la clasificación de este tipo de suelo es:

- La protección del medio natural y agrícola evitando las intervenciones indiscriminadas de todo tipo.

#### 1.10.2.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

- Morfología Urbana.
- Tipología edificatoria.
- Usos.

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

En este proceso se determinan las siguientes áreas homogéneas:  
Casco Tradicional

Las áreas de suelo en Casco Tradicional están constituidas por las manzanas y edificaciones más antiguas y consolidadas de los núcleos, con una configuración caracterizada por:

- MANZANAS COMPACTAS.
- PARCELACIÓN PEQUEÑA.
- OCUPACIÓN INTENSIVA DE LA PARCELAS.
- LA TIPOLOGÍA PREDOMINANTE ES:

- Vivienda unif. tradicional entre medianeras, alternada con edificación aislada.

- Existe edificación dedicada a otros usos.

Edificación Abierta.

Las áreas de suelo de edificación abierta se caracterizan por:

- Manzanas de mayor tamaño.

- Parcelación de mayor dimensión, aunque en algunos casos también aparecen parcelas pequeñas.

- Ocupación no intensiva de la parcela.

- LA TIPOLOGÍA DOMINANTE ES

- Vivienda unifamiliar aislada, alternada con edificación adosada.

- Existe edificación dedicada a otros usos.

Industrial.

Las pequeña y escasa industria existente se integra en el resto de las áreas señaladas no existiendo zonas características.

Dotación y Equipamiento.

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

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

Espacios libres y Áreas recreativas.

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

Zona libre auxiliar.

Áreas libres destinadas a resolver las necesidades de suelo de aparcamiento, que de forma temporal, se producen en determinados núcleos debido a la gran afluencia de personas en temporadas específicas. Se localizan en áreas perimetrales del casco, sin edificación consolidada y próximas a las vías de acceso, estas zonas se pretenden habilitar para este uso de forma temporal, sin que se modifique el dominio de las mismas ni el uso tradicional que mantiene el resto del año.

Espacio Libre Privado.

Se consideran espacios libres de parcela los espacios privados de la parcela ligados a usos tradicionales, no ocupados por la edificación, "antojanos", corraladas, patios, incluso aquellos marcados como "ELP" en los planos de ordenación.

#### 1.10.2.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

No se planteó ninguna zona para este tipo de suelo, no obstante y durante el período de exposición pública del documento de Avance, se ha incluido su propuesta teniendo en cuenta que deben recoger las condiciones más favorables para acoger el futuro desarrollo y justificar la capacidad de expansión, de las demandas posibles, y las expectativas de crecimiento de las actividades económicas de los núcleos urbanos.

Todo ello en un marco especial determinado por las características físicas y geográficas del núcleo de Prada y Caldevila que es donde se localizan inicialmente, siguiendo criterios de economía de recursos, proximidad, facilidad de gestión, conexiones, infraestructuras, etc.

## 1.10.2.5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En el suelo no urbanizable se pretende conseguir la protección del medio natural y agrícola, estableciendo 2 categorías generales de especial protección, basadas en las determinaciones del Parque Regional de los Picos de Europa:

- SUELO NO URBANIZABLE DE USO LIMITADO.
- SUELO NO URBANIZABLE DE USO COMPATIBLE.

Estas dos clasificaciones generales, a su vez, se subdividen a su vez, en función de la zonificación propuesta por la Administración del Parque Nacional y de los usos, grados de intervención sobre el territorio, etc., permitidos o autorizables por dicha administración.

Además existen ciertas zonas que, por su situación, valores históricos, infraestructuras que les afectan, etc., requieren de una protección añadida (suelo no urbanizable de especial protección S.N.U.E.P.). En este tipo de suelo distinguimos las siguientes categorías:

- S.N.U.E.P. Cauces públicos, embalses, lagos y lagunas.
- S.N.U.E.P. Energía eléctrica.
- S.N.U.E.P. Viales.
- S.N.U.E.P. Vías pecuarias.
- S.N.U.E.P. Yacimientos arqueológicos.

La delimitación general de suelo no urbanizable pretende salvaguardar el medio físico de actuaciones no deseables, siguiendo las determinaciones expresadas por el P.R.U.G. del Parque Regional Picos de Europa y el P.O.R.N. del parque Nacional de Picos de Europa.

La delimitación de S.N.U.E.P. Cauces Públicos, Energía Eléctrica y Viales sigue los parámetros fijados por los N.S. Provinciales definiendo unos vados, líneas y criterios de protección.

El S.N.U.E.P. Vías Pecuarias pretende salvaguardar el trazado de cañadas y veredas tradicionales, en un territorio marcado significativamente, a lo largo de su historia, por la trashumancia.

El S.N.U.E.P. Yacimientos arqueológicos pretende proteger y evitar que se pierdan elementos significativos de la cultura e historia del territorio, fijándose un entorno de protección de las zonas en las que se han localizado restos arqueológicos.

## 1.10.3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

La Normativa propuesta en las presentes Normas Subsidiarias se estructura en:

## Normativa Urbanística General.

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

## Normativa Régimen Urbanístico del Suelo.

Está conformada por el conjunto de Normas que regulan la clasificación del suelo y las condiciones de aprovechamiento urbanístico y edificatorio que afectan a la totalidad de las actividades urbanísticas a desarrollar.

## Normativa de Procedimiento.

Está conformada por el conjunto de Normas que regirán el proceso de Gestión y control Urbanístico a seguir en todas las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el territorio municipal.

## Normativa Urbanística General de edificación.

Está conformada por el conjunto de Normas Urbanísticas que afectan a la características genéricas de las infraestructuras y las dotaciones, condiciones de seguridad, estéticas y de usos de la edificación.

## Normativa Urbanística Específica.

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

- Normativa Urbanística en Suelo Urbano.
- Normativa Urbanística en Suelo Urbanizable.
- Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable.

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

## 1.10.4. PROTECCIÓN EDIFICACIÓN HISTÓRICO ARTÍSTICA.

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

Para ello se establece:

- Un Precatálogo.
- Una Normativa de Protección.

En el presente documento tan sólo se presenta una propuesta inicial del catálogo compuesto por un listado de edificaciones y elementos catalogados y el plano de situación de los mismos.

## TÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DE SUELO

## 2.1. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

## 2.1.1. INTRODUCCIÓN.

Tomando como punto de partida los datos y características del municipio obtenidos en la fase de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, teniendo en cuenta el conocimiento "in situ" del terreno, la realidad existente y recogiendo la documentación aportada por el Ayuntamiento, el equipo redactor plantea como necesaria la redacción de un documento de NORMAS SUBSIDIARIAS que controle, organice y desarrolle el crecimiento de los núcleos pertenecientes al término municipal de Posada de Valdeón (León).

## 2.1.2. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Esta propuesta se plantea tras un análisis de la realidad existente dando lugar a una división, según título II de la L.S., en las siguientes categorías del suelo:

a) SUELO URBANO: Aquel que se encuentra incluido en el interior del perímetro definido al efecto por el presente documento, atendiendo a las determinaciones del artículo 78 de la L.S.

b) SUELO URBANIZABLE: Aquel que las Normas consideran adecuado y apto para ser urbanizado, con planeamiento parcial a desarrollar atendiendo a las determinaciones del artículo 79 de la L.S.

c) SUELO NO URBANIZABLE: Aquel que se encuentra excluido de las categorías mencionadas anteriormente y ajeno a cualquier desarrollo urbano en favor de su valor agrícola, ganadero, paisajístico y natural, atendiendo a las determinaciones del artículo 80 de la L.S.

## 2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

## 2.2.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO.

En la delimitación de SUELO URBANO planteada en las Normas Subsidiarias se pretende definir la zona urbana, núcleo y sus características más importantes según su viario e infraestructuras existente, asimilable al criterio de zonas de Uso General establecido por el artículo 55 del D. 9/1994 del PORN.

Los criterios seguidos para esta delimitación de Suelo Urbano son:

- Atenerse a las especificaciones del artículo 78 de la Ley del Suelo y artículo 93 del R.P. para la delimitación de este tipo de suelo, previendo la proyección, dimensión del desarrollo posible.

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

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Acceso rodado.
- Suministro de Energía eléctrica.

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

- Incluir en Suelo Urbano los terrenos que están ocupados por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

- Incluir en Suelo urbano las grandes bolsas de suelo, que sin disponer de los servicios mínimos, por su localización se encuentran inmersas en la trama urbana, aunque, desde el punto de vista urbanístico, sin desarrollar.

### 2.2.2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE.

El Suelo Urbanizable se considera como un suelo de desarrollo del término municipal que atiende a las expectativas de crecimiento del mismo.

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

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

- Vinculación directa a la expectativa de implantación de edificación de carácter industrial o de carácter agropecuario.

- Localización próxima a los ejes principales de comunicación.

- Perspectiva favorable de gestión y desarrollo de este suelo, como única solución a los problemas derivados de la falta de ordenación y de los servicios urbanísticos imprescindibles para el desarrollo de este suelo.

En el documento de Aprobación Inicial se ha clasificado suelo de este tipo ligado al núcleo de Prada y Caldevila, aunque no se descarta que en los periodos de exposición pública se planteen y justifiquen otros nuevos y su posible conveniencia.

### 2.3. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### 2.3.1. GENERALIDADES

El suelo no urbanizable se caracteriza por su inaptitud para ser urbanizado, por lo tanto los terrenos así clasificados no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y de conservación de la naturaleza.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las establecidas en el artículo 86 de la L. S., debiendo garantizarse siempre la preservación de esta clase de suelo del proceso de desarrollo urbano, así como adecuarse al ambiente en el que se encuentran situados artículo 73 L.S; con las restricciones indicadas en los PORN y PRUG de los Parques Nacional y Regional de los Picos de Europa.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el ámbito territorial aquellas obras de carácter provisional a las que se refiere el artículo 86 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase la administración competente, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

#### 2.3.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y ADECUACIÓN.

Para aquellas actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental por la legislación sectorial vigente y los Planes Rectores de los Parques Nacional y Regional de Picos de Europa así como los usos y actividades autorizables por la Administración del Parque Regional que no requieran E.I.A. pero que implique actividad constructiva, movimientos de tierra o alteración de las infraestructuras existente en la actualidad, deberá presentarse por el promotor y con carácter previo al inicio de la tramitación que el tipo de actuación requiera un ESTUDIO DE VIABILIDAD Y ADECUACIÓN que justifique pormenorizadamente el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el planeamiento urbanístico municipal, en el Plan Rector de Uso y Gestión y en la Legislación sectorial de aplicación, así como la viabilidad ambiental, social y económica del proyecto en cuestión.

Este estudio de Adecuación Ambiental contendrá una sencilla pero detallada justificación con los siguientes niveles:

Adecuación a la Normativa.

Cumplimiento explícito de la normativa sectorial reguladora de la actividad, de la normativa ambiental, de la normativa municipal y de la normativa específica de los Parques Nacional y Regional.

Viabilidad ambiental.

Necesidad o conveniencia de implantar el uso donde se pretende y la no disponibilidad de espacios más aptos.

Aptitud de la zona, conforme a la zonificación de los Parques Nacional y Regional, zonificación urbanística y características del

paisaje. Estimación de las implicaciones ambientales del proyecto (posibles repercusiones sobre los valores naturales del área, integración paisajística en el medio, modificaciones del relieve, superficies, texturas, impactos visuales, etc.) y medidas correctoras.

Plano de situación sobre copia del plano de Zonificación de los Parques Nacional y Regional, Plano de Ordenación y Usos del suelo del término municipal y del núcleo cercano de las Normas Subsidiarias y sobre copia del plano Catastral.

Montaje fotográfico o perspectivas esquemáticas que recojan el estado actual del entorno y superposición esquemática de las actuaciones, edificaciones o instalaciones previstas.

Resolución de los problemas de conexión a las infraestructuras existentes viales, instalaciones, infraestructuras de depuración, comunicaciones, etc.).

Viabilidad Social.

Concreción de los requerimientos y las repercusiones sociales del proyecto en la zona. Evaluación de las necesidades socioeconómicas locales para la implantación del proyecto y de las repercusiones que sobre la población local pueden recaer.

Viabilidad económica.

Análisis de la viabilidad económica de la actuación a corto, medio y largo plazo. Vías de financiación y estudio de costes y beneficios.

A la vista de este estudio la Administración del Parque emitirá un Informe de Viabilidad y Adecuación que será preceptivo y vinculante para el inicio de la tramitación correspondiente

#### 2.3.3. NORMAS GENERALES PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTE.

Independientemente de las zonas de protección que se señalan en estas Normas, la protección del medio ambiente natural y urbano y la defensa de los valores paisajísticos en general, han de constituir uno de los objetivos principales de la ordenación del territorio por sus especiales cualidades.

Determinadas actuaciones están sometidas a legislación sectorial por sus importantes efectos sobre la calidad del medio ambiente y deberá vigilarse especialmente su cumplimiento. No obstante, existen otras actividades de menor escala y efectos menos graves puntualmente pero que ejecutadas sin control y en cierto número inciden negativamente en el medio por lo que se cumplirán unas condiciones mínimas.

a) Actividades con impacto ambiental.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de impacto ambiental que justifique sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

En el Real Decreto 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación del Impacto Ambiental y en el Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre con el Reglamento de desarrollo se dispone de su obligatoriedad para una serie de actividades detalladas en su anexo así como en la Ley 8/94 de 24 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

Además, dentro del ámbito del Parque Regional de Picos de Europa requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental las actividades señaladas en artículo 36.1 LEN/91 y artículo 72.2 PORNPE/94, que son:

- Carreteras.

- La construcción de nuevas pistas en las zonas de uso limitado.

- Presas y minicentrales.

- Modificaciones del dominio público hidráulico.

- Líneas de transporte de energía.

- Instalaciones de tendidos aéreos o conducciones no enterradas en zonas de uso limitado y uso compatible.

- Actividades extractivas a cielo abierto, canteras y graveras.

- Roturación de montes.

- Primeras repoblaciones forestales.

- Usos del suelo que eliminen la cubierta vegetal arbustivo o arbóreas y afecten, estas últimas a superficies continuas superiores a 10 ha.

- Concentraciones parcelarias.
- Instalación de vertederos.
- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de instalarse necesariamente en zonas de uso compatible.
- La construcción de nuevas estaciones de esquí o la modificación de las existentes.

- Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

Aquellas actividades, excluidas de la exigencia de evaluación de impacto ambiental por la legislación sectorial vigente pero que se encuentren entre los usos condicionados o autorizables por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, deberán incluir en la memoria del proyecto un capítulo de Estudio de Impacto que justifique el cumplimiento de las condiciones urbanísticas generales y particulares del Planeamiento municipal y de la legislación sectorial de aplicación, a la vista del cual, se emitirán los informes oportunos y se otorgará o denegará la licencia.

#### b) Extracción de áridos y explotaciones mineras.

Se ajustarán a la legislación sectorial:

- Ordenanza especial reguladora de las actividades extractivas de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA 13 jul. 91).

- Decreto 329/1991 de J.C. y L. sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (*Boletín Oficial de Castilla y León* 21 nov. 91).

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Picos de Europa PORN-PE/94 y programas de desarrollo. El artículo 74.c) establece que no se permitirán, con carácter general, nuevas actividades extractivas a cielo abierto, canteras o graveras, salvo los aprovechamientos de carácter vecinal que necesitarán autorización expresa de la Administración del Espacio Natural.

En general, los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por zonas urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbando las aguas así como evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

#### c) Vertederos de residuos y chatarras.

Se prohíbe arrojar basuras, así como el enterramiento o incineración de residuos sólidos fuera de las zonas habilitadas para este fin.

Los vertederos deben cumplir las condiciones señaladas en el capítulo de infraestructuras aunque se trate de actuaciones de iniciativa particular.

Las instalaciones de almacenamiento de chatarras, materiales de construcción, etc. deberán cumplir lo establecido en el Decreto 180/1993 de 29 de julio de la Junta de Castilla y León.

Se prohíbe su instalación en suelo no urbanizable de especial protección (zonas de uso limitado), en zonas visibles desde las carreteras de la Red de interés general del Estado o de la Red regional básica así como en las salidas principales de los núcleos de población.

Se emplazarán en lugares preferiblemente de vaguada, sin ocupar fondos de valle o zonas inundables por arroyos estacionales o desbordamiento de cauces y se ocultarán con vegetación o cerramientos característicos de la zona.

#### d) Movimientos de tierras.

Los movimientos de tierras precisarán licencia municipal y autorización de la Administración del Parque dentro de su ámbito, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje.

Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas. Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

#### e) Actuaciones en masas arboladas

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible.

Se regirán por las Normas dictadas por los órganos con responsabilidad en la gestión de masas arboladas, especialmente en las declaradas de Utilidad Pública ajustándose a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

#### f) Otros elementos

Se tomarán también medidas de protección cuando se trate de la colocación de carteles, anuncios o símbolos, localización de estercoleros, y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio al paisaje.

Se prohíbe la publicidad pintada o tallada sobre elementos naturales en suelo no urbanizable.

En el ámbito del Parque se prohíbe la colocación de publicidad en suelo no urbanizable salvo la señalización viaria, la contemplada en el programa de Uso Público y la de protección o actividad de gestión del Espacio Natural (artículo 74.4 PORN-PE/94).

Se prohíbe la utilización de plásticos para cultivos agrícolas de carácter intensivo.

#### g) Actividades clasificadas

Deben ajustarse a lo dispuesto en la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, el Decreto 1591/994 de 14 de julio con el Reglamento para aplicación de la Ley y el sucesivo desarrollo legal.

Molestas: Producen ruidos, vibraciones, malos olores, gases o polvos en suspensión.

Insalubres: Producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

Nocivas: Producen residuos perjudiciales para la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Peligrosas: Existen productos susceptibles de originar riesgos graves a personas o bienes por explosión, combustión, radiación, etc.

### 2.3.4. NÚCLEO DE POBLACIÓN

a) DEFINICIÓN: Atendiendo el menor de los requerimientos especificados en el artículo 93.c del R.P. que podría definirse NÚCLEO DE POBLACIÓN aquel área cuya mitad de suelo apto para edificar estuviese consolidado por la edificación, debiendo además cumplir el artículo 2.6 de las N.S.P.M.A.P. de León.

#### b) CONDICIONES:

- Densidad superior a 2 viv/ha.
- Consolidación de edificación 50% o más.
- Nº de viviendas superior a 10.
- Uso de la edificación residencial.

En todo caso regirán los criterios de definición de núcleo de población fijados por las Normas Subsidiarias Provinciales.

Dada la excepcionalidad del territorio objeto de este planeamiento, cuyo suelo no urbanizable está especialmente protegido, no permitiéndose actuaciones edificatorias de carácter residencial, ni desde esta normativa ni desde la normativa específica de los parques Nacional y Regional de Picos de Europa, en dicho suelo; el riesgo de aparición de riesgo de formación de núcleo de población no existe.

## 2.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

### 2.4.1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

La aprobación del planeamiento preciso para cada clase de suelo determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador edificatorio establecidas en la Ley del Suelo artículo 154 y 155 y Título II del R.G.U.

Los propietarios de terrenos en cada clase de suelo tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico deducido de las condiciones establecidas por las normas subsidiarias de planeamiento, mientras que la ejecución del planeamiento garantiza la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados.

I. - Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el Planeamiento (de acuerdo a legislación vigente).

b) Costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutando en su caso las obras correspondientes.

c) Solicitar la licencia preceptivas en forma y plazos establecidos.

e) Edificar en plazos establecido por la licencia.

II. - Los propietarios de terrenos de suelo a desarrollar mediante actuaciones urbanísticas, en suelo urbano o urbanizable (PERI o Plan parcial), tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y equipamiento.

b) Costear y ejecutar las obras de urbanización.

c) Ceder terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

d) Solicitar la licencia preceptivas en forma y plazos establecidos.

e) Edificar en plazos establecido por la licencia.

III. - Los propietarios de terrenos de suelo tendrán los siguientes derechos o facultades urbanísticas:

Derecho a urbanizar: Es la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar. La adquisición de este derecho se obtiene mediante la aprobación del instrumento de planeamiento específico en cada clase de suelo:

En Suelo Urbano: Proyecto de Urbanización, Reparcelación, Plan Especial de reforma Interior, si así se establece.

En Suelo urbanizable: Plan Parcial.

Derecho a Edificar: Consiste en la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente determinado, regulado por las normas y autorizado y otorgado por la correspondiente licencia.

Derecho a la Edificación: Consiste en la incorporación al patrimonio de la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia otorgada conforme a ordenación urbanística aplicable. Para obras sin licencia o disconforme con el planeamiento se estará a lo establecido en los artículo 184 de la Ley del Suelo.

### 2.4.2. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización, según artículo 40 del Reglamento de Gestión:

a) Que en solicitud de licencia, el interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) 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 correspondientes.

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

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se actúa, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento, saneamiento, alumbrado y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b) del párrafo tercero del presente artículo.

### 2.4.3. DEBER DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES

Según artículo 181 y 182 de la L.S. los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán:

- Destinarlos al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

- Cumplir normas sobre protección del Medio Ambiente, Protección del Patrimonio Histórico, artístico y arqueológico y Rehabilitación urbana.

El deber de conservación de edificaciones se entiende extendido hasta el límite marcado por la declaración de ruina de las mismas.

Se entenderá como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Urbanizaciones: El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto funcionamiento.

b) Construcciones: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, contar con protección estructural frente al fuego y mantener los elementos de protección ante caídas. Los elementos estructurales deben garantizar su función resistente, y los materiales de cobertura y cerramiento sus características protectoras; de tal manera que en ningún caso se produzcan riesgos de lesiones a personas y bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberán mantenerse en buen estado las redes e instalaciones sanitarias, ventilación e iluminación, de manera que se garantice su utilización.

### 2.4.4. RUINA DE LAS EDIFICACIONES

Según lo establecido en el artículo 183 de la L.S. y su declaración según los artículo 12 a 24 del R.D.U. se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

### 2.4.5. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Son aquellos que se erigieron con anterioridad al planeamiento y que son disconformes con sus criterios y determinaciones, impidiendo su desarrollo (artículo 60 y 62 L.S.). Se consideran fuera de ordenación por su disconformidad con el planeamiento:

a) - Los edificios e instalaciones situados en suelo destinado a viales, zonas verdes o equipamientos previstos, salvo que se declare su adecuación, en todo o en parte de lo existente.

b) - Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos o que incumplan normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente y no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

c) - Construcciones consideradas o ligadas a un uso prohibido.

En todos ellos se permitirán tan solo obras de consolidación, mejora y ornato y medidas correctoras de las actividades, cambios de uso y de titularidad. Siempre y cuando estas no supongan un aumento de volumen ni del valor económico en caso de expropiación.

Las obras en edificios fuera de ordenación se ajustarán a lo mencionado en la Ley del suelo y en artículo 5.2.7 de las presentes Normas Subsidiarias.

## TÍTULO TERCERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### 3.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

#### 3.1.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Los instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tienen que garantizar la justa distribución de cargas y beneficios y el cumplimiento de los deberes de cesión de dotaciones, cesión del aprovechamiento urbanístico y ejecución de la urbanización si así estuviera establecido; son según la legislación vigente:

En Suelo Urbano: Estudios de Detalle, Planes Especiales, Proyecto de Urbanización y Licencia de edificación.

En Suelo Urbanizable: Plan Parcial, Junta de Compensación, Proyecto de urbanización, Estudios de Detalle y Licencia de edificación.

En Suelo No Urbanizable: Plan Especial y Licencia de edificación para los casos recogidos en el artículo 85.2 de la L.S.

#### 3.1.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

La función de los estudios de detalle es, de acuerdo con el artículo 14 de L.S., establecer y definir con precisión los últimos extremos del planeamiento en suelo urbano, como paso previo a la concesión de licencias de edificación. Se establecerán estudios de detalle con las siguientes finalidades (artículo 65 R.P.):

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

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

Cuando se redacten Estudios de Detalle cuya delimitación no haya sido fijada en esta normativa, deberán incluir justificación de su delimitación.

Se podrán realizar otros Estudios de Detalle, además de los previstos en estas normas, tanto de iniciativa particular como pública, con el fin de corregir rasantes, alineaciones, reajustar parcelación o proponer una nueva ordenación de volúmenes, respetando siempre los usos y aprovechamientos planteados por esta normativa. En ningún caso podrá alterar las condiciones que para altura de edificación marcan estas normas, según artículo 14.3 de la L.S.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, según artículo 66 del R.P.

a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada y, como mínimo a 1:500 que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

#### 3.1.3. PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Los planes Especiales se redactarán de acuerdo a los artículo 17 de la Ley del Suelo. Estos no podrán sustituir a normas complementarias ni a estas Normas, en lo referente a clasificar suelo, según artículo 6 del R.P. Y se justifican en base a resolver el desarrollo y urbanización de zonas de casco urbano no consolidado como figura de planeamiento más ajustada a las especiales características de los núcleos, de las necesidades sociales y urbanísticas expresadas, que garantizan las premisas de planificación y equidistribución mencionadas en artículo 3.1.1.

Los planes Especiales se redactarán con las finalidades establecidas en el artículo 76 del R.P.

Los planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el artículo 77 R.P.

#### Planes Especiales de Reforma Interior

Para el previsible desarrollo de actuaciones vinculadas al desarrollo de zonas de casco urbano no consolidado se podrán desarrollar mediante la redacción y aprobación de planes especiales de reforma interior que regulen su implantación, y siendo estas actividades propias del suelo urbano similar con usos similares a los existentes.

#### Planes Especiales de Uso Agrícola o Ganadero

Para el previsible desarrollo de actuaciones vinculadas al desarrollo de actividades tradicionales ligadas al mundo agrícola y ganadero se podrán desarrollar mediante la redacción y aprobación de planes especiales que regulen su implantación, y siendo estas actividades propias del suelo no urbanizable de uso compatible, queda justificada la conveniencia de su redacción.

En el ámbito donde se podrán realizar planes especiales de este tipo correspondiente, al Suelo no Urbanizable de Uso Compatible.

Las actuaciones de carácter agropecuario, que se pretendan desarrollar en el término municipal, deberán seguir las directrices y condiciones específicas que se estipulan en el apartado 9.13. NORMAS PLANES ESPECIALES USO AGROPECUARIO EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### Normas Especiales de Protección

Podrán redactarse Normas Especiales de Protección con los fines, efectos y tramitación de los planes especiales, para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios, conjuntos urbanos y elementos o espacios naturales de acuerdo con las especificaciones establecidas en los artículo 78 a 82 del R.P.

Podrán redactarse Catálogos con los fines, efectos y tramitación regulada por los artículo 86 y 87 del R.P., para la relación de los edificios, monumentos, jardines, conjuntos urbanos y elementos o espacios naturales que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

#### 3.1.4. PLANES PARCIALES.

La función de los planes parciales es, de acuerdo con el artículo 13 de L.S., establecer y definir la ordenación del suelo clasificado como urbanizable, como paso previo a su urbanización y a la concesión de licencias de edificación. En todo caso contendrán las determinaciones expresadas en los artículos 43 a 64 del R.P.

## 3.2. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

### 3.2.1. GESTIÓN.

#### 3.2.1.1. Unidades de Actuación

La ejecución de las actuaciones urbanísticas a desarrollar por las Normas, Planes Parciales y en los Estudios de Detalle, deberán llevarse a cabo mediante la definición de una unidad de actuación, que delimite la extensión de las misma y el sistema de actuación que especifique las condiciones de gestión necesaria para llevarlas a cabo.

Las Unidades de Ejecución delimitadas por el presente Documento se determinarán en función del cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Para la delimitación de otras o modificación de las existentes se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 117 y 118 de la L.S. y su tramitación se regirá por los artículos 36 a 38 del R.G.U.

#### 3.2.1.2. Sistemas de Actuación

Los sistemas de actuación son: Compensación, Cooperación y Expropiación y se regirán por el Título V, Capítulo II, III y IV del Reglamento de Gestión Urbanística. La elección del sistema a emplear se determinará, justificadamente, en la tramitación de lo dispuesto en el apartado anterior sobre Unidades de Ejecución, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la L.S.

Si modificación justificada se tramitará de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 del R.G.U.

a) Sistema de Compensación. En este sistema los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urba-

nización en los términos y condiciones determinados por el planeamiento y se constituyen en junta de compensación.

El Sistema de Compensación se rige por las determinaciones de los artículos 126 a 130 de L.S. y artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión.

b) Sistema de Cooperación. En este sistema los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y la administración ejecuta la urbanización en los términos y condiciones determinados por el planeamiento con cargo a los mismos.

La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

El Sistema de Cooperación se rige por las determinaciones de los artículos 131 a 133 de L.S. y artículos 186 a 193 del Reglamento de Gestión.

c) Sistema de Expropiación. En este sistema son expropiados los terrenos de la totalidad de la unidad y la administración ejecuta las determinaciones de la misma.

La aplicación de este sistema exige la relación de los propietarios, terrenos y bienes comprendidos en la unidad de actuación con arreglo a lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.

El Sistema de Expropiación se rige por las determinaciones de los artículos 134 a 145 de L.S. y artículos 194 a 212 del Reglamento de Gestión.

### 3.2.1.3. Ejecución de las Actuaciones

La ejecución de actuaciones que se deriven de las presentes Normas Subsidiarias, podrán realizarse mediante expropiación, según lo establecido en los artículos 143 y siguientes de la Ley de Régimen Local y, en su caso, mediante contribuciones especiales, de acuerdo con el artículo 198 de la L.S.

Podrá realizarse la ejecución de viales y obras de edificación en suelo urbano, por los propietarios, según lo establecido en el artículo 40 del R.G.U., o bien por iniciativa municipal como proyecto de obras ordinarias, según artículo 67.3 del R.P. y en su caso, mediante contribuciones especiales, de acuerdo con la Ley de régimen Local.

Cuando se trate de pequeñas variaciones para regularizar la configuración física de las fincas, para adaptarse a las exigencias y el trazado de vías propuesto por el planeamiento, regirá la cesión obligatoria de las mismas.

### 3.2.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### 3.2.2.1. Clases de Proyectos

Para la realización material de lo establecido en las presentes Ordenanzas de suelo se precisa la elaboración en cada caso de alguno de los siguientes proyectos técnicos, entendiéndose como proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el detalle correspondiente, de manera que o proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus determinaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

- Proyectos de Obras
- Proyectos de Instalaciones
- Proyectos de Actuaciones urbanísticas

#### 3.2.2.2. Proyectos de Obras

Los proyectos de obras se clasifican en función de su naturaleza en:

a) Obras en los Edificios: Restauración, Conservación, Consolidación o reparación, Acondicionamiento, Reestructuración y Obras exteriores.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva planta.

d) Obras de Urbanización.

#### A. OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

Son aquellas que se efectúan en las edificaciones sin alterar la composición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas,

forjados, escaleras, balcones, cubierta, cerramiento de fachada y cualquier elemento que soporte a otro.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

- Obras de restauración: Son aquellas encaminadas a la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, asegurando la estabilidad del edificio.

- Obras de conservación: Son aquellas, que sin alterar estructura y distribución, van encaminadas a mantener las condiciones de higiene y decoro de un edificio existente.

- Obras de reparación: Son aquellas encaminadas a reparar elementos dañados de un edificio existente asegurando su estabilidad.

- Obras de acondicionamiento: Son aquellas encaminadas a mejorar las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales y alteración de las instalaciones.

- Obras de reestructuración: Son aquellas encaminadas a modificar las condiciones interiores de la edificación, que afectan elementos estructurales y alteración de las instalaciones y distribución espacial, sin alterar el volumen exterior.

- Obras exteriores: Son aquellas encaminadas a modificar elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

#### B. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

Son aquellas encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

#### C. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

Son aquellas encaminadas a la construcción de edificación de una edificación en solares vacantes, ya sea realizando una edificación totalmente nueva o sustituyendo una existente. Se incluye también las ampliaciones de edificios existentes.

#### D. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Son aquellas encaminadas al desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias tales como viarios, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, jardinería, etc.

#### 3.2.2.3. Documentación y contenido de los Proyectos de Obras

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los mencionados proyectos estará formada por:

- Memoria descriptiva sobre condiciones de partida, estado, uso y finalidad del proyecto, sobre la solución adoptada y cumplimiento de la normativa urbanística y técnica de aplicación. Si el proyecto es de ejecución se incluirán memorias de cimentación, estructura y oficios.

- Memoria de cálculo y justificación de las dimensiones y de los materiales.

- Pliego de condiciones técnicas y presupuesto desglosado por capítulos y unidades.

- Planos de situación, estado actual, emplazamiento, plantas, secciones, alzados e instalaciones que definan completamente la obra a realizar.

- Descripción fotográfica y documentación descriptiva de los edificios y zonas a intervenir o demoler.

#### 3.2.2.4. Proyectos de Instalaciones

Los proyectos de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones.

#### 3.2.2.5. Documentación y contenido de los Proyectos de Instalaciones

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los mencionados proyectos estará formada por:

Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencias de la actividad en cuanto a emisio-



nes y riesgo de incendio, medidas correctoras, vías de evacuación, condiciones de higiene, maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.

- Memoria justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de la normativa urbanística y técnica sectorial de aplicación. Si el proyecto es de ejecución se incluirán memorias de cimentación, estructura y oficios.

- Pliego de condiciones técnicas y presupuesto desglosado por capítulos y unidades.

- Planos de situación, estado actual, emplazamiento, plantas, secciones, alzados, instalaciones, señalización emergencia, medidas contra incendios, salida de humos y gases con indicación del causal de descarga, que definan completamente la obra a realizar.

- Memoria de cálculo y justificación de las dimensiones y de los materiales.

- Descripción fotográfica y documentación descriptiva de los edificios y de las zonas a intervenir o demoler.

#### 3.2.2.6. Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas

Estos proyectos engloban actuaciones que afecten al suelo no incluidas en los apartados anteriores, pudiéndose clasificarse en:

a) Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas en vía pública, instalación de andamios, ferias, etc.

b) Actuaciones estables, como: movimientos de tierras, implantación de elementos urbanos, recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, kioscos, tala de árboles, etc.

#### 3.2.2.7. Documentación y contenido de los Actuaciones Urbanísticas Diversas

Estos proyectos contendrán las determinaciones necesarias para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación sectorial.

La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

### TÍTULO CUARTO: LICENCIAS Y CONTROL URBANÍSTICO

#### 4.1. DISPOSICIONES GENERALES

##### 4.1.1. ÁMBITO. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Están sujetos al requisito previo de licencia los actos, de promoción pública o privada, relacionados en el artículo 178 de la L.S. y en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística en general cualquier actividad sobre el suelo o subsuelo.

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios o instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5. Las obras que modifique la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Obras autorizado.

10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La corta de árboles integrada en masa arbórea que esté enclavada en terrenos delimitados como Suelo Urbano.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. En general, los demás actos que señale la normativa del presente Proyecto.

#### 4.1.2. ÓRGANO COMPETENTE.

Será competente para el otorgamiento de licencias la Comisión de Gobierno, si existe, o al Ayuntamiento en Pleno, sin perjuicio de las delegaciones que proceden, conforme a lo previsto en la Ley de Bases de Régimen Local.

La competencia de concesión de autorizaciones municipales, corresponderá al Alcalde, quien las otorgará por Decreto.

#### 4.1.3. SUJECIÓN A LA NORMATIVA

Tanto las licencias y las autorizaciones se otorgarán de acuerdo a las determinaciones de la Ley del Suelo y a las de las presentes Normas Subsidiarias; así como las determinaciones de los Parques Nacional y Regional de Picos de Europa, en las zonas de afección marcadas por los mismos.

En los tramos afectados por carreteras en lo referente a autorizaciones, se estará a lo dispuesto en la ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y Reglamento Gral. de Carreteras, aprobado por R.D. 1812/94 de 2 de septiembre, tanto en las zonas de dominio público en los tramos urbanos (artículo 125 RGC) y en las zonas de dominio público, servidumbre y afección fuera de los tramos urbanos (artículo 92 y sig. del RGC).

En las zonas de ribera, en lo referente a actuaciones en las riberas de los ríos se habrán de cumplir, con carácter general, las determinaciones de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RDPH de 11 de abril de 1986.

#### 4.1.4. ÁMBITO. ACTOS SUJETOS A AUTORIZACIONES MUNICIPALES

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

#### 4.1.5. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

De conformidad con lo previsto en el artículo 178.3 de la Ley del Suelo y artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el procedimiento de otorgación de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Además será necesario efectuar Estudio de Viabilidad y Adecuación en las actuaciones que así lo requieran, según se establece en el apartado 2.3.2. de estas normas.

##### 4.1.5.1. Solicitud

\* DOCUMENTACIÓN: La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá presentarse en el registro del Ayuntamiento y contener los siguientes datos:

- Nombre, apellidos, domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.

- Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.

- Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.

- Documentación Específica de la actuación.

#### 4.1.5.2. Tramitación

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el Ayuntamiento podrá solicitar de la Diputación Provincial informe técnico y jurídico del expediente de concesión de licencia si careciera de tales servicios y estuviera establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios.

En caso de recabar los informes mencionados, se remitirán ejemplares del proyecto objeto de solicitud a los organismos correspondientes en los 15 días siguientes a la fecha de registro.

Los informes serán remitidos al Ayuntamiento al menos 10 días antes de finalizar el plazo para la concesión de la licencia, sin perjuicio de lo expuesto sobre silencio administrativo.

En cualquier caso, el Ayuntamiento o la Diputación Provincial, comprobarán que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Normas, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

Si existieran deficiencias subsanables, se le notificará al interesado antes de finalizar el plazo de concesión de la licencia para que realice las modificaciones oportunas en un plazo de 15 días desde que reciba la notificación, que podrá ser ampliado a otros 15 a petición del interesado, no computando estos períodos a efectos del plazo de concesión.

El plazo para la concesión o denegación de la licencia municipal será de un mes, a partir de la fecha de presentación en Registro, para el ejercicio de actividades personales, obras e instalaciones industriales menores y aperturas de pequeños establecimientos.

El plazo para la concesión o denegación de la licencia será de dos meses, a partir de la fecha de presentación en Registro, para las obras de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios e industrias y apertura de establecimientos comerciales.

#### 4.1.5.3. Resolución

Dentro del plazo señalado anteriormente, se resolverá el expediente denegando justificadamente la licencia cuando la actuación proyectada no cumpla con los requisitos de la Normativa aplicable o concediéndola, indicando si fuera preciso, las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La notificación de la resolución se efectuará según lo prevenido en los artículos 79 y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo y a la misma se acompañará la correspondiente a la liquidación de la tasa.

La licencia se acompañará de un ejemplar del proyecto técnico debidamente diligenciado, que deberá permanecer en obra a disposición de los inspectores autorizados por el organismo competente.

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

#### 4.1.5.4. Pago de derechos.

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

#### 4.1.6. OBTENCIÓN DE AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

El Procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones municipales se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

El procedimiento comenzará con solicitud igual que para las licencias, a la que se adjuntará tres ejemplares de proyecto que incluya:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la adecuación de la actuación a la Normativa.

b) Planos o croquis a escala adecuada que definan suficientemente el emplazamiento, con indicación de la zonificación urbanística, y el detalle de la actuación.

c) Las precisiones para los diferentes tipos de obras contenidas en artículo 3.2.2 de estas Normas.

d) Valoración de la actuación desglosada en capítulos.

El Ayuntamiento comprobará que la documentación presentada cumple con lo establecido en el presentes Normas, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

La concesión se otorgará por Decreto en el plazo de un mes a partir de la fecha de presentación de la solicitud al registro ateniéndose a lo dispuesto para licencias en cuanto a subsanación de errores.

#### 4.1.7. DENEGACIÓN DE LICENCIA. RECURSOS.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

En el caso de denegación de licencia por parte del Ayuntamiento, cabrán los recursos contemplados en la Ley de Régimen Local para este caso.

En caso de denegación expresa de licencia por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, cabe recurso de reposición ante ella misma dentro del plazo de 15 días siguientes a la notificación; y contra nueva denegación expresa, cabe el recurso contencioso-administrativo interpuesto en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de la notificación.

#### 4.1.8. SILENCIO ADMINISTRATIVO

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o licencias en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y del presentes Normas. (artículo 5 R.D.U.).

Cuando se entendiera otorgada la licencia por silencio administrativo, y se ejecutaran las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Si transcurridos los plazos determinados en el artículo 4.1.5.2. de las presentes Normas, no se hubiera notificado resolución expresa, se entenderá:

a) Denegada por silencio administrativo cuando se trate de actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales.

b) Cuando se trate de obras de nueva edificación, ampliación, reestructuración o que afecten a la estructura del edificio, implantación de nuevas industrias o reformas mayores de las existentes, podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Si transcurrido un mes no se recibiera notificación de resolución expresas, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.

c) Otorgada por silencio administrativo cuando se trate de obras o instalaciones menores, apertura de todas clases de establecimientos y en general las actividades no incluidas en los apartados precedentes, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.

#### 4.1.9. TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

Las licencias podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento por escrito, en el que se acompañará, además, acta del estado de la obra suscrito por ambas partes, en el caso de tratarse de este tipo de licencia y estar la construcción en curso.

#### 4.1.10. VIGENCIA, SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LICENCIAS.

Las licencias y autorizaciones tendrán una validez de seis meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prórroga por otros seis meses más, únicamente para las licencias.

Se suspenderá la validez de las licencias cuando las actuaciones ejecutadas se apartaran de las autorizadas en las mismas y hasta tanto no se subsanen las desviaciones producidas.

Las obras ejecutadas con licencia suspendida tendrán el efecto de realizadas sin licencia dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Podrán ser revocadas las licencias cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Así mismo, podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su estado primitivo, cuando resultaran otorgadas erróneamente.

La revocación de licencias conllevará, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, determinándose la procedencia de la indemnización en vía administrativa o contencioso-administrativo conforme a las normas que regulan la responsabilidad de la Administración.

#### 4.1.11. MODIFICACIÓN DE PROYECTOS.

Si durante la ejecución de la actuación se quisieran alterar las características del proyecto aprobado, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto modificado para recibir autorización o denegación de la modificación.

#### 4.2. CLASES DE LICENCIAS

##### 4.2.1. LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes, cuando se lleven a cabo en núcleos clasificados como urbanos por estas Normas Subsidiarias.

En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que habrán de ajustarse a lo dispuesto en la legislación agraria vigente.

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

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de adecuación a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias.
- Plano de estado actual.
- Plano de parcelación.
- Estudio de Viabilidad y Adecuación en actuaciones que así lo requieran. (artículo 2.3.2. de estas normas).

##### 4.2.2. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Para la concesión de licencia de obra de edificación tanto en edificios existentes como de nueva planta, deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en las presentes Normas Subsidiarias conforme al artículo 178.2 de la L.S.

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

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

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

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de cumplimiento de las condiciones dadas por las presentes Normas.
- Proyecto técnico de las obras redactado por técnico competente con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas. Incluyendo, las determinaciones referidas en el apartado 3.2.2.3.
- Certificación acreditativa de señalamiento de línea.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial.
- En SNU, informes previos de Administración correspondiente.
- Estudio de Viabilidad y Adecuación en actuaciones que así lo requieran (artículo 2.3.2. de estas normas).

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional, será suficiente con el proyecto básico para la obtención de licencia, pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución.

##### 4.2.3. LICENCIAS DE INSTALACIONES.

Para la concesión de licencia de instalaciones, deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en las presentes Normas Subsidiarias conforme al artículo 178.2 de la L.S.

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

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de cumplimiento de las condiciones dadas por las presentes Normas.

- Proyecto técnico de las obras redactado por técnico competente con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas. Incluyendo, las determinaciones referidas en el apartado 3.2.2.5.

- Estudio de Viabilidad y Adecuación en actuaciones que así lo requieran (artículo 2.3.2. de estas normas).

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional, será suficiente con el proyecto básico para la obtención de licencia, pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución.

##### 4.2.4. LICENCIAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS.

Para las actuaciones urbanísticas diversas de carácter provisional, se ejecutarán mediante la obtención de una Autorización Municipal, con las siguientes precisiones:

- a) En sondeos se acompañará compromiso del solicitante de poner el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.
- b) En instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicará en planos las áreas de barrido.

Para las actuaciones urbanísticas diversas de carácter estable, se ejecutarán mediante la obtención de la oportuna licencia, con las siguientes precisiones:

a) Las obras de vaciado no se admitirán independientemente de la obra principal.

b) Las licencias de publicidad con carteleras, tendrán una vigencia máxima de dos años, considerando tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayuntamiento.

c) No se permitirá la instalación de vertederos dentro del perímetro del suelo urbano, por lo que no se regula su tramitación, debiéndose solicitar autorización a la Comisión Provincial de Urbanismo.

##### 4.2.5. LICENCIA DE OCUPACIÓN.

Están sometidos a este tipo de licencia los edificios, e instalaciones en general, que vayan a ser ocupados por primera vez y los que experimenten un cambio de uso; aunque para su ocupación efectiva sea preceptivo el obtener la Cédula de Habitabilidad o la Autorización de Ocupación, según se trate de viviendas o no.

El procedimiento de obtención de licencia será conforme a lo previsto en la Ley de Bases de Régimen Local vigente.

La competencia de concesión corresponderá al Alcalde, quien las otorgará por Decreto.

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

- Instancia de solicitud.
- Certificación final de obra: Si para la ejecución de la obra se ha precisado Dirección Técnica.
- Certificado final de la instalación, en su caso, suscrito por técnico competente.
- Planes de emergencia y de revisión de equipos de protección.
- Autorizaciones o licencias administrativas, por razón de la actividad, protección, etc.

En el caso de existir diferencia entre lo construido y lo autorizado en licencia, se requerirá al interesado para que realice las oportunas modificaciones en plazo determinado, transcurrido el cual podrá incurrir en infracción urbanística.

##### 4.2.6. CÉDULA DE HABITABILIDAD Y AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN.

Como requisito previo a la ocupación de edificios y para poder efectuar la contratación de enganches de suministro de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, etc., será necesaria la obtención de la Cédula de Habitabilidad para edificios de viviendas o residenciales y la Autorización de Ocupación para el resto.

Para su obtención será necesario presentar en la correspondiente Delegación Territorial de León, la siguiente documentación:

1.- Cédula de Habitabilidad.

a) Instancia en modelo oficial, debidamente reintegrada y dirigida al Delegado Territorial.

b) Cuestionario estadístico de edificación y viviendas terminadas.

c) Certificado final de Obra, suscrito por los directores Técnicos, con su correspondiente visado.

d) Licencia de primera ocupación del edificio.

2.- Autorización de Ocupación.

a) Instancia en modelo oficial, debidamente reintegrada y dirigida al Delegado Territorial.

b) Certificado final de Obra, suscrito por los directores Técnicos, con su correspondiente visado.

c) Licencia de primera ocupación del edificio.

4.2.7. LICENCIA DE APERTURA DE ACTIVIDADES.

Con independencia de la licencia de ocupación, está sujeta a licencia la apertura de establecimientos mercantiles o industriales. Su objeto es verificar si los locales reúnen las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, etc., y las que se dispusiesen en la ordenanza 4.1.5.

La construcción de inmuebles destinados en su totalidad a usos industriales o mercantiles (incluso cuando sin ser la totalidad este uso sea de especial importancia) para ser autorizada deberá llevar admitida la licencia de apertura.

\* DOCUMENTACIÓN:

- Instancia solicitud de licencia.

- Licencia de fin de obra especificando uso, si procede.

- Certificado de seguridad y solidez especificándose uso si no procede el supuesto anterior.

- Certificado de Sanidad.

4.3. CONTROL URBANÍSTICO

4.3.1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. INSPECCIÓN.

De acuerdo con lo contenido en el artículo 189 de la Ley del Suelo, la inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el Título VI de dicha Ley, dentro de sus respectivas competencias.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Corresponde especialmente a las Corporaciones Locales la vigilancia y protección de la legalidad urbanística quienes la ejercerán de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local, Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Serán nulos de pleno derecho, al estar dictados por órgano incompetente, los acuerdos adoptados por las Corporaciones Locales que no se adapten a los procedimientos previstos en el Título III del Reglamento de Planeamiento, referidos a los supuestos siguientes:

a) Calificación de suelos como urbanos.

b) Aprobación de Normas u Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos en suelo urbano o suelo no urbanizable.

4.3.2. INFRACCIONES.

De acuerdo a lo contenido en la sección 1ª del Capítulo Primero, Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística, constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en sus Reglamentos y en las presentes Normas, ya sea a través de actos ejecutados con licencia contenida de las prescripciones de la normativa, de actuaciones sin licencia o de actuaciones en contra de la propia licencia.

Se considera infracción grave, el incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas de forma que represente un daño o riesgo a los intereses generales que se protegen es estas Normas.

El Ayuntamiento, en uso de sus competencias, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infrac-

ción e iniciara los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar, poniendo en conocimiento los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción.

4.3.3. ÓRDENES DE SUSPENSIÓN Y EJECUCIÓN.

El Ayuntamiento, y en su caso, la Diputación Provincial y la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán dictar ordenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato público de edificios e instalaciones, ejecutándose las obras a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite de dicho deber y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes catalogados, podrán solicitar la cooperación de las corporaciones en los términos señalados en el artículo 182.36 de la Ley del Suelo.

También podrán dictarse ordenes de suspensión cuando se apreciara la existencia de una infracción urbanística grave, si se ejecutaran actuaciones sin la preceptiva licencia u orden de ejecución o si no se ajustaran a las condiciones señaladas en las mismas.

En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, y siempre que no hubiera transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin la licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o ajustar las obras a lo autorizado. Cuando esto no se realizara, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. Igualmente se procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a la normativa.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución dará lugar asimismo a la responsabilidad disciplinaria que proceda, denunciándose, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando los hechos pudieran ser constitutivos de delito o falta.

Para garantizar la total interrupción de la actividad objeto de orden de suspensión, el Ayuntamiento podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, procediendo por sí en caso de no realizarlo el interesado o precintando e impidiendo definitivamente los usos a los que diera lugar.

4.3.4. RESPONSABILIDADES.

En las obras que se ejecutasen sin licencias o con inobservancias de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando este fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de Régimen Local.

Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieran daño o perjuicio, podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

4.3.5. SANCIONES.

Las reglas para la aplicación de sanciones, así como su procedimiento y cuantía se regirá por lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y el coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

En los casos en que la restauración del orden urbanístico infrin-gido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros per-judicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser infe-rior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

#### TÍTULO QUINTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### 5.1. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS

Las condiciones de las dotaciones determinan y establecen las condiciones y características de los elementos de infraestructura que sirvan para el correcto desarrollo de la actividades previstas y de las obras y proyectos de urbanización que puedan ejecutarse.

###### 5.1.1. SISTEMA VIARIO.

Las dimensiones de las calles no serán inferiores a 7 m, excepto en los casos en que ya estén consolidadas con dimensión inferior.

Esta anchura podrá reducirse a 6 m cuando la calle comunique calles de anchura igual o inferior a 6 m. Si esta tiene anchura inferior a 6 m podrán eliminarse bordillos separadores.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y capa de rodadura de las vías de circulación rodada respon-den a los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velo-cidad y tonelaje del tránsito previsto. Recomendándose en general para vías y calles con valor arquitectónico, estético, pintoresco o bien de uso peatonal, los pavimentos a base de enlosados, empedra-dos, etc., que armonicen con el referido carácter.

Las aceras deben tener bordillos separadores y se procurarán di-mensionar de forma que en ellas puedan disponerse las canalizacio-nes de los servicios urbanos y plantaciones de arbolado en caso de proceder éste. En todos los casos se proyectarán los sistemas de dre-naje adecuados que impidan la formación de barrizales o encharca-mientos. Las dimensiones mínimas serán de 1,00 m para vías de 8 a 10 m y de 1,50 m para vías de ancho superior a 10 m.

Si se urbaniza algún tramo de travesía y se colocan bordillos, estos irán, al menos, a partir de 2,5 metros de eje de la carretera como mínimo y las aceras no deberán bajar de 1,50 m de ancho.

###### 5.1.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, INCENDIOS.

###### a) Condiciones generales.

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

###### NORMAS BÁSICAS:

- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suminis-tro de agua. OM. 9-12-75.

- NBE - CPI- vigente (incendios).

###### NORMAS TECNOLÓGICAS: - NTE IFA (abastecimiento).

- NTE IFI (agua fría).

- NTE IFR (riego).

- NTE IPF (incendios).

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

###### b) Red de abastecimiento y distribución.

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

a) Agua potable uso doméstico mínimo 200 l/habitante y día.

b) Agua para riego u otros usos según características de cada nú-cleo.

El consumo máximo de cálculo de la red se obtendrá multipli-cando por 2,5 el consumo diario medio.

Los diámetros mínimos de la red serán:

60 mm en red general.

100 mm para red de incendios.

(Preferiblemente red independiente).

En las urbanizaciones particulares será preciso demostrar por medio de documentación legal, ante el Ayuntamiento, la disponibi-lidad de caudal suficiente, bien sea de red existente (municipal o par-

ticular) o de manantial propio. Así mismo deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado oficial del aforo, en el caso de captación no municipal.

###### c) Separación con otras instalaciones.

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

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

###### d) Mantenimiento.

Se dispondrá de un plano de la red instalada.

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

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

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

###### e) Sistema de riego.

La red de riego podrá ser independiente o integrada con la red de abastecimiento. Con diámetro mínimo de 100 mm.

###### f) Sistema de protección de incendios.

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

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

2 tipos según diámetro - 80 mm  
- 100 mm

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

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

- Los hidrantes estarán preparados para resistir heladas.

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

La Ordenación y urbanización de los terrenos a través de las fi-guras de planeamiento que incluyan trazado de redes de abasteci-miento de agua, preverán la instalación de hidrantes de incendios.

##### 5.1.3. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. CONDICIONES DE VERTIDO.

###### a) Condiciones generales.

La red de alcantarillado, depuración y vertido se ajustará prefe-rentemente a las siguientes Normas:

NTE - ASD (drenaje y avenamiento).

NTE - ISA (alcantarillado).

NTE - ISD (depuración).

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

Los vertidos cumplirán las determinaciones de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y RDPH, con especial atención a los artículo 234, 245 y 259.

b) Red de evacuación de aguas residuales.

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

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

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

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

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

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

El ramal de enganche a los colectores municipales, una vez realizada la red de saneamiento, será obligatorio y único por parcela, con diámetro mínimo de 15 cm y pendiente mayor de 1,5%.

Los proyectos de red cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena 0,50 a 3 m/sg.
- Cámaras de descarga en las cabeceras con 0,50 m<sup>3</sup> para alcantarillas de 30 cm de diámetro y 1 m<sup>3</sup> para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante, así como en tramos rectos a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón armado para secciones mayores de 60 cm de diámetro.
- Sección mínima de alcantarillado 20 cm de diámetro.

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

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

Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que viertan a un cauce público estarán dotadas de depuradora; prohibiéndose, por lo tanto, el vertido de aguas no depuradas, provenientes de cualquier actividad, a regatos o cauces públicos.

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

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

c) Depuración y vertido.

Todos los vertidos se realizarán una vez que se halla producido la depuración, no pudiéndose realizar vertido directo a cauces naturales. El núcleo urbano tendrá depuradora de aguas residuales, en lugar que no altere el medio ambiente del núcleo y sus proximidades.

d) Mantenimiento.

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

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

e) Red de saneamiento (para obras y urbanizaciones).

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

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

5.1.4. VERTEDEROS Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Se tendrá en cuenta la Legislación vigente sobre desechos y residuos sólidos urbanos y el Plan Director de R.S.U., precisando informe favorable del organismo medioambiental competente y estudio de Impacto Ambiental.

Debe establecerse un vertedero controlado, a ser posible de ámbito supramunicipal, fuera de los límites del Parque Nacional y del Término Municipal.

Todos los núcleos deben evacuar sus residuos a vertedero autorizado.

Los vertederos se localizarán a una distancia mínima de cualquier punto de suelo urbano de 500 m, instalándose a sotavento de los vientos dominantes, con cierres que eviten el arrastre de residuos por el viento, apantallados por desmontes y terraplenes con arbolado y fuera de la vista de los núcleos y vías de comunicación y de modo que se evite la propagación de fuegos o influencia negativa en acuíferos con tratamiento de lixiviados.

Se prohíben en todo el término municipal los vertederos de residuos radiactivos, tóxicos o peligrosos.

5.1.5. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

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

En suelo no urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

La red de distribución de baja tensión será preferiblemente subterránea y obligatoriamente subterránea en las zonas y edificios catalogados; para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC de 120 mm y de 6 atm como reserva para enterrar las líneas y las arquetas correspondientes.

Queda prohibido el paso de líneas de alta tensión por suelo urbano.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término, se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter de la zona en que se enclaven y su implantación será por cuenta del propietario.

El alumbrado se contemplará desde una óptica funcional y como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante. La iluminación media en las calzadas será de 18 a 24 lux, con una uniformidad global en la calzada de 0,5.

Todo edificio debe estar dotado de abastecimiento de energía eléctrica, con niveles de electrificación y coeficientes de simultaneidad de acuerdo con las indicaciones de la NTE-IBE/1974 o las exigencias de la actividad.

5.1.6. COMBUSTIBLES.

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, distribución y consumo; destinado a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario.

5.1.7. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 kcal/min en el que se produzca combustión, excepto cocinas de viviendas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar calentamiento de su-

perfiles próximas, así como condensaciones en su interior; se elevará 1 m por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas en una distancia menor de 10 m.

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

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

#### 5.1.8. RETIRADA DE BASURAS.

Toda edificación, que no sea unifamiliar, contará con un cuarto para alojar los cubos de basura, que será recogida por los servicios municipales. Local que estará ventilado y contará con paredes impermeables y sumidero para limpieza con manguera del mismo.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

#### 5.1.9. SERVICIOS POSTALES.

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

#### 5.1.10. TELÉFONOS.

Todo edificio dispondrá de canalizaciones oportunas para la instalación del teléfono en la misma así como para la conexión con la red exterior de la compañía.

#### 5.1.11. RECEPCIÓN TV. Y RADIO.

Todo edificio de vivienda colectiva deberá contar con la antena de recepción de TV y radio, con las oportunas tomas en cada una de las viviendas.

#### 5.1.12. PARARRAYOS.

Todo edificio singular por su altura o localización que resulte con peligro de ser alcanzado por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen y riesgo existente.

#### 5.1.13. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.

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

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

La condensadora de los equipos de aire acondicionado, no podrá evacuar aire en vía pública a una altura inferior a 2,50 m, ni producir goteos, y estar a una distancia mayor de 2,50 m de cualquier ventana.

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a 1 m<sup>3</sup>/s deberá realizarse por chimenea con una altura superior a 1 m de cualquier punto en un radio de 15 m.

#### 5.1.14. AISLAMIENTOS.

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

#### 5.1.15. AGUA.

Todo edificio deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, debiendo cumplirse la Norma para las instalaciones interiores de suministro de agua (Orden 9 - XII - 1975). O cualquier otra norma básica de obligado cumplimiento que la sustituya.

#### 5.1.16. SERVIDUMBRES URBANAS.

Instalaciones, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del municipio que el Ayuntamiento pueda instalar, suprimir o modificar; estando los propietarios y particulares obligados a consentirlo.

### 5.2. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Las condiciones de seguridad están encaminadas a establecer unas condiciones en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención e integridad de las personas y cosas.

#### 5.2.1. SEÑALIZACIÓN.

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche el número de la calle que ocupa.

Aparte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberá señalizarse los accesos, la situación de peldaños, medios para minusválidos, teléfonos, servicios, salas de maquinaria y demás direcciones útiles para el funcionamiento del edificio.

#### 5.2.2. CONSERVACIÓN DE SERVICIOS Y ESPACIOS LIBRES.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que hayan de ser cedidos al Ayuntamiento, se encuentran en debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

#### 5.2.3. LIMITACIONES POR RUIDO.

El ruido se medirá en db(A) o decibelios escala de ponderación A según norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere. El nivel sonoro máximo será de 33 db(A). Sin perjuicio de la aplicación de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas y Decreto 3/95, de 12 de enero. (ACUERDO C.T.U. 19/12/2001.)

#### 5.2.4. LIMITACIONES POR VIBRACIONES.

Los umbrales máximos de vibración serán los siguientes:

a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 Pals.

b) En el límite del recinto en que se encuentre situado el generador de vibraciones, 17 Pals.

c) Fuera de aquéllos locales y en la vía pública, 5 Pals.

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquéllos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

En todo caso se cumplirá la normativa de la Comunidad Autónoma y sectorial vigentes sobre este tema.

#### 5.2.5. LIMITACIONES POR CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y OLORES.

Las actividades clasificadas como "insalubres" en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y de las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976), así como la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo sobre esta materia.

#### 5.2.6. LIMITACIONES POR VERTIDOS Y SANEAMIENTOS.

Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/litro.

b) El afluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30° C quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

c) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilos y sus derivados halógenos.

d) El límite tolerable para detergentes biodegradantes tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/l.

En todo caso se cumplirá la normativa vigente sobre esta materia.

Se reseña a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, elaborada por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen.

Parámetro	Unidad de medidas	Concentración a no sobrepasar en más del	
		50% de muestras	10% de muestras
Grasas y aceites	mg/l	10	20
Turbidez	UJT	50.0	75.0
pH	Unidades pH	entre 6.0-9.0 en todo momento	
Cadmio	mg/l	0.5	1.0
Cromo total	mg/l	1.5	3.0
Cobre	mg/l	0.5	1.0
Plomo	mg/l	7.5	15.0
Mercurio	mg/l	0.05	0.10
Níquel	mg/l	5.5	11.00
Plata	mg/l	0.025	0.05
Zinc	mg/l	3.5	7.0
Arsenio	mg/l	3.0	0.0
Cianuros	mg/l	5.0	10.0
Cloro residual total	mg/l	1.0	2.0
Compuestos fenólicos	mg/l	0.5	1.0
Amoníaco (como nitrógeno)	mg/l	40.0	60.0
Hidrocarburos clorados	mg/l	0.003	0.006
Toxicidad	ut	7.5	10.0

#### 5.2.7. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Las obras en edificios fuera de ordenación se ajustarán a lo mencionado en el artículo 60 de la Ley del Suelo. Los edificios erigidos con anterioridad a las Normas que resultasen disconformes con las mismas serán calificadas como Fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

Por pequeñas reparaciones se entenderán:

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

\* Evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación galerías y tabiques, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adencentamiento.

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

#### 5.3. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN

##### 5.3.1. ACCESO.

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a el y a una distancia inferior a 60 m, excepto para vivienda unifamiliar aislada; en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

En todo caso las dimensiones de acceso cumplirán lo regulado en la normativa específica de protección contra el fuego vigente.

Se deberán tener en cuenta las disposiciones del r.d. 556/1989 de 19 de marzo sobre accesibilidad a edificios públicos, así como

las disposiciones de la Ley 13/1982 de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos.

##### 5.3.2. ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS.

Por áreas de circulación son aquellos que conectan unos locales con otros, tanto en horizontal como en vertical; comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, descansillos, portales, ascensores, escaleras y rampas.

- Pasillos, corredores y distribuidores, que den acceso a viviendas: Ancho superior a 90 cm.

- Descansillos escaleras: Dimensión mínima 1,10 m si dan acceso a vivienda y 1,40 m si hay ascensor.

- Escaleras: Ancho constante y mínimo de 1,00 m (0,80 para viv. unifamiliares), n° máx. de peldaños entre descansillos 18. Altura libre será de 2,20 m. Se permitirá la ventilación central por medio de lucernarios de superficie superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras.

- Rampas: Utilizadas por personas tendrán pendiente máxima del 8% y ancho mínimo de 0,70 m.

- Portal: tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor un ancho mínimo de 1,20 m y el hueco de entrada será superior a 1,10 de luz.

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

En todo caso las dimensiones de acceso cumplirán lo regulado en la normativa específica de protección contra el fuego vigente.

##### 5.3.3. CUBIERTAS.

Las cubiertas serán inclinadas de faldones rectos, no se autorizarán caballetes en cumbre, quiebros de faldón, mansardas, etc.; no permitiéndose las instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, salvo las chimeneas de evacuación y ventilación de aire y humos.

El remate inferior del faldón será en vuelo, con formación de alero tradicional.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. Las pendientes no serán superiores a 45° ni inferiores a 25°; la altura máxima de la edificación no superará 4,50 m sobre la altura de cornisa. Quedan prohibidos expresamente el levantamiento de petos que superen la altura máxima fijada para la cornisa y los cambios de pendiente para los faldones.

Se permitirá la construcción de buhardillas y troneras en cubierta, con un máximo de un elemento por faldón de cubierta, siempre y cuando sus dimensiones cumplan las siguientes determinaciones. (ACUERDO C.T.U.: 19/12/2001.)

Altura mínima sobre planta de forjado: 60 cm.

Altura mínima interior de cumbre: 250 cm.

Anchura máxima caras exteriores: 120 cm.

Separación mínima a cumbre: 50 cm.

Separación mínima entre caras exteriores: 3 m.

Separación mínima del borde de cubierta: 1,5 m.

En todo caso se permitirá la apertura de huecos y lucernarios integrados en el faldón de la cubierta, con una superficie máxima que no supere el 20% de la pieza que ilumina.

##### 5.3.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se considerará sótano aquel espacio situado totalmente bajo la rasante del terreno.

Se considerará semisótano aquel espacio situado bajo la rasante del terreno cuya altura no supere 1,00 metros sobre la rasante del terreno.

Deberán tener ventilación suficiente, por medios naturales o artificiales no permitiéndose el uso de vivienda ni en sótano ni en semisótano. La altura libre de suelo a techo no podrá ser inferior a 2,30 m.

##### 5.3.5. ALTURA DE PLANTAS Y ESTANCIAS.

Para el cómputo de alturas se contabilizará la suma de todas las que se consideren como tal según los parámetros definidos, excluyendo sótano y semisótano.



Se autorizará una disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3,0 m máximo.

En edificaciones según alineación a vial la altura se medirá en la cota 0 que será la de la acera en el punto medio de la fachada.

En edificaciones aisladas o en bloque en zonas de ladera se considerará cota 0 el punto medio entre las cotas máxima y mínima correspondientes a las fachadas opuestas de la edificación que quiere levantarse, perpendiculares a la línea de máxima pendiente.

No se permite aumentar el nº de plantas establecido, debiéndose escalonar la edificación a partir de los 12,0 m de fondo o cuando el desnivel entre los extremos del tramo sea, como máximo igual a 3,00 metros, permitiéndose usos de almacén y aparcamiento los espacios bajo cota 0 y tratando las zonas vistas como fachadas.

La altura libre de planta baja entre pavimento y techo acabado no podrá ser inferior a 2,80 m en zonas y locales de uso público y de 2,50 m en zonas destinadas a viviendas y resto de plantas; pudiéndose reducirse a 2,20 m en aseos y trasteros.

#### 5.3.6. ENTREPLANTAS.

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

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

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

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

#### 5.3.7. CUADRAS Y LOCALES DE SERVICIO ANEXO A VIVIENDA.

Se prohíben cuadras y locales de servicio independientes de la vivienda en la fachada de la parcela. Se permite estos locales en el patio de parcela.

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

#### 5.3.8. PATIOS DE PARCELA.

Los patios han de cumplir, teniendo en cuenta sus características.

##### 1. Dimensiones.

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

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

##### 2. Cubiertas.

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

#### 5.3.9. PATIOS MANCOMUNADOS.

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

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

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

#### 5.3.10. TENEDEROS.

Todas las viviendas dispondrán de espacio o sistema para tendedero quedando prohibido su emplazamiento en fachada principal, salvo que esté integrado con la misma, sin verter aguas a vía pública y protegido de vistas desde la calle.

#### 5.3.11 CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

En Suelo Urbano: El cerramiento de parcela se ajustará a la alineación oficial.

Se permiten cerramientos de hasta 2,0 m de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m de altura desde

rasante con material de murete de mampostería de piedra o aplacado de mampostería de piedra, enfoscado pintado en tonos tradicionales de la zona. El resto se cerrará con elementos diáfanos de forja o entramado metálico pintado en colores tradicionales o setos vivos, salvo los soportes (metálicos o de madera acabados en tonos neutros) precisos para sustentar el cerramiento.

Achones o pies derechos. Se prohíben las cercas con malla metálica en su color o galvanizadas.

En Suelo No Urbanizable:

Los vallados autorizados en suelo no urbanizable serán de carácter ligero y escaso impacto visual, similares a los tradicionalmente existentes. Los cerramientos serán vegetales, de especies autóctonas, muretes de mampostería del lugar o alambradas ligeras con postes verticales de madera. La altura máxima de los cerramientos será de 1,00 m.

#### 5.3.12 CERRAMIENTO DE TERRAZAS Y CORREDORES.

Podrá autorizarse cuando cumplan las condiciones de volumetría y estética de la zona donde se sitúan, sean acordes con el diseño y materiales del edificio y no rebajen las condiciones de habitabilidad o ventilación. Se prohíbe el cerramiento de los corredores y solanas existentes en el casco tradicional. (ACUERDO C.T.U. 19/12/2001.)

#### 5.3.13. VUELOS.

Los elementos volados con respecto al plano de fachada permitidos son: balcones, miradores, galerías, cornisas, aleros y marquesinas.

No se permiten los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores o galerías

Miradores y galerías tendrán sus paramentos acristalados en un 60% al menos de su superficie; pudiendo ocupar todo el frente de fachada. El vuelo no superará el 10% de la anchura de la calle y no será mayor de 1,00 m.

En planta baja no se permitirán salientes de la alineación oficial, salvo enmarcados y elementos decorativos que no sobresaldrán más de 10 cm de la citada alineación.

La altura mínima del vuelo sobre un espacio público no será nunca inferior a 3,0 m sobre rasante y guardará una distancia mínima de 20 cm hasta el bordillo de la acera si estuviera diferenciada o de 2,5 m desde el eje de la calle, y se separarán 60 cm como mínimo de los linderos.

Si la edificación está retranqueada respecto de la calle, se tomará como distancia para determinar el vuelo permitido la existente entre la edificación y la alineación de opuesta de la calle.

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

Cuando se edifique entre medianeras deberá tratarse de igualar su línea de cornisa o alero con las colindantes o situarse en el punto medio de la diferencia de sus alturas.

El canto visto máximo de los balcones será de 15 cm.

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras irán dotadas de barandilla protectora de 95 cm mínimo de altura.

#### 5.3.14. GARAJE Y APARCAMIENTO.

Se considerarán afectos a este uso los locales o edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 4,50 m por 2,20 m para automóviles; 6,00 m por 2,50 m para furgoneta; 9,50 m por 3,20 m para camiones. Con calles interiores de 4,50 m El ancho mínimo de acceso a los locales será de 3,0 m Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% en zonas rectas y del 12% en curvas. Contarán con sistemas de ventilación y protección adecuados a la normativa, específicamente a la norma de protección de incendios vigente.

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con local para aparcamiento superior a ocho vehículos y accesible desde vías públicas deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante la puerta de entrada de 3,00 m de ancho y 5,00 m como mínimo desde la línea exterior de la calzada a dicha puerta.

### 5.3.15. ESPACIO EXTERIOR.

Se define espacio exterior en patio de parcela aquel que verifique: Fondo perpendicular al plano de la fachada > 1,5 veces la altura de la misma y siempre superior a 10 m, longitud mínima de fachada 3 m en la que recaiga la pieza de uso vividero diurno y se pueda inscribir un círculo de 16 m de diámetro.

### 5.3.16. ACEQUIAS, CANALES Y CAUCES PÚBLICOS.

Se define como franja de servidumbre de 5,0 m que deberá respetarse para poder ser utilizada como camino fluvial o zona verde en cauces públicos en suelo no urbanizable; y franja de servidumbre con una distancia mínima de 1,5 m del eje o 1,0 m del borde para poder ser utilizada como zona de paso en acequias y canalizaciones en suelo urbano y urbanizable. De acuerdo con ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

### 5.4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones estéticas están encaminadas a establecer las condiciones de adecuación al entorno, composición y materiales de la edificación que sirvan para conservar la esencia de la imagen de los núcleos urbanos y poblaciones.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

#### 5.4.1. RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA TIPOLOGÍA CON EL ENTORNO.

En los proyectos de los edificios se considerará los condicionantes del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta el terreno, la tipología, forma, volumen y color de los materiales y su impacto visual en la zona.

En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirán que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general o la aparición de edificios o instalaciones de altura, silueta, carácter o aspecto externo discordantes con el ambiente del conjunto.

Las edificaciones deberán adecuarse y armonizar, en su tratamiento y composición a las características de los conjuntos urbanos de interés, según se indica en el artículo 73 de la L.S.

Si se producen hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayto. y considerando la suspendida hasta aviso en contrario la licencia solicitada.

#### 5.4.2. FACHADAS

La composición de la fachada principal cumplirá lo especificado en el artículo 5.4.1. y las condiciones particulares de la zona, tratándose con una calidad similar las fachadas laterales y posteriores.

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

La relación de hueco/macizo será menor de 1, es decir zonas ciegas en proporción mayor a los huecos.

Se prohíben, salvo justificación expresa, los materiales cuya coloración no respete la gama de los colores blanco, gris, tierras y ocre para fachadas o la piedra tradicional.

Se prohíben los azulejos, ladrillos vitrificados y materiales cerámicos en general, excepto para remates ornamentales puntuales.

Se prohíben los materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera, dentados en imitación de piedra, etc.

Se prohíben los capialzados de persiana enrollable en el exterior que sobresalgan del plano de fachada, si no se hace de una forma conjunta que no altere el aspecto formal.

Se prohíbe el empleo del bloque de hormigón estándar sin enfoscar como acabado de fachada.

Cuando se utilicen revocos exteriores, éstos deberán tener acabado, pintado o ir coloreados en su masa a ser posible en colores blancos, ocre o tierras.

Se considerarán como elementos a conservar las fachadas de piedra existentes siempre que su estado no sea de ruina inminente y se conserven en, al menos, un 50%, permitiéndose la apertura de nuevos huecos siempre y cuando no se rompa la unidad compositiva del conjunto.

Se considerarán elementos a conservar los elementos de sillería de piedra existentes como enmarcados de ventanas, arcos de portones, remates para formación de esquina, etc.

Se recomiendan las fachadas con acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc. En caso de emplearse el ladrillo cerámico se recomiendan los de tipo tradicional de tejar o envejecidos.

Los revestimientos de chapa metálica o fibrocemento existentes en fachadas o medianerías se retirarán cuando señale la corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones, reformas o mejoras en los edificios.

Las instalaciones de aire acondicionado en fachada solo se permitirán por encima de los tres metros sobre rasante, contando con unas lamas o rejillas que impidan la visión del aparato desde la vía pública, con un acabado similar al de la carpintería.

#### 5.4.3. CUBIERTAS.

Las cubiertas serán inclinadas de faldones rectos con utilización de teja de coloración parda o rojiza.

Se prohíben las placas de fibrocemento ondulado vistas.

Todos los elementos de cubierta como casetones de escalera, ascensor, refrigeración, chimeneas, etc., deberán permanecer ocultos o integrados en la imagen del edificio de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Las cubiertas de chapa metálica o fibrocemento existentes se procurarán ir sustituyendo en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones, reformas o mejoras en los edificios.

Se prohíbe el uso de espumas como acabado superficial de cubierta y exteriores para cualquier tipo de uso.

#### 5.4.4. DISEÑO PLANTAS BAJAS.

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

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

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), en suelo urbano se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos. Respetarán la decoración del portal y no podrán sobresalir más de 0,10 m de la alineación oficial.

Se prohíbe la utilización de mecanismos de iluminación excesivamente fosforescente (neones, etc.).

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

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

#### 5.4.5. HUECOS Y CARPINTERÍAS AL EXTERIOR.

Se prohíben las carpinterías y cerrajería de aluminio con acabado en su color natural y en general las carpinterías metálicas con acabado brillante; recomendándose la carpintería tradicional de madera

en tonos neutros que respetarán las proporciones y particiones tradicionales de la zona.

Las rejas en huecos y barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo al de fachada.

#### 5.4.6. ALEROS, MARQUESINAS, BANDERINES, TOLDOS.

Los aleros serán obligatorios como remate tradicional de la cubierta; su altura mínima será de 3,00 m sobre espacio público, saliendo como máximo el 75% de la anchura de la acera o el 10% del ancho del vial hasta 1,0 m máximo, respetando en todo caso el arbolado.

La altura mínima sobre rasante será de 2,25 m para toldos y de 2,60 para marquesinas y podrán alcanzar un vuelo de 30 cm sobre el vuelo máximo permitido; no superarán, en ningún caso la distancia de 20 cm hasta el bordillo de la acera, si estuviera diferenciado, ni superarán los 3,00 metros medidos desde el eje de la calle. se separan, al menos, 60 cm de los linderos.

Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesinas, no admitiéndose la utilización de plásticos brillantes para su ejecución, ni tener apoyos que bajen de las alturas especificadas para los mismos.

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

#### 5.4.7. CERRAMIENTOS Y PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.

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

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

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

#### 5.4.8. MEDIANERÍAS.

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o testero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera se tratarán con calidad similar a la de fachada, con materiales y tratamiento similares a la misma.

#### 5.4.9. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA Y ELEMENTOS VEGETALES.

Son aquellos espacios libres no cerrados ni ocupados por la edificación, de propiedad particular y colindantes a las edificaciones destinados a usos tradicionales: antojanos, patios, corraladas, etc.

Está prohibida la ocupación por edificación de antojanos tradicionales.

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán pavimentarse o ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas. El arbolado existente en parcelas y vías se considera protegido, debiéndose reponer aquel que se deteriore, debiéndose preservar el mayor número de los mismos al implantar una edificación nueva.

El mantenimiento y cuidado de estas zonas será responsabilidad y correrá a cargo de la propiedad.

### TÍTULO SEXTO: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

La regulación urbanística de usos se refiere tanto a los del suelo como a los de la edificación, sean privados o públicos, siempre que impliquen una transformación material de los terrenos o del espacio o incidan en el ambiente y abarca todo el territorio municipal.

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales fijadas en el Título Quinto y de las particulares de las zonas de los Títulos Séptimo, Octavo y Noveno.

### 6.1. USO RESIDENCIAL.

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

#### 6.1.1. VIVIENDA.

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicio y estéticas fijadas en el Título Quinto de estas normas y las exigidas en el párrafo anterior, las viviendas cumplirán lo siguiente:

Toda vivienda deberá disponer de una pieza habitable (artículo 5.3.15.) con ventana a la fachada de calle o en contacto con un espacio exterior, por el que se pueda ventilar e iluminar suficientemente.

Programa vivienda mínimo: Salón comedor, cocina, baño y dormitorio doble.

Programa apartamento mínimo: Comedor-cocina y dormitorio en una única pieza y baño con una superficie útil mínima de 30 m.

Pasillos de anchura mínima de 90 cm.

Altura libre interior será de 2,50 m y 2,20 m para pasillos y baños.

En todo caso las dimensiones de vivienda cumplirán lo regulado en la normativa específica de protección contra el fuego vigente.

Los usos vivienda puede ser:

Vivienda unifamiliar con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo.

Vivienda multifamiliar: viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal.

#### 6.1.2. RESIDENCIA COLECTIVA.

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

Alojamiento colectivo para estancia y alojamiento con los servicios necesarios (residencias, internados,

### 6.2. INDUSTRIAL.

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

La altura libre mínima en espacios de trabajo y destinados al público será de 2,50 m y de 2,20 m en zonas de almacén.

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

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

Se instalarán 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha mínimo por sexo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción y se aumentarán en 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha por cada 200 m<sup>2</sup>.

Se instalará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en zonas abiertas al público y de 1 cada 200 m<sup>2</sup> en locales de trabajo y almacén.

Los locales y almacenes podrán ser independientes del resto de la edificación siempre que tengan acceso independiente; excepto los locales y almacenes situados en plantas sótano o semisótano que habrán de estar vinculados al local de planta baja.

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, a la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En general toda instalación de carácter industrial se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 5/93 de Actividades clasificadas, Decreto 159/94 de 14 de julio y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se distinguen tres categorías relativas al uso industrial:

#### 6.2.1. ACTIVIDADES INDUSTRIALES COMPATIBLES CON USO RESIDENCIAL

Actividades artesanales, almacenes de materias inocuas, talleres o industriales sin molestia para la vivienda (o que pueden producir ligeras molestias de ruido, siempre que sean corregidas según la legislación específica) y necesarios al servicio de la zona donde se emplazan.

Pueden establecerse en planta baja de edificios de viviendas o en edificios independientes.

#### 6.2.2. ACTIVIDADES INDUSTRIALES INCOMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y PÚBLICOS

Aquellas actividades molestas no incluibles en la categoría anterior por imposibilidad de corregir sus efectos negativos, sólo podrán autorizarse en suelo urbano para uso industrial cualquiera que sea la actividad, superficie o potencia. Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarras.

#### 6.2.3. ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE IMPACTO AMBIENTAL Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Actividades que por sus exigencias de ocupación, volumen de edificación, peligrosidad de los procesos, fuerte impacto por transformación del medio o circunstancias semejantes exigen especiales condiciones del lugar y de la implantación. Requieren siempre EIA.

En caso de cese de actividades de este tipo, se exigirá la regeneración de los espacios y el derribo de las edificaciones e instalaciones obsoletas salvo que sean susceptibles de uso para otra actividad compatible con el entorno.

Las actividades extractivas tendrán en cuenta la regulación que se señala en la normativa vigente en materia de Protección del Paisaje y del Medio Ambiente.

#### 6.3. COMERCIAL

En todo tipo de edificio de uso exclusivo o compartido con otros usos, rige la normativa anterior en lo referente a servicios comunes, servicios, seguridad, etc., y han de verificar las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

- La iluminación y ventilación podrán ser naturales o artificiales.

- La instalación eléctrica cumplirá los Reglamentos vigentes que le afecten.

- La altura libre mínima de los locales comerciales será:

- 2,40 m en almacenes.

- 2,70 m en locales comerciales abiertos al público.

#### 6.4. OFICINAS, DESPACHOS Y ACTIVIDADES DOMESTICAS.

Las oficinas privadas o de función pública, los despachos profesionales y determinadas actividades industriales inocuas y de actividad limitada (peluquerías, talleres de confección, alojamiento de huéspedes, academias y asociaciones).

Pueden establecerse en espacios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos.

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

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

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

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

La altura libre mínima en locales destinados a oficina será de 2,50 m y de 2,70 m en edificios de uso exclusivo.

#### 6.5. ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Los locales y edificios destinados a espectáculos cumplirán, además de las condiciones exigidas en función de su localización, las disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia de espectáculos, y en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, (Real Decreto 2816/82 de 27-07-82). Sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en esta materia.

La dotación de aparcamiento será, al menos, de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de local, pudiendo localizarse en las proximidades de la parcela.

Pueden autorizarse en suelo urbano residencial en edificio aislado no destinado a vivienda: Cines y teatros, Discotecas y salas de fiesta, Recintos feriales, Espectáculos, etc.

#### 6.6. HOSTELERÍA.

Los locales y edificios destinados a este uso deberán cumplir las que fueran de aplicación, por su localización, las fijadas para el uso de vivienda y además las disposiciones oficiales promulgadas por razón de materia hostelería.

La dotación de aparcamiento será 1 plaza para cada 100 m<sup>2</sup> de local, pudiendo localizarse este en la proximidad de la parcela.

Pueden establecerse en planta baja de edificios de viviendas o en edificios independientes: Comercios mayoristas o minoristas, Bares y restaurantes, Convenciones, asambleas, Hoteles, albergues, etc.

#### 6.7. DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

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

Las condiciones de volumen de los edificios dotacionales y de equipamiento serán los de la zona donde se ubique, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades.

#### 6.8. INFRAESTRUCTURAS.

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y de las compañías suministradora.

En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros, serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.

Solo en caso de imposibilidad justificada, se admitirá el tendido aéreo de las redes aludidas en el párrafo anterior.

#### 6.9. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

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

##### 6.9.1. RECREO EXTENSIVO.

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad (16 m<sup>2</sup> construidos máximo y titularidad pública), etc.

##### 6.9.2. RECREO CONCENTRADO

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la

acampada estable. Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc.

#### 6.9.3. ACAMPADA

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos y lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas...

Queda prohibido su emplazamiento:

- En terrenos situados en ramblas, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres y peligrosos.

- En un radio inferior a 150 m de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.

A menos de 500 m de monumentos histórico-artísticos legalmente declarados.

En las proximidades de industrias clasificadas.

En terrenos por los que discurran líneas de alta tensión.

En lugares que, por exigencias del interés público, o por su calificación urbanística, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales o reglamentarias.

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por la Junta de Castilla y León para Campamentos Públicos de Turismo. (Decreto 168/1996 de 27 de junio.)

#### 6.9.4. JARDÍN URBANO Y ÁREAS DE JUEGOS

Delimitación de espacios urbanos de superficie no inferior a 400 m<sup>2</sup> con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado y con posibilidad de soleamiento. Pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad...

#### 6.9.5. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE

Urbanización de un determinado espacio con delimitación de pistas y construcción de pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios..., para uso público o privado.

La implantación o ampliación de estaciones de esquí requiere EIA.

#### 6.9.6. DEPORTES ACUÁTICOS

Uso referido a los ríos y embalses de actividades de baño, remo, vela y otros deportes acuáticos con excepción de embarcaciones a motor salvo para auxilio, y con el acondicionamiento de zonas puntuales de ribera y edificaciones de escasa entidad al servicio de la actividad (16 m<sup>2</sup> construidos máximo y titularidad pública).

#### 6.10. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se considerarán afectos a este uso los locales o edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares de paso, espera o estancia de vehículos, los depósitos para venta de coches, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, lavado y engrase, áreas de servicio y zonas de descanso, gasolineras, estación de autobuses, así como las instalaciones auxiliares de oficina que puedan necesitarse para el desarrollo de la actividad. Cumplirán los condiciones del artículo 5.1.14.

Las Áreas de Servicio y Gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso de industria y se localizarán fuera del ámbito del Parque Nacional.

Las condiciones de volumen de estos edificios serán los de la zona donde se ubique, no pudiendo modificarse puntualmente. Realizando un estudio pormenorizado del impacto visual de la marquesina.

Se instalarán aseos independientes y contará al menos con 1 inodoro y 1 lavabo mínimo por sexo.

#### 6.11. CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA.

##### 6.11.1. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, de actividades de aprovechamiento y de comportamiento. Se

aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas y que su preservación debe perseguirse a ultranza.

Se prohíben todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del Espacio Natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente instalaciones de titularidad pública y menos de 16 m<sup>2</sup> construidos, ligadas a la gestión de los recursos de Espacio Natural (forestal, ganadero, cinegético).

##### 6.11.2. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la ganadería, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

##### 6.11.3. REHABILITACIÓN DE PAISAJE

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del suelo no urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo).

#### 6.12. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL

Se considerarán afectos a este uso los espacios, locales e instalaciones destinados a actividades agrícolas y ganaderas, o almacenamiento de las mismas.

En general toda instalación de carácter agropecuario se someterá a las determinaciones establecidas por legislación agraria y las contenidas en la Ley 5/93 de Actividades clasificadas, Decreto 159/94 de 14 de julio, y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligros.

##### 6.12.1. AGRICULTURA TRADICIONAL

Laboreo de terrenos sin instalaciones fijas ni edificaciones o transformaciones notables del suelo agrícola existente, manteniendo el carácter tradicional de los prados, las huertas, los cultivos.

##### 6.12.2. AGRICULTURA INTENSIVA

Actividad agrícola con posible reparcelación, nivelado de terrenos, construcción de accesos, canales, instalaciones fijas, invernaderos, edificios de almacenamiento y maquinaria, todo lo cual supone transformación del medio.

##### 6.12.3. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL

Aprovechamiento controlado de recursos forestales, de acuerdo a legislación vigente, del bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros).

##### 6.12.4. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

##### 6.12.5. GANADERÍA EXTENSIVA

Pastoreo de ganados en grandes superficies ajustado al plan de carga ganadera y sin instalaciones fijas ni edificaciones, salvo las imprescindibles de escasa entidad (menos de 10 m<sup>2</sup>).

##### 6.12.6. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS DE RÉGIMEN FAMILIAR

Aunque calificadas como molestas, pueden tolerarse en suelo urbano residencial de los núcleos tradicionalmente dedicados a esta actividad siempre que cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el Reglamento de actividades molestas y en la legislación sectorial de aplicación. Sólo pueden estar vinculadas a una vivienda unifamiliar.

Deberá estudiarse cada caso evitando nuevas instalaciones donde antes no existieran y puedan provocar molestias al vecindario encalzando la iniciativa hacia espacios más aptos.

La Corporación puede fijar unos límites máximos de cabezas de ganado a partir de los cuales se considera intensiva e incompatible con usos urbanos.

##### 6.12.7. GANADERÍA INTENSIVA

Actividad ganadera con construcción de instalaciones fijas, edificios para cobijo, maquinaria, delimitación y vallado de parcelas,

etc., todo lo cual supone transformación en el medio y concentración de ganado.

Deberán cumplir las exigencias de la reglamentación sectorial para este tipo de actividad. En caso de no existir, dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m<sup>2</sup> con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

## TÍTULO SÉPTIMO: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO

### 7.1. DEFINICIÓN.

El suelo urbano es el ámbito territorial que el presente Documento define en el plano de ordenación del suelo, donde se expresa asimismo la división de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica y que corresponde con las "Zonas de Uso General" según artículo 67 del PORN de Picos de Europa.

### 7.2. ZONAS DE ORDENANZA.

#### 7.2.1. TIPOS.

Al objeto de regular usos y aprovechamiento y en función de áreas homogéneas y tipológicas se señalan en el Plano de Ordenación las siguientes:

- ÁREA RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL: CT
- ÁREA RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA: EA
- SUELO INDUSTRIAL: SI
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: EL - ELR
- ESPACIOS LIBRES PRIVADO: ELP
- DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO: DOT
- ZONA LIBRE AUXILIAR: ZLA
- ZONA GANADERA: ZG

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

La edificación se ajustará a los alineaciones fijadas en los planos de Ordenación y cumplirán en todo caso la normativa técnica específica y de procedimiento que se fijan en estas Normas Subsidiarias Municipales.

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

### 7.2.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

En aplicación de lo establecido por las Normas, el suelo urbano se desarrollará en la forma siguiente:

#### A - Actuaciones incluidas en Planes Especiales.

Aquellas parcelas incluidas en estas unidades se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley del Suelo y R.G.U., con las obligaciones fijadas en cada una de las fichas incluidas en la memoria y lo señalado para cada zona de ordenanza.

La delimitación de estas unidades se considerarán tramitadas a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes normas. Con la aprobación definitiva se entenderá iniciado el expediente, sin necesidad de declaración expresa, de supresión de otorgamiento de licencias en el ámbito de la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de Compensación, reparcelación o expropiación a que hubiera lugar.

Se podrán delimitar nuevas Unidades de Actuación; su determinación se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 38 del R.G.U. y Ley de Suelo vigentes.

Se podrán autorizar edificaciones de carácter provisional en estos ámbitos, siempre que cumplan la normativa de la ordenanza zona libre auxiliar, sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del polígono.

#### B - Actuaciones directas.

Aquellas parcelas no incluidas en unidades de ejecución se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en esta normativa, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar y contar con acceso peatonal y rodado pavimentado y con encintado de aceras, abastecimiento y saneamiento de aguas, suministro de energía; todo ello de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.4.2. "Condiciones previas a la edificación".

### 7.3 NORMAS PARA SUELO RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL

Zonas de suelo históricamente urbano, Consolidado por edificación tradicional y con las infraestructuras de urbanización a pie de parcela, se caracterizan por ser parcelas de pequeño y mediano tamaño y con una edificación de tipología muy diversa, en general, bastante densa donde predomina la edificación entre medianeras.

#### 7.3.1. CONDICIONES DE USO.

##### USO CARACTERÍSTICO:

RESIDENCIAL en general: Vivienda unifamiliar, Vivienda multifamiliar, Alojamiento colectivo

USOS COMPATIBLES: El edificio destinado a vivienda multifamiliar, no contendrá más de cuatro (4) viviendas, su dimensión máxima no superará los 17 metros (ACUERDO C.T.U. 19/12/2001).

##### HOTELERO Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

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

##### OFICINAS:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

##### INDUSTRIAL:

Compatible con el uso residencial (6.2.1.)

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

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

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

##### ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRÍCOLAS:

Se admitirán las existentes siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. No se permite su ampliación (ACUERDO C.T.U. 19/12/2001)

##### ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

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

##### ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES

Se permitirán zonas para Jardín urbano y áreas de juegos, Campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

##### DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

##### TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía móvil.

### 7.3.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

#### PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Se consideran como "parcela mínima" las existentes en la actualidad que estén registradas o figuren en el parcelario catastral actual. (Ver planos de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, N°7. Estructura Urbana de la Propiedad.)

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna las siguientes características:

- Frente mínimo de parcela: 8,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 200 m<sup>2</sup>.

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

No se permitirá la agrupación de parcelas que dé como resultado una nueva parcela con más de 30 m de fachada a la calle.

#### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

Superficie de parcela	Ocupación máxima
menores de 200 m <sup>2</sup>	100% de la parcela
de 200 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> + 50% del resto de la sup. de parcela
mayores de 400 m <sup>2</sup>	75% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma y mantenimiento.

En las segregaciones y parcelaciones posteriores a la edificación de esta normativa la ocupación máxima de la parcela será de 75%.

#### ALTURA MÁXIMA:

CC. (según planos de ordenación): 7,5 a cara inferior de alero y 2 plantas = BAJA MÁS UNA

Altura máxima de cumbre: 11 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,20 m a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. La pendiente de la cubierta será como máximo de 32° (ACUERDO C. T.U. 19/12/2001).

#### POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela, excepto si existiese una pared medianera colindante con la parcela, en cuyo caso, la edificación habrá de adosarse a la citada medianería.

#### RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela, prohibiéndose la ocupación de antojanos existentes que sean colindantes con viario público.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego

#### SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3., desarrollado en una única planta y vinculado a la vivienda. Se prohíbe la construcción de buhardillas (ACUERDO C.T.U. 19/12/2001)

Se prohíbe la ejecución de semisótanos en la primera crujía de la edificación.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4

#### PATIOS.

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

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8 y 9. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

#### ALEROS Y CUERPOS VOLADOS.

El vuelo máximo permitido para el alero será de 1,00 m y no superarán 1/10 de la anchura de la calle.

Se permite la realización de balcones y cuerpos volados que cumplirán artículo 5.3.13 y de galerías que cumplirán artículo 5.3.13.

#### APARCAMIENTO.

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

#### EDIFICACIONES INTERIORES

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento (artículo 5.3.15).

#### VIVIENDAS MULTIFAMILIARES

Las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar tendrán las siguientes limitaciones:

CT (según planos de ordenación): 8 viviendas por portal

El fondo máximo de la edificación en primera planta y plantas superiores será de 12,00 metros.

#### 7.3.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las actuaciones realizadas sobre hórreos o zonas destinadas a hórreo, (H) en los planos de ordenación, habrán de cumplir las determinaciones del artículo 10.3.7. de esta normativa.

FACHADAS: Cumplirán las especificaciones generales artículo 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

Se prohíbe la apertura de huecos, en fachada, para iluminación de sótanos y semisótanos.

Se prohíbe el empleo de ladrillo cerámico visto y del bloque de hormigón estándar sin enfoscar como acabados de fachada.

Se prohíbe la ejecución de rampas de acceso a garaje, exteriores, en fachada.

Los huecos serán de RATIO VERTICAL. Salvo para los huecos destinados a galerías, de uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada se prohíben los elementos prefabricados de hormigón para celosías.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

Si el desarrollo de una fachada es superior a 16 m, esta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión de manera que se fragmente la composición de la misma.

CUBIERTAS: Cumplirán las especificaciones generales artículo 5.3.3 y 5.4.3. y además:

La cubierta será inclinada de teja en coloración pardo rojiza.

- Se prohíbe la realización de buhardillas en Casco Tradicional.  
- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el artículo 5.3.13 y 5.4.6.

MEDIANERÍAS: No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Artículo 5.4.8.

#### CERRAMIENTO DE PARCELAS:

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del artículo 5.3.11. de estas Normas.

Los cerramientos de parcela existentes de muro de piedra se considerarán como elementos a conservar, salvo que se hallen fuera de ordenación, y toda obra que se realice procurará respetar y mantener dichos cerramientos, aunque la altura de los mismos supere 1,00 m (altura máxima permitida para el cerramiento de parcela en suelo urbano).

#### 7.4 NORMAS PARA SUELO EDIFICACIÓN ABIERTA

##### 7.4.1. CONDICIONES DE USO.

##### USO CARACTERÍSTICO EDIFICACIÓN ABIERTA:

RESIDENCIAL, con edificación unifamiliar aislada.

##### USOS COMPATIBLES:

RESIDENCIAL con edificación pareada, en hilera o agrupada en manzana abierta.

##### HOTELERO Y COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

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

##### OFICINAS:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

##### INDUSTRIAL:

Compatible con el uso residencial (6.2.1.)

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

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

Podrá ser uso exclusivo de la parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 300 m<sup>2</sup> de este uso sobre cada parcela.

##### ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRÍCOLAS:

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

##### ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

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

##### ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES

Se permitirán zonas para Jardín urbano y áreas de juegos, Campos y pistas deportivas al aire libre. (6.9.4. y 6.9.5.)

##### DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.

Se permitirán edificios destinados a usos de tipo educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

##### TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

#### 7.4.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

##### PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Se consideran como "parcela mínima" las existentes en la actualidad que estén registradas o que figuren en el parcelario catastral actual. (Ver planos de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, N°7. Estructura Urbana de la Propiedad.)

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna las siguientes características:

- Frente mínimo de parcela: 12,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 400 m<sup>2</sup>.

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

No se permitirá la agrupación de más de 4 viviendas y de 30 m de frente de fachada.

#### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela, marcándose un retranqueo obligatorio mínimo de 2,0 metros, que señala línea de edificación.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

Superficie de parcela	Ocupación máxima
menores de 200 m <sup>2</sup>	75% de la parcela
de 200 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup>	75% de los primeros 200 m <sup>2</sup> + 25% del resto de la sup. de parcela
mayores de 400 m <sup>2</sup>	50% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma y mantenimiento.

##### ALTURA MÁXIMA:

EA. (según planos de ordenación): 7,00 a cara inferior de alero y 2 plantas = BAJA MÁS UNA.

Altura máxima de cumbrera: 11,00 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m a la cara inferior del forjado. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

##### RETRANQUEOS.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela, que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 5 m (excepto callejones y viario de servicio de anchura inferior a 4 metros), fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

En las edificaciones existentes en el interior del límite de manzana se permitirán obras de modificación, reforma y ampliación con su actual alineación. Cuando esta modificación suponga la demolición de la construcción, se tomará como alineación la determinada para obras de nueva planta.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego.

La línea de edificación en el Suelo Urbano situado fuera de la travesía de los núcleos tradicionales (Normativa EA - Edificación Abierta) se fija en 10 metros del borde exterior de la carretera (ACUERDO C.T.U: 19/12/2001).

Los retranqueos a linderos en caso de producirse, serán al menos de tres (3) metros respecto de las fincas colindantes. En el caso de medianería en el límite de aplicación de la Ordenanza C.C. (Casco Consolidado) y EA (Edificación Abierta). La edificación que se construya en la zona de aplicación de esta última ordenanza deberá adosarse a la medianería existente, cumpliendo el resto de ella edificación con los parámetros de la ordenanza (ACUERDO C.T.U 19/12/2001).

##### SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta y vinculado a la vivienda.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Artículo 5.3.4.

##### PATIOS.

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

Habrán de cumplir la normativa específica de patios de parcela y/o mancomunados, fijada por estas Normas, apartado 5.3.8. y 9. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.



**APARCAMIENTO.**

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

**EDIFICACIONES INTERIORES**

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (Artículo 5.3.15.)

**EDIFICACIONES AGRUPADAS**

Máximo número de edificaciones agrupadas: 4

Frente mínimo de fachada: 7 m.

Frente máximo de fachada continua: 30 m.

**7.4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

Las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular la de los edificios colindantes, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

En actuaciones singulares y edificios significativos, el Ayuntamiento podrá solicitar informe favorable sobre proyecto, de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las actuaciones realizadas sobre hórreos o zonas destinadas a hórreo, (H) en los planos de ordenación, habrán de cumplir las determinaciones del artículo 10.3.7. de esta normativa.

**FACHADAS:** Cumplirán las especificaciones generales artículo 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

Se recomiendan los huecos de **RATIO VERTICAL**. Salvo para los huecos destinados a galerías, de uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

Si el desarrollo de una fachada es superior a 16 m, esta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión de manera que se fragmente la composición de la misma.

**CUBIERTAS:** Cumplirán las especificaciones generales artículo 5.3.3 y 5.4.3. y además:

La cubierta será inclinada de teja en coloración pardo rojiza.

- Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.3.

- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el artículo 5.3.13 y 5.4.6.

**MEDIANERÍAS:** No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Artículo 5.4.8.

**CERRAMIENTO DE PARCELAS:**

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del artículo 5.3.11. de estas Normas.

Los cerramientos de parcela existentes de muro de piedra se considerarán como elementos a conservar, salvo que se hallen fuera de ordenación, y toda obra que se realice procurará respetar y mantener dichos cerramientos, aunque la altura de los mismos supere 1,00 m (altura máxima permitida para el cerramiento de parcela en suelo urbano); permitiéndose la apertura de un único hueco para permitir el paso de vehículos y maquinaria agrícola con una anchura máxima de 3,00 metros.

**7.5 NORMAS PARA SUELO INDUSTRIAL**

Corresponde a zonas de carácter urbano donde existe o se pretende localizar la actividad agroindustrial de los núcleos, destinada fundamentalmente a explotaciones agropecuarias y a la pequeña actividad industrial y artesanal de las poblaciones.

**7.5.1. CONDICIONES DE USO.****USO CARACTERÍSTICO:****INDUSTRIAL:**

Compatible con el uso residencial (6.2.1.).

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

**ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRÍCOLAS:**

Se admitirán las existentes siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación en todo caso se cumplirán las determinaciones del artículo 6.12.6 de estas normas.

**COMERCIAL:** Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

**USOS COMPATIBLES:**

**OFICINAS:** Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

**TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.**

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

**ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.**

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

**ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES.****DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.****RESIDENCIAL VINCULADO AL USO INDUSTRIAL.**

Máximo una única vivienda unifamiliar directamente ligada al uso característico

**7.5.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.****PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.**

Se consideran como "parcela mínima" las existentes en la actualidad que estén registradas o que figuran en el parcelario catastral actual. (Ver planos de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, N°7. Estructura Urbana de la Propiedad.)

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna las siguientes características:

- Frente mínimo de parcela: 12,00 m.

- Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>.

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

**OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.**

La ocupación máxima de la parcela será el 75% de la parcela

**ALTURA MÁXIMA:**

SI. (según planos de ordenación): 7,00 a cara inferior de alero y 2 plantas = BAJA MÁS UNA

Altura máxima de cumbrera: 11,00 metros.

**RETRANQUEOS.**

La tipología de la vivienda será aislada y su posición dentro de la parcela será libre (ACUERDO C.T.U. 19/12/2001).

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 7 m fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, será al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

**SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y BAJO CUBIERTAS.**

No se admite el aprovechamiento bajo cubierta (ACUERDO C. T. U. 19/12/2001).

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Artículo 5.3.4.

**\*PATIOS.**

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

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8. y 9. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

#### APARCAMIENTO.

Las edificaciones deberán tener en su parcela, al menos:

-1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de local en zonas abiertas al público.

-1 plaza de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup> en zonas de trabajo y almacén.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán 2,2 x 4,5 m. La plaza podrá ser cubierta o no.

#### 7.5.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

**FACHADAS:** Cumplirán las especificaciones generales artículo 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocres, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

Se recomiendan los huecos de RATIO VERTICAL. Salvo para los huecos destinados a galerías, de uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

**CUBIERTAS:** Cumplirán las especificaciones generales artículo 5.3.3 y 5.4.3. y además:

La cubierta será inclinada de teja en coloración pardo rojiza.

- Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.3.

- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el artículo 5.3.13 y 5.4.6.

**MEDIANERÍAS:** No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Artículo 5.4.8.

#### CERRAMIENTO DE PARCELAS:

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del artículo 5.3.11. de estas Normas.

Los cerramientos de parcela existentes de muro de piedra se considerarán como elementos a conservar, salvo que se hallen fuera de ordenación, y toda obra que se realice procurará respetar y mantener dichos cerramientos, aunque la altura de los mismos supere 1,00 m (altura máxima permitida para el cerramiento de parcela en suelo urbano); permitiéndose la apertura de un único hueco para permitir el paso de vehículos y maquinaria agrícola con una anchura máxima de 3,00 metros.

#### 7.6. NORMAS PARA ESPACIOS LIBRES PRIVADO

Se consideran como espacios libres (EL), el conjunto de espacios públicos no edificados destinados a recreo, esparcimiento y expansión (parques, jardines, etc.). Así como el destinado a proteger la ribera de los cauces y ríos (EL(R)).

##### 7.6.1. CONDICIONES DE USO.

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

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

**ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:** Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.

**DOTACIONALES:** Cultural y deportivo.

**OTROS SERVICIOS PÚBLICOS:** Casetas de instalaciones.

##### 7.6.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

##### ALTURA MÁXIMA:

3,50 metros a cornisa y 1 planta, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta.

#### SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se admiten siempre y cuando se ajusten a las condiciones especificadas en estas Normas. Artículo 5.3.4.

#### CERRAMIENTOS:

Se ajustarán a las determinaciones especificadas en el artículo 5.3.11. Cerramientos en suelo urbano.

#### EDIFICABILIDAD:

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

#### OCUPACIÓN MÁXIMA:

Se establece una ocupación máxima del 10%.

#### RETRANQUEOS:

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 5 m (excepto callejones y viario de servicio de anchura inferior a 4 metros), fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

En las edificaciones existentes en el interior del límite de manzana se permitirán obras de modificación, reforma y ampliación con su actual alineación. Cuando esta modificación suponga la demolición de la construcción, se tomará como alineación la determinada para obras de nueva planta.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, serán al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

En zonas colindantes con ríos y arroyos el retranqueo de las edificaciones de nueva planta habrá de ajustarse a las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, prohibiéndose específicamente la construcción en la zona de servidumbre de los cauces así como en la zona de alcance de las avenidas con período de retorno inferior o igual a 100 años; respetándose, en todo caso, el derecho de la propiedad.

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán al menos 1 metro del borde de las presas de riego.

#### 7.6.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartados 5.4 contenidas en esta normativa y además el artículo 7.4.3.

#### 7.7. NORMAS PARA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

##### 7.7.1. CONDICIONES DE USO.

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

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

**ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:** Espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.

**DOTACIONALES:** Cultural y deportivo.

**OTROS SERVICIOS PÚBLICOS:** Casetas de instalaciones.

##### 7.7.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

##### ALTURA MÁXIMA.

3,50 metros a cornisa y 1 planta, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta.

#### SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se admiten siempre y cuando se ajusten a las condiciones especificadas en estas Normas. Artículo 5.3.4.

#### CERRAMIENTOS.

Se ajustarán a las determinaciones especificadas en el artículo 5.3.11. Cerramientos en suelo urbano.

#### OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se establece una ocupación máxima del 10%.

#### 7.7.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartados 5.4 contenidas en esta normativa y además el artículo 7.4.3.

## 7.8. NORMAS PARA ÁREAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO.

### 7.8.1 CONDICIONES DE USO.

#### USO CARACTERÍSTICO.

DOTACIONALES: Educativo, cultural, religioso, asistencial, institucional, administrativo, religioso, cuarteles del ejército, etc.

#### USOS COMPATIBLES:

- Todos los demás usos dotacionales, además del característico reflejado en los planos de ordenación.

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

- Vivienda ligada al uso anterior.

- Residencial colectivo (internado, residencia ancianos, etc.).

- Garajes y aparcamientos.

- Industrial ligado al uso dotacional (taller ocupacional).

### 7.8.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

#### PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Se consideran como parcela mínima aquellas que figuran en el parcelario catastral actual. (Ver planos de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, Estructura Urbana de la Propiedad.)

#### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será en función de su tamaño:

Superficie de parcela	Ocupación máxima
menores de 200 m <sup>2</sup>	100% de la parcela
de 200 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> + 50% del resto de la sup. de parcela
mayores de 400 m <sup>2</sup>	75% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma, rehabilitación, ampliación y mantenimiento.

#### ALTURA MÁXIMA:

DOT: (según planos de ordenación): 7,50 a cara inferior de alero y 2 plantas = BAJA MÁS UNA.

Altura máxima de cumbre: 11,0 metros.

La altura máxima en planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4,00 m a la cara inferior del forjado, no superando el número máximo de alturas legalmente construidas existentes en el tramo de calle. La parte sobre cota cero del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Se permitirá la edificación en BAJA MÁS DOS en aquellos usos y edificaciones que justifiquen su necesidad en función de sus usos específicos y característicos. ACUERDO C.T.U. 19/12/2001.)

#### RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, será al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

#### SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta y contabilizando como una altura de edificación.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4.

#### PATIOS.

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

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

#### APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción de 2,2 x 4,5 m de

dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

#### EDIFICACIONES INTERIORES.

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (artículo 5.3.15)

### 7.8.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartados 5.4 contenidas en esta normativa y además el artículo 7.4.3.

### 7.9. NORMAS PARA ZONA LIBRE AUXILIAR.

Corresponde a zonas perimetrales de suelo urbano que manteniendo su actual uso, pueden en determinadas épocas de año, incorporarse a la trama urbana para resolver las necesidades de espacio de aparcamiento o acampada que pudieran producirse, sin que se modifique el dominio de las mismas.

#### 7.9.1 CONDICIONES DE USO.

##### USO CARACTERÍSTICO.

##### APARCAMIENTO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

##### ACAMPADA

##### USOS COMPATIBLES:

##### ANULADOS POR ACUERDO C.T.U. LOS USOS RESIDENCIAL Y HOSTELERO.

OFICINA: Vinculada al uso característico.

COMERCIAL: Vinculada al uso característico.

ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

OTROS SERVICIOS PÚBLICOS: Casetas de instalaciones, etc.

### 7.9.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

#### PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Se consideran como parcela mínima aquellas registradas o que figuran en el parcelario catastral actual. (Ver planos de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, Estructura Urbana de la Propiedad).

#### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Se establece una reserva mínima del 50% de la superficie para el uso de aparcamiento.

Se establece una ocupación máxima de la edificación del 20% de la superficie.

#### TOPOLOGÍA EDIFICATORIA:

Se permitirá únicamente la edificaciones de carácter temporal, arquitectura efímera y fácilmente desmontable.

#### ALTURA MÁXIMA:

7,00 metros a cornisa y 2 plantas, permitiéndose además el uso bajo cubierta.

#### RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La alineación exterior vendrá fijada por la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá las determinaciones del apartado 5.3.11 de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, será al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

#### SÓTANOS, SEMISÓTANOS.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Apartado 5.3.4.

### 7.9.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones contenidas en los apartados 5.4 contenidas en esta normativa y además el artículo 7.4.3.

### 7.10. NORMAS PARA ZONA GANADERA.

Se consideran aquellas zonas de suelo urbano donde se ubica o pretende ubicarse, específicamente, la actividad ganadera local.

#### 7.10.1 CONDICIONES DE USO.

##### USO CARACTERÍSTICO.

##### ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRÍCOLAS:

Deberán cumplir las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y

demás legislación sectorial que les sea de aplicación. En todo caso se cumplirán las determinaciones del artículo 6.12.6 de estas normas.

#### USOS COMPATIBLES:

Todos aquellos compatibles destinados a fines agrícolas, ganaderos y de aprovechamiento forestal, prohibiéndose el uso residencial.

#### INDUSTRIAL:

Vinculado al uso característico.

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

#### COMERCIAL Y OFICINAS:

Vinculado al uso característico, con una ocupación máxima de del 20% de la superficie construida.

#### ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

#### DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

#### 7.10.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

##### PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Se consideran como parcela mínima aquellas que figuran registradas o en el parcelario catastral actual. (Ver planos de INFORMACIÓN URBANÍSTICA, Estructura Urbana de la Propiedad.)

Frente mínimo de parcela 15 m.

Superficie mínima de parcela 500 m.

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

##### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 75%:

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma y mantenimiento.

##### ALTURA MÁXIMA:

4 metros a cornisa y 1 planta = BAJA, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta para usos de almacén en una única planta. Altura máxima de cumbrera 7 metros.

##### RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 5 m fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, será al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

##### MEDIANERÍAS:

No se permitirán dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada.

##### SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

No se permiten sótanos y semisótanos.

##### BAJO CUBIERTAS.

Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3. y desarrollado en una sola planta y contabilizando como una altura de edificación.

##### PATIOS.

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

##### EDIFICACIONES INTERIORES.

Las edificaciones situadas en el interior de áreas homogéneas o manzanas deberán disponer de espacio exterior, según la definición que se hace en este documento. (Artículo 5.3.15.)

##### APARCAMIENTO.

Las edificaciones de nueva planta deberán tener, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción de 2,2 x 4,5 m de dimensiones mínimas. La plaza podrá ser cubierta o no. Podrá admitirse el incumplimiento de este apartado cuando sea imposible materializar físicamente en el solar la/s plaza/s de aparcamiento.

#### 7.10.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

FACHADAS: Cumplirán las especificaciones generales artículo 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

Los huecos de fachada de las edificaciones agropecuarias no podrán asimilarse a los propios de vivienda, por ello podrán dejarse, además del hueco de entrada, aquellos que en su parte inferior disten al menos 2,50 m del pavimento interior.

CUBIERTAS: Cumplirán las especificaciones generales artículo 5.3.3 y 5.4.3. y además:

La cubierta será inclinada de teja en coloración pardo rojiza.

- Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.3.

- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el artículo 5.3.13 y 5.4.6.

MEDIANERÍAS: No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Artículo 5.4.8.

##### CERRAMIENTO DE PARCELAS:

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del artículo 5.3.11. de estas Normas.

Los cerramientos de parcela existentes de muro de piedra se considerarán como elementos a conservar, salvo que se hallen fuera de ordenación, y toda obra que se realice procurará respetar y mantener dichos cerramientos, aunque la altura de los mismos supere 1,00 m (altura máxima permitida para el cerramiento de parcela en suelo urbano).

#### 7.11. CONDICIONES PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE CAÍN.

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar el crecimiento de la zona este de Caín, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN.

SITUACIÓN: Caín.

SUPERFICIE: 9.175 m<sup>2</sup> aprox.

##### OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la zona este de Caín, de su red viaria y ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso residencial y cesiones de suelo para uso dotacional y equipamientos de acuerdo a ley.

##### CONDICIONES VINCULANTES:

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación Abierta.

- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + 1. (7 m a cornisa.)

- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación serán como mínimo del 20% de la superficie total del polígono.

- Se deberá resolver la reserva de suelo necesaria para acometer el proyecto de ordenación hidráulica y fluvial del río Cares y su afluente el río Chico, con informe favorable y vinculante de la Confederación Hidrográfica del Norte.

- La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> para suelo residencial.

- Ocupación máxima de parcela 60%.

- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.

- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

#### CONDICIONES INDICATIVAS:

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

- Las alineaciones será las indicadas por el PERI, de manera que solucione los problemas de estructura urbana existente.

- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.

- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### NORMATIVA TRANSITORIA:

A todos los efectos y mientras no se desarrolle el PERI, se considerará este ámbito como suelo urbano con ordenanza de Zona Libre Auxiliar (artículo 7.9.); con sus mismas condiciones y determinaciones, pero sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del mismo.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS RESIDENCIAL		SUPERFICIE TOTAL
	EDIF. ABIERTA	S. VIARIO Y E. LIBRE	
SUP. TOTAL PARCELA	max 80%	mín 20%	9.175
SUP. MÁX. EDIFICABLE	8.716		
Nº MÁX. PARCELAS	29		
SUP. MÍNIMA PARCELA	250		

#### 7.12. CONDICIONES PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE CALDEVILLA.

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar el crecimiento de la zona Oeste de Caldevilla, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN.

SITUACIÓN: Caldevilla.

SUPERFICIE: 10.043 m<sup>2</sup> aprox.

#### OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la trama urbana que resuelva la zona oeste de Caldevilla, organice su red viaria, la ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso residencial y cesiones de suelo para uso dotacional y equipamientos de acuerdo a ley.

#### CONDICIONES VINCULANTES:

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación Abierta.

- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + I. (7 m a cornisa.)

- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios libres resultantes de la ordenación serán como mínimo del 20% de la superficie total del polígono.

- La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> para suelo residencial.

- Ocupación máxima de parcela 60%.

- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.

- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

#### CONDICIONES INDICATIVAS:

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

- Las alineaciones será las indicadas por el PERI, de manera que solucione los problemas de estructura urbana existente.

- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.

- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### NORMATIVA TRANSITORIA:

A todos los efectos y mientras no se desarrolle el PERI, se considerará este ámbito como suelo urbano con ordenanza de Zona Libre Auxiliar (artículo 7.9.); con sus mismas condiciones y determinaciones, pero sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del mismo.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS RESIDENCIAL		SUPERFICIE TOTAL
	EDIF. ABIERTA	S. VIARIO Y E. LIBRE	
SUP. TOTAL PARCELA	máx 80%	mín 20%	10.043
SUP. MÁX. EDIFICABLE	9.540		
Nº MÁX. PARCELAS	32		
SUP. MÍNIMA PARCELA	250		

#### 7.13. CONDICIONES PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE CORDIÑANES.

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar el crecimiento de la zona norte de Cordiñanes, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN.

SITUACIÓN: Cordiñanes.

SUPERFICIE: 10.247 m<sup>2</sup> aprox.

#### OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la trama urbana que resuelva la zona norte de Cordiñanes, organice su red viaria, la ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso residencial y cesiones de suelo para uso dotacional y equipamientos de acuerdo a ley.

#### CONDICIONES VINCULANTES:

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación Abierta.

- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + I. (7 m a cornisa.)

- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación serán como mínimo del 20% de la superficie total del polígono.

- La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> para suelo residencial.

- Ocupación máxima de parcela 60%.

- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.

- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

**CONDICIONES INDICATIVAS:**

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

- Las alineaciones serán las indicadas por el PERI, de manera que solucione los problemas de estructura urbana existente.

- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.

- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**NORMATIVA TRANSITORIA:**

A todos los efectos y mientras no se desarrolle el PERI, se considerará este ámbito como suelo urbano con ordenanza de Zona Libre Auxiliar (artículo 7.9.); con sus mismas condiciones y determinaciones, pero sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del mismo.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS RESIDENCIAL		USOS NO LUCRATIVOS	SUPERFICIE TOTAL
	EDIF. ABIERTA	S. VIARIO Y E. LIBRE		
SUP. TOTAL PARCELA	máx 80%	mín 20%		10.247
SUP. MÁX. EDIFICABLE	9.735			
Nº MÁX. PARCELAS	35			
SUP. MÍNIMA PARCELA	250			

**7.14. CONDICIONES PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE POSADA DE VALDEÓN.**

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar el crecimiento de la zona Suroeste de Posada de Valdeón, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN.

SITUACIÓN: Posada de Valdeón.

SUPERFICIE: 17.018 m<sup>2</sup> aprox.

**OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:**

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la trama urbana que resuelva la zona norte de Cordiñanes, organice su red viaria, la ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso residencial y cesiones de suelo para uso dotacional y equipamiento deportivo de acuerdo a ley.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación Abierta, Dotacional, Equipamiento y Zona Libre Auxiliar.

- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + 1. (7 m a cornisa.)

- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación serán como mínimo del 20% de la superficie total del polígono.

- Se deberá resolver la reserva de suelo necesaria para acometer el proyecto de ordenación hidráulica y fluvial del río Cares y su afluente el río Prada, con informe favorable y vinculante de la Confederación Hidrográfica del Norte.

- La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> para suelo residencial.

- Ocupación máxima de parcela 60%.

- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de ur-

banización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.

- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

**CONDICIONES INDICATIVAS:**

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

- Las alineaciones serán las indicadas por el PERI, de manera que solucione los problemas de estructura urbana existente.

- Se localizará dentro de la unidad una zona de aparcamiento para turistas y visitantes.

- Las instalaciones deportivas (pista polideportiva) se integrarán en el diseño de edificación residencial.

- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.

- Al menos el 40% del suelo se destinará al uso residencial.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**NORMATIVA TRANSITORIA:**

A todos los efectos y mientras no se desarrolle el PERI, se considerará este ámbito como suelo urbano con ordenanza de Zona Libre Auxiliar (artículo 7.9.); con sus mismas condiciones y determinaciones, pero sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del mismo.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS RESIDENCIAL		USOS NO LUCRATIVOS	SUPERFICIE TOTAL
	EDIF. ABIERTA	S. VIA/E. LIBRE	DOTACIONAL	
SUP. TOTAL PARCELA	máx 40%	mín 20%	máx 40%	17.018
SUP. MÁX. EDIFICABLE	8.083		8.083	
Nº MÁX. PARCELAS	32			
SUP. MÍNIMA PARCELA	250			

**7.15. CONDICIONES PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR EL RABANAL.**

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar la zona de crecimiento entre los núcleos de Posada de Valdeón y Los Llanos, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN.

SITUACIÓN: Posada y Los Llanos.

SUPERFICIE: 33.926 m<sup>2</sup> aprox.

**OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:**

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la trama urbana que resuelva la conexión entre Posada y Los Llanos, organice su red viaria, la ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso residencial y cesiones de suelo para uso dotacional y equipamientos de acuerdo a ley.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Casco Tradicional, Edificación Abierta, Dotacional y Equipamiento.

- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + 1. (7 m a cornisa.)

- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación serán como mínimo del 20% de la superficie total del polígono.

- La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> para suelo Casco Tradicional y de 300 m<sup>2</sup> para suelo Edif. Abierta.

- Ocupación máxima de parcela 60% para residencial E.A. y 75% para suelo residencial C.C.

- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.

- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

#### CONDICIONES INDICATIVAS:

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

- Las alineaciones serán las indicadas por el PERI, de manera que solucione los problemas de estructura urbana existente.

- Las manzanas a las que el PERI fije la ordenanza de casco Tradicional deberán estar lo más cercanas posible a los núcleos de población, a ser posible en contacto con otras manzanas con la misma ordenanza.

- Se localizarán instalaciones para uso deportivo tradicional y centro cultural y actividades diversas de carácter público que se integrarán en el diseño de edificación residencial.

- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.

- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### NORMATIVA TRANSITORIA:

A todos los efectos y mientras no se desarrolle el PERI, se considerará este ámbito como suelo urbano con ordenanza de Zona Libre Auxiliar (artículo 7.9.); con sus mismas condiciones y determinaciones, pero sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del mismo.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS RESIDENCIAL		USOS NO LUCRATIVOS		SUPERFICIE TOTAL
	E. A.	C.C.	S. VIA/E. L.	EQUIP/DOT	
SUP. TOTAL PARCELA	máx 70%	máx 20%	mín 20%	mín 10%	33.923
SUP. MÁX. EDIFICABLE	19.473	5.564		2.782	
Nº MÁX. PARCELAS	65	22			
SUP. MÍNIMA PARCELA	300	250			

#### 7.16. CONDICIONES PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR DE SANTA MARINA.

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar el crecimiento de la zona sur de Santa Marina de Valdeón, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN.

SITUACIÓN: Santa Marina de Valdeón.

SUPERFICIE: 18.426 m<sup>2</sup> aprox.

#### OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la trama urbana que resuelva la zona sur de Santa Marina, organice su red viaria, la ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso residencial y cesiones de suelo para uso dotacional y equipamientos de acuerdo a ley.

#### CONDICIONES VINCULANTES:

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Edificación Abierta.

- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + 1. (7 m a cornisa.)

- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación serán como mínimo del 20% de la superficie total del polígono.

- La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> para suelo residencial.

- Ocupación máxima de parcela 60%.

- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.

- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

#### CONDICIONES INDICATIVAS:

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

- Las alineaciones serán las indicadas por el PERI, de manera que solucione los problemas de estructura urbana existente.

- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.

- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### NORMATIVA TRANSITORIA:

A todos los efectos y mientras no se desarrolle el PERI, se considerará este ámbito como suelo urbano con ordenanza de Zona Libre Auxiliar (artículo 7.9.); con sus mismas condiciones y determinaciones, pero sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del mismo.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS RESIDENCIAL	USOS NO LUCRATIVOS S. VIARIO Y E. LIBRE	SUPERFICIE TOTAL
	EDIF. ABIERTA	S. VIARIO Y E. LIBRE	
SUP. TOTAL PARCELA	máx 80%	mín 20%	18.426
SUP. MÁX. EDIFICABLE	17.504		
Nº MÁX. PARCELAS	47		
SUP. MÍNIMA PARCELA	250		

#### 7.17. CONDICIONES PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR SOTO DE VALDEÓN.

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar la zona de crecimiento noroeste de Soto de Valdeón, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN.

SITUACIÓN: Soto de Valdeón.

SUPERFICIE: 26.545 m<sup>2</sup> aprox.

#### OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la trama urbana que resuelva el crecimiento de Soto de Valdeón, organice su red viaria, la ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso residencial y cesiones de suelo para uso dotacional y equipamientos de acuerdo a ley.

#### CONDICIONES VINCULANTES:

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Residencial Casco Tradicional, Edificación Abierta, Dotacional y Equipamiento.

- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + I. (7 m a cornisa.)

- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación serán como mínimo del 20% de la superficie total del polígono.

- La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> para suelo Casco Tradicional y de 300 m<sup>2</sup> para suelo Edif. Abierta.

- Ocupación máxima de parcela 60% para residencial E.A. y 75% para suelo residencial C.C.

- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.

- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

#### CONDICIONES INDICATIVAS:

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

- Las alineaciones serán las indicadas por el PERI, de manera que solucione los problemas de estructura urbana existente.

- Las manzanas a las que el PERI fije la ordenanza de casco Tradicional deberán estar lo más cercanas posible a los núcleos de población, a ser posible en contacto con otras manzanas con la misma ordenanza.

- Se localizarán instalaciones para uso deportivo, centro cultural y actividades diversas de carácter público que se integrarán en el diseño de edificación residencial.

- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.

- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso residencial.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### NORMATIVA TRANSITORIA:

A todos los efectos y mientras no se desarrolle el PERI, se considerará este ámbito como suelo urbano con ordenanza de Zona Libre Auxiliar (artículo 7.9.); con sus mismas condiciones y determinaciones, pero sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del mismo.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS RESIDENCIAL		USOS NO LUCRATIVOS		SUPERFICIE TOTAL
	E. A.	C.C.	S. VIA/E. L.	EQUIP/DOT	
SUP. TOTAL PARCELA	máx 70%	máx 20%	mín 20%	mín 10%	26.545
SUP. MÁX. EDIFICABLE	16.733	4.778	2.389		
Nº MÁX. PARCELAS	55	19			
SUP. MÍNIMA PARCELA	300	250			

#### 7.18. CONDICIONES PLAN ESPECIAL ZONA GANADERA 1.

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar el crecimiento de la zona sur de Prada de Valdeón, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACION.

SITUACIÓN: Prada de Valdeón.

SUPERFICIE: 5.645 m<sup>2</sup> aprox.

#### OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la zona destinada a zona ganadera en la parte sur del núcleo, orga-

nice su red viaria, la ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso agrícola y ganadero y cesiones de suelo de acuerdo a ley.

#### CONDICIONES VINCULANTES:

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Zona Ganadera.

- La altura de edificación será como máximo de 1 alturas. (4 m a cornisa.)

- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación.

- La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> para suelo zona ganadero.

- Ocupación máxima de parcela 75%.

- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.

- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

#### CONDICIONES INDICATIVAS:

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

- Las alineaciones serán las indicadas por el PERI, de manera que solucione los problemas de estructura urbana existente.

- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.

- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso ganadero.

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### NORMATIVA TRANSITORIA:

A todos los efectos y mientras no se desarrolle el PERI, se considerará este ámbito como suelo urbano con ordenanza de Zona Libre Auxiliar (artículo 7.9.); con sus mismas condiciones y determinaciones, pero sin derechos indemnizatorios en caso de desarrollo del mismo.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS RESIDENCIAL	USOS NO LUCRATIVOS S. VIARIO Y E. LIBRE	SUPERFICIE TOTAL
	USO GANADERO	S. VIARIO Y E. LIBRE	
SUP. TOTAL PARCELA	máx 80%	mín 20%	5.645
SUP. MÁX EDIFICABLE	3.387		
Nº MÁX. PARCELAS	11		
SUP. MÍNIMA PARCELA	300		

#### 7.18. CONDICIONES PLAN ESPECIAL ZONA GANADERA 2.

Este ámbito de actuación tiene el objetivo de completar el crecimiento de la zona norte de Soto de Valdeón, a desarrollar mediante un PLAN ESPECIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACION.

SITUACIÓN: Soto de Valdeón.

SUPERFICIE: 14.291 m<sup>2</sup> aprox.

#### OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL:

- Este Plan Especial tiene el objetivo de completar el desarrollo de la zona destinada a zona ganadera en la parte norte del núcleo, organice su red viaria, la ordenación de volúmenes y la edificación en parcelas de uso agrícola y ganadero y cesiones de suelo de acuerdo a ley.



**CONDICIONES VINCULANTES:**

- Los viales tendrán una anchura nunca inferior a 7 m.
- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Zona Ganadera.
  - La altura de edificación será como máximo de 1 alturas. (4 m a cornisa.)
  - Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación.
  - La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> para suelo zona ganadero.
  - Ocupación máxima de parcela 75%.
  - Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del PERI. El Ayuntamiento autorizará las conexiones y características de las soluciones propuestas.
  - Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

**CONDICIONES INDICATIVAS:**

- El PERI delimitará los polígonos o Unidades de Actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.
- Las alineaciones serán las indicadas por el PERI, de manera que solución los problemas de estructura urbana existente.
- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para este polígono de Actuación.
- Al menos el 60% del suelo se destinará al uso ganadero.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

La Edificabilidad máxima del PERI es de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será el determinado por el PERI, y atendiendo en todo caso a lo descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

	USOS LUCRATIVOS		USOS NO LUCRATIVOS	SUPERFICIE TOTAL
	RESIDENCIAL			
	USO GANADERO	S. VIARIO Y E. LIBRE		
SUP. TOTAL PARCELA	máx 80%	mín 20%		14.291
SUP. MÁX. EDIFICABLE	9.350			
Nº MÁX. PARCELAS	30			
SUP. MÍNIMA PARCELA	300			

**TÍTULO OCTAVO: NORMATIVA EN SUELO URBANIZABLE.****8.1. DEFINICIÓN.**

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

Este tipo de suelo aparece como suelo de reserva, para cubrir la necesidad de incorporación al suelo urbano de terrenos edificables de carácter residencial, por hacerse necesario o bien por la aparición de operadores capaces de realizar una actuación unitaria de cierto tamaño.

**8.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.**

El suelo urbanizable se desarrollará todo el mediante planes parciales, según las condiciones que estas Normas fijan en el apartado de desarrollo de Planos y Proyectos, atendiendo a la regulación de usos impuestos.

**8.3. DESARROLLO DE PLANES PARCIALES.****8.3.1. FUNCIÓN.**

Son el instrumento para desarrollar el suelo urbanizable.

**8.3.2. ÁMBITO.**

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

**8.3.3. CONTENIDO Y DETERMINACIONES.**

Los planes parciales deberán contener las determinaciones especificadas en el artículo 13 de la Ley del Suelo, y en el Cap. 5º del Reglamento de Planeamiento.

**8.3.4. TRAMITACIÓN.**

Según señala el artículo 41 y siguientes de la Ley del Suelo.

**8.3.5. PLAZOS.**

Los planes parciales se formalizarán en los plazos previstos, según el artículo 54 R.P. siendo un año el plazo máximo para desarrollar este suelo una vez aprobado definitivamente el mismo.

**8.3.6. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.**

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

**8.3.7. REDACCIÓN.**

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

**8.3.8. DOCUMENTACIÓN.**

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

**8.3.9. RESERVAS DE SUELO.**

Las cesiones serán las determinadas por la Ley del Suelo.

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

- 10% espacios libres de dominio y uso público.

- 4% servicios de interés social:

- deportivo 2%

- comercial 1%

- social 1%.

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

**8.3.10. COSTES DE URBANIZACIÓN.**

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

**8.4. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL S.A.U.R.I.**

Se desarrollará de acuerdo con un plan Parcial de Ordenación, aplicando el artículo 13 de la Ley del Suelo. El desarrollo del Plan parcial podrá realizarse en dos o más sectores, delimitados por el plan de etapas desarrollado por el Plan Parcial, resolviendo las reservas de suelo correspondientes.

- SITUACIÓN: Oeste de núcleo de Caldevela.

- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 43.750 m<sup>2</sup> aprox.

- LÍMITES:

· NORTE: Río Cares.

· SUR: Camino a C) D. Juan Díaz Caneja.

· ESTE: Límite Suelo Urbano.

· OESTE: S.N.U. Uso Compatible.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

USO CARACTERÍSTICO:

-RESIDENCIAL. Vivienda Unifamiliar Aislada.

Con las reservas de suelo previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, admitirán los usos referidos en el apartado 7.4. de esta normativa.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS:** Se cumplirán las determinaciones de Suelo urbano Residencial Edificación Abierta E.A. de esta normativa.

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**TIPOLOGÍA:** Se definirán categorías de Suelo residencial en función de la intensidad y del aprovechamiento o condiciones del parcela. En general con edificación aislada o pareada y altura máxima 2 plantas, 7 metros.

**EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES:** Se vinculará en lo posible al equipamiento y las dotaciones propias del sector a los existen-

tes en la actualidad, así como los elementos de viario e infraestructura desarrollarán y completarán los existentes.

**INFRAESTRUCTURA:** Se vinculará en lo posible el equipamiento y dotaciones propias a los existentes en la actualidad, así como los elementos de viario e infraestructura desarrollarán resolviendo los accesos, redes de abastecimiento, saneamiento, vertido y depuración. Las condiciones que se exigirán a las infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo urbanizable en lo referente a:

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

Con aplicación de las condiciones especificadas en los apartados correspondientes del capítulo de **NORMAS GENERALES Y COMUNES.**

**CONDICIONES ESPECIFICAS:** Se considera la superficie aproximada según planos existentes, por lo que la superficie total exacta del polígono se determinará en un levantamiento topográfico previo a la elaboración del Plan Parcial.

Este polígono se podrá dividir en diferentes sectores, a desarrollar desde el propio plan parcial que delimitará las posibles fases de desarrollo del mismo, así como la gestión, cesión del aprovechamiento, zonas verdes, etc.

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

#### 8.5. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL S.A.U.R.2.

Se desarrollará de acuerdo con un plan Parcial de Ordenación, aplicando el artículo 13 de la Ley del Suelo. El desarrollo del Plan parcial podrá realizarse en dos o más sectores, delimitados por el plan de etapas desarrollado por el Plan Parcial, resolviendo las reservas de suelo correspondientes.

- SITUACIÓN: Norte de Prada de Valdeón.
- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 33.720 m<sup>2</sup> aprox.
- LÍMITES:
- NORTE: Camino y S.N.U. Uso Compatible.
- SUR: Límite Suelo Urbano de Prada.
- ESTE: Regea y S.N.U. Uso Compatible.
- OESTE: Límite Suelo Urbano de Posada.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

#### USO CARACTERÍSTICO:

- RESIDENCIAL. Vivienda Unifamiliar Aislada.

Con las reservas de suelo previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, admitirán los usos referidos en el apartado 7.4. de esta normativa.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS:** Se cumplirán las determinaciones de Suelo urbano Residencial Edificación Abierta E.A. de esta normativa.

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**TIPOLOGÍA:** Se definirán categorías de Suelo residencial en función de la intensidad y del aprovechamiento o condiciones del parcela. En general con edificación aislada o adosada o pareada y altura máxima 2 plantas, 7 metros.

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

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

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

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

Con aplicación de las condiciones especificadas en los apartados correspondientes del capítulo de **NORMAS GENERALES Y COMUNES.**

**CONDICIONES ESPECIFICAS:** Se considera la superficie aproximada según planos existentes, por lo que la superficie total exacta del polígono se determinará en un levantamiento topográfico previo a la elaboración del Plan Parcial.

Este polígono se podrá dividir en diferentes sectores, a desarrollar desde el propio plan parcial que delimitará las posibles fases de desarrollo del mismo, así como la gestión, cesión del aprovechamiento, zonas verdes, etc.

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

#### TÍTULO NOVENO: NORMATIVA EN SUELO NO URBANIZABLE.

##### 9.1. DEFINICIÓN.

El suelo no urbanizable lo constituyen aquellos terrenos señalados como tales en los planos de Clasificación de Suelo; y que se corresponden en general con las "Zonas de Uso Limitado" y "Zonas de Uso Compatible" del PRUG de Picos de Europa. (artículo 61 y 64). Y se subclasifican según la zonificación que el Parque Nacional establece en el borrador de PRUG (Zonas de Asentamiento Tradicional, Zonas de Uso Moderado, Zonas de uso Restringido).

##### 9.2. USO, FIN Y LIMITACIONES.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a otros usos y fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general los vinculados al uso racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la normativa urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en este capítulo.

Cualquiera que sea la categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o que son incompatibles con el medio urbano.

La regulación de usos del suelo no urbanizable para su protección y gestión desde el ámbito de la legislación de Espacios Naturales se regirá desde el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Picos de Europa PORN-PE/94 y sus instrumentos de desarrollo que tendrán prevalencia; siendo necesaria la doble autorización municipal y de la Administración del Parque para los usos edificatorios según LEN/91 y PORN-PE/94.

La regulación urbanística tendrá carácter subsidiario para los aspectos no regulados por los instrumentos PORN y PRUG de los Parques Regional y Nacional de los Picos de Europa.

Fuera de los tramos urbanos, queda prohibido realizar publicidad, salvo la autorizada por el organismo rector del Parque.

##### 9.3. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Dadas las especiales características de la zona objeto de este planeamiento se considera todo el suelo no urbanizable como especialmente protegido, al hallarse la totalidad del término municipal incluido en un espacio natural considerado como parque Nacional y regional. En suelo no urbanizable se establecen dos categorías generales, atendiendo a las determinaciones del PRUG del Parque Regional, delimitadas en el plano de clasificación de suelo y subdivididas aten-

diendo a la clasificación del suelo propuesta por el PRUG del Parque Nacional en:

- S.N.U. de Uso Limitado: S.N.U. U.L.
- Zona Uso Restringido: U.L.1.
- Zona Uso Moderado: U.L.2.
- S.N.U. de Uso Compatible: S.N.U. U.C.

También existen una serie de zonas con un grado de protección añadido, en las que además de cumplirse las condiciones de la clasificación general, habrán de cumplirse las condiciones específicas del tipo de protección que les afecta. Estos suelos especialmente protegidos son los siguientes:

- S.N.U.E.P. Cauces, Embalses, lagos y lagunas: S.N.U.E.P.C.E.
- S.N.U.E.P. Energía Eléctrica: S.N.U.E.P.E.E.
- S.N.U.E.P. Viales: S.N.U.E.P.V.
- S.N.U.E.P. Vías Pecuarías: S.N.U.E.P.V.P.
- S.N.U.E.P. Yacimientos Arqueológicos: S.N.U.E.P.Y.A.

El ámbito de cada una de estas zonas es el definido en el Plano de Ordenación y Normativa correspondiente.

Las actuaciones urbanísticas y edificatorias cumplirán la normativa técnica general, específica y de procedimiento que fijan estas Normas Subsidiarias.

#### 9.4. DESARROLLO, ACTUACIONES POSIBLES Y CONDICIONES DE USO.

Están sujetos a la obtención de licencia municipal todas las obras y actividades enumeradas en el apartado 4.1.1 de esta normativa.

Las edificaciones e instalaciones ya existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas se registrarán por las determinaciones comentadas para cada tipo de suelo, siendo igualmente de aplicación las determinaciones sobre "fuera de ordenación" mencionadas en los artículos 2.4.5 y 5.2.7.

En este tipo de suelo siempre se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones del artículo 17 y siguientes de la Ley del Suelo; en cuanto a su finalidad, usos, formulación, contenido y tramitación.

La edificación cumplirá en todo caso la normativa técnica específica y de procedimiento que fijan estas Normas Subsidiarias.

Toda actividad urbanística en suelo no urbanizable, se regulará en todo caso por el artículo 45 del R.G.U.

Se considerarán como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social las siguientes:

- Equipamiento colectivo comunitario. (Las condiciones de volumen podrán sustituirse por las que consigne la Reglamentación correspondiente.)
- Industria o talleres con creación de puestos de trabajo.

#### 9.5. AUTORIZACIONES.

La Normativa de los P.O.R.N. del Parque Nacional y Regional respectivamente, según recoge el artículo 5 de la Ley 4/89 de Conservación de Espacios Naturales y de Flora y Fauna Silvestres, y 8.1 y 31.3 de la Ley 8/91 de Espacios Naturales de Castilla y León, será obligatoria y ejecutiva en las materias reguladas por las citadas leyes, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, que deberán adaptarse a aquellos en los que sean contradictorios, prevaleciendo, en todo caso, sus determinaciones, según queda expresado, asimismo, en el artículo 26.2 de la Ley 10/89 de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Independientemente de la Licencia Municipal, se requiere la autorización de los distintos organismos competentes según su emplazamiento o actividad: Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Comisión Provincial de Urbanismo, Administración de los Parques Nacional y Regional de los Picos de Europa, Comisión de Evaluación de Impacto Ambiental, Comisión de Actividades Clasificadas, Unidad de Carreteras de la Junta de Castilla y León, Unidad de Carreteras de la Diputación Provincial, Confederación Hidrográfica del Norte, Comisión Territorial de Cultura.

Las autorizaciones administrativas exigidas en materias diversas tienen carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Cuando se pretenda realizar una parcelación o edificación en una finca colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, etc., será preceptivo que con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. La autorización condicionará el otorgamiento de la licencia cuando se hubiera producido de hecho la ocupación del dominio público, para proceder previamente a su restitución.

Aquellas actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental por la Legislación sectorial vigente y los Planes Rectores de los Parques Nacional y Regional de los Picos de Europa así como los usos y actividades autorizables por la Administración del Parque que no requieran EIA pero que impliquen actividad constructiva, movimientos de tierra o alteración de las infraestructuras existentes precisarán la ejecución previa de un "Estudio de Viabilidad y Adecuación" que se ajustará a las determinaciones del apartado 2.3.2. de estas Normas Subsidiarias.

#### 9.6. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE. ZONAS DE USO LIMITADO.

##### 9.6.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.U.L. corresponde a las áreas cuyos ecosistemas presentan un alto valor natural, en los que las acciones humanas no han ido eliminando sus características básicas, su calidad, su paisaje y cumplen un papel fundamental en el mantenimiento del equilibrio ecológico, según determinaciones del PORN Picos de Europa.

##### 9.6.2. CONDICIONES GENERALES.

La delimitación de este ámbito viene reflejado en el plano de Clasificación del Suelo y determinado por la Zonificación del P.R.U.G. del Parque Regional de Picos de Europa; este espacio a su vez se subdivide en dos zonas: ZONA DE USO MODERADO (UL.1) Y ZONA DE USO RESTRINGIDO (UL.2) (atendiendo a las determinaciones del Parque Nacional de Picos de Europa).

Queda prohibida toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección o impliquen transformaciones de su destino o naturaleza.

Se prohíbe la construcción de líneas de transporte de energía eléctrica de media tensión aéreas, se recomienda el enterramiento de las existentes.

Se prohíben las actividades extractivas o de cantera, cementerios de coches.

Se prohíben los vertederos de residuos sólidos así como los vertidos líquidos y sólidos que puedan degradar o contaminar los cauces.

Se prohíbe la colocación de carteles publicitarios, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial. No se considera publicidad la rotulación informativa de vías, los carteles que señalen lugares de interés público ni los rótulos que se dispongan en el edificio o finca en el que se desarrolle la actividad anunciada. En todo caso el formato y dimensiones se ajustará a autorización y deben quedar integradas en el paisaje.

##### 9.6.3. CONDICIONES DE USO.

##### 9.6.3.1. Usos Permitidos.

Mantenimiento del Estado Natural.

Regeneración del Ecosistema y del Paisaje.

Rehabilitación del Paisaje.

Aprovechamiento Forestal tradicional.

Ganadería Tradicional.

Recreo Extensivo.

##### 9.6.3.2. Usos Autorizables.

Aprovechamiento Forestal Productivo. (En UL.2 (Zonas de Uso Restringido) se prohíbe este uso.)

Líneas de Transporte de Energía de baja tensión. (En UL.2 (Zonas de Uso Restringido) solo enterradas.)

Líneas de Transporte de Energía de media y alta tensión enterradas.

Repetidores de Señales.

Agricultura Tradicional.

Ganadería intensiva. (En UL.2 (Zonas de Uso Restringido) se prohíbe este uso.)

Apertura de nuevas pistas.

9.6.3.3. Usos Prohibidos.

Todos los demás.

9.6.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Además de las condiciones generales de edificación se tendrán en cuenta las siguientes:

Se prohíben las edificaciones de todo tipo salvo los refugios de montaña, construcciones ligadas a la gestión de recursos del parque, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones, vigilancia de incendios y recreo intensivo de los que se podrán construir los imprescindibles y de titularidad pública.

Las edificaciones cerradas no sobrepasarán los 25 m<sup>2</sup> de sup. ocupada ni una altura total superior a 4 m.

9.6.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil de horizonte y además de las condiciones estéticas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

- Las cubiertas serán inclinadas de teja en tonos pardo-rojizos, estando prohibidas las cubiertas de placa de fibrocemento o chapa metálica de aspecto brillante.

- Las fachadas serán de materiales adecuados a su carácter tradicional, piedra y aplacado de piedra preferentemente; quedando prohibidos el bloque de cemento gris, el ladrillo sin revestir, el enfoscado sin pintar así como las chapas de fibrocemento o metálicas de aspecto brillante.

- Las pequeñas construcciones de refugio de pastores seguirán la tradición constructiva de los chozos de la zona.

- Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deberán quedar integradas en el paisaje y precisarán la autorización de la Dirección del Parque Regional.

- Los huecos de fachada de las edificaciones agropecuarias no podrán asimilarse a los propios de vivienda, por ello podrán dejarse, además del hueco de entrada, aquellos que en su parte inferior disten al menos 2,50 m del pavimento interior.

- El cerramiento de parcela se ajustará a las especificaciones del artículo 5.3.11. (Cerramiento en S.N.U.)

- Con respecto a la señalización o control de acceso, cualquier actuación o intervención, será autorizada por el Parque Regional y Nacional.

9.7. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE. ZONAS DE USO COMPATIBLE.

9.7.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.C. corresponde a áreas en las que las características del medio natural, alteradas por las actividades humanas de carácter agropecuario y forestal, han ido conformando un paisaje y un medio derivados de esa intervención, y que permiten la compatibilización de su conservación con determinadas actividades.

9.7.2. CONDICIONES GENERALES.

La delimitación de este ámbito viene reflejado en el plano de Clasificación del Suelo y está determinada por la zonificación de Parque Regional como Zona de Uso Compatible y por la delimitación del Parque Nacional como Zona de Asentamientos Tradicionales.

9.7.3. CONDICIONES DE USO.

La implantación de cualquier uso debe atenerse a las especificaciones establecidas por estas normas en el apartado 2.3.2. Normas Generales de Protección del Medio Ambiente.

9.7.3.1. Usos Permitidos.

USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA

Mantenimiento del Estado Natural.

Regeneración del Ecosistema y del Paisaje.

Rehabilitación del paisaje.

Aprovechamiento Forestal Tradicional.

Agricultura Tradicional.

Ganadería extensiva.

Recreo Extensivo.

9.7.3.2. Usos Autorizables.

USOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Agricultura Intensiva.

Ganadería Intensiva.

Aprovechamiento forestal tradicional.

Recreo Concentrado.

Campos y pistas deportivas al aire libre.

Acampada en lugares habilitados al efecto.

Industria extractiva.

Industria vinculada al uso rural.

Silos y depósitos de agua.

Repetidores de señales.

Construcción de carreteras.

Modificación del dominio público hidráulico.

Tendidos aéreos de Baja Tensión.

Concentraciones parcelarias.

Usos de interés público y social.

Dotacional y equipamientos.

Residencial (en Cañ de Arriba).

Comercial (en Cañ de Arriba).

9.7.3.3. Usos Prohibidos. Todos los demás.

9.7.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

9.7.4.1. Condiciones de edificación de casetas agrícolas.

ALTURA MÁXIMA: 2,5 m.

SUPERFICIE MÁXIMA: 10 m<sup>2</sup>.

HUECO DE ENTRADA: Solo uno.

ALINEACIÓN: Podrá adosarse al cerramiento.

9.7.4.2. Condiciones de edificación de recreo extensivo.

ALTURA MÁXIMA: 3,0 m.

SUPERFICIE MÁXIMA: 16 m<sup>2</sup>.

ALINEACIÓN: Podrá adosarse al cerramiento.

9.7.4.3. Condiciones de edificación otras edificaciones.

TIPO DE EDIFICACIÓN: Aislada.

PARCELA MÍNIMA: 5.000 m<sup>2</sup>.

SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: 15%

EDIFICACIÓN MÁXIMA: 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA DE CORNISA: 1 planta. 4 m.

ALTURA DE CUMBRERA: 7 m.

SERVICIOS MÍNIMOS

- Acceso directo desde la vía pública o camino rural.

- Abastecimiento, saneamiento y energía resueltos de manera autónoma.

- En parcelas colindantes con suelo urbano, las edificaciones de ganadería intensiva distarán 50 m de la edificación residencial.

9.7.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil de horizonte y además de las condiciones estéticas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

- Las cubiertas serán inclinadas, de faldones rectos, de teja en tonos pardo-rojizos, estando prohibidas las cubiertas de placa de fibrocemento o chapa metálica de aspecto brillante.

- Las fachadas serán de materiales adecuados a su carácter tradicional, piedra y aplacado de piedra preferentemente; quedando prohibidos el bloque de cemento gris, el ladrillo sin revestir, el enfoscado sin pintar así como las chapas de fibrocemento o metálicas de aspecto brillante.

- Los huecos de fachada de las edificaciones agropecuarias no podrán asimilarse a los propios de vivienda, por ello podrán dejarse,

además del hueco de entrada, aquellos que en su parte inferior disten al menos 2,50 m del pavimento interior.

- Las pequeñas construcciones de refugio de pastores seguirán la tradición constructiva de los chozos de la zona.

- Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deberán quedar integradas en el paisaje, y requerirán la autorización de la Dirección del Parque.

- El cerramiento de parcela se ajustará a las especificaciones del artículo 5.3.11. (Cerramiento en S.N.U.)

#### 9.8. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN CAUCES Y EMBALSES.

##### 9.8.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.C.E. es el suelo no urbanizable próximo al cauce de los ríos que transcurren por el término municipal, lagunas, así como los terrenos próximos a embalses.

En cualquier caso se cumplirá la Ley Estatal de Aguas (2/1985 de 2 de agosto), el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86 de 11 de abril) y la Ley de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León (6/1992 de 18 de diciembre).

##### 9.8.2. CONDICIONES GENERALES.

Se establece como zona de servidumbre las dos franjas laterales de los márgenes de 5 m de anchura cada una para uso público.

##### a) RÍOS.

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

##### b) EMBALSES.

La zona de protección es de 200 metros en todo el perímetro correspondiente al nivel de máximo embalsamiento previsto.

Las actividades que pretendan implantarse en el área de influencia de los embalses cumplirán los requisitos del Decreto 2.495/1966 de 10 de septiembre, sobre Ordenación de las Zonas Limitrofes de los Embalses, y Legislación de Aguas.

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

La evacuación de aguas residuales y vertidos se regularán según el apartado 4.2 de Condiciones Generales Higiénico-Sanitarias en S.N.U. y 4.7 (Ordenanza Reguladora de Actividades Extractivas) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito provincial de León.

Los cambios de curso y extracción de áridos están prohibidos por la Administración del Parque.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m de anchura al margen de los cauces (artículo 6 y 7 del R.D.P.H.).

Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas con un período de retorno igual o inferior a 100 años.

Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio a lo dispuesto en la Ley de Aguas:

1. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

2. Acumular residuos sólidos o sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3. Efectuar acciones sobre el medio físico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Las autorizaciones de vertido cumplirán el artículo 245 del R.D.P.H.

El establecimiento de instalaciones industriales cumplirá el artículo 259 del R.D.P.H.

#### 9.8.3. CONDICIONES DE USO.

Los usos se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable en que se hallen los terrenos afectos al cauce o embalse.

#### 9.8.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente por la que transcurra el cauce o embalse.

#### 9.8.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de estéticas de la edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente por la que transcurra el cauce o embalse.

#### 9.9. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA.

##### 9.9.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.E.E. corresponde al suelo de protección de líneas de energía eléctrica enclavadas dentro del término municipal.

##### 9.9.2. CONDICIONES GENERALES.

Se respetarán las servidumbres señaladas en:

- REGLAMENTO DE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN 28 DE NOV. DE 1968.

- LEY DE 18 DE MAYO DE 1966.

- DECRETO DE 20 DE OCTUBRE DE 1966.

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

- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $D = 1,5 + U/100$  m con un mínimo de dos metros.

- Edificios y construcciones:

- Sobre puntos accesibles a las personas:  $D = 3,3 + U/100$  m con un mínimo de cinco metros.

- Sobre puntos no accesibles a personas:  $D = 3,3 + U/100$  m con un mínimo de cuatro metros.

(Siendo U la tensión compuesta en kW.)

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

#### 9.9.3. CONDICIONES DE USO.

Los usos se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la instalación E.E.

#### 9.9.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la instalación E.E. respetando las limitaciones de distancia establecida, artículo 8.7.2.

#### 9.9.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurra la instalación E.E.

#### 9.10. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN VIALES.

##### 9.10.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.V. corresponden a los terrenos en contacto con vías públicas, carreteras comarcales, locales y vías agrarias.

En cuanto a definición de estas vías y zonas de afección se estará a lo dispuesto en la vigente Legislación de carreteras, Ley de Carreteras del Estado 25/1988 de 29 de julio, y Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León 2/1990 de 16 de marzo.

##### 9.10.2. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones técnicas de la red viaria se adecuará al entorno ambiental y las exigencias de intensidad, velocidad, peso de la circulación, de acuerdo a las condiciones establecidas por organismo competente y previa autorización del mismo junto con Admón. del Parque.

Las características de la edificación serán las determinadas para el tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen, reflejándose aquí únicamente las afecciones y retranqueos de la edificación, dependiendo de la categoría de la vía.

Las definiciones de las zonas afectadas por la ley de carreteras se definen en apartado 1.8.8 de estas normas y artículo 16 a 18 de Ley 2/1990.

El retranqueo, en caminos rurales de uso agrícola, será al menos de 5 metros medidos desde el eje del camino o 1 m desde el borde ajustándose a la condición más restrictiva.

Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de la edificación, hasta la Línea Límite de la Edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para el mantenimiento y conservación de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

#### 9.10.3. CONDICIONES DE USO

Los usos en este suelo están condicionados a la autorización previa del organismo titular de la ctra.

##### \* Zona de dominio público.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Transportes y comunicaciones.

##### \* Zona de servidumbre.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Transportes y comunicaciones.

Obras de seguridad vial.

Plantación y tala de árboles.

##### \* Zona de afección.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Transportes y comunicaciones.

Obras de seguridad vial.

Plantación y tala de árboles.

Mantenimiento del estado natural.

Regeneración del ecosistema o paisaje.

Rehabilitación del Paisaje.

Ganadería y agricultura.

Recreo extensivo.

Se prohíbe la publicidad en los márgenes de las carreteras (ACUERDO C.T.U. 19/12/2001)

#### 9.10.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de cada zona se tendrá en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea "límite de la edificación".

Las condiciones de edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurre la carretera.

La línea de edificación en el Suelo No Urbanizable se fija en 18 metros del borde exterior de la carretera (ACUERDO C. T.U: 19/12/2001).

#### 9.10.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas de la edificación se adecuarán a la categoría de suelo no urbanizable correspondiente sobre las que transcurre la carretera.

#### 9.11. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS.

##### 9.11.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.V.P. es aquel suelo ligado a aquellas vías rurales utilizadas desde hace siglos por los ganaderos y en especial para el traslado de rebaños de ganado entre comarcas y regiones. (Transterminancia y Trashumancia).

En cualquier caso se cumplirá la ley de Vías Pecuarias (3/1995 de 23 de marzo).

##### 9.11.2. CONDICIONES GENERALES.

Las vías pecuarias catalogadas en la Red Nacional de Vías Pecuarias y deslinde correspondiente (señaladas en el plano adjunto) son:

1. VEREDA del Puerto de Panderrueda al Puerto Pirenaico de Canabal.

2. VEREDA del Puerto Pirenaico de Pandtrave a los Puertos Pirenaicos de Cable, Montó y Anzo.

3. VEREDA del Puerto Pirenaico de Freñana.

4. VEREDA de Posada de Valdeón al Puerto Pirenaico de Liordes y Asotín.

5. VEREDA del Puerto Pirenaico de Panderruedas (desde la vereda del Pontón).

6. VEREDA del Puerto Pirenaico de Panderruedas a Posada de Valdeón.

(Ver Documento de Información Urbanística, II.1 Evolución Histórica).

#### 9.11.3. CONDICIONES DE USO.

##### 9.11.3.1. Usos Permitidos.

GANADERÍA: Tránsito y Pastoreo.

##### 9.11.3.2. Usos Autorizables.

Mantenimiento del Estado Natural.

Regeneración del ecosistema o paisaje.

Rehabilitación del paisaje.

Ganadería extensiva.

Recreo extensivo.

COMUNICACIONES: Rural y maquinaria agrícola

##### 9.11.3.3. Usos Prohibidos.

Todos los demás.

#### 9.11.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Además de las condiciones generales de edificación se tendrán en cuenta las siguientes:

En las zonas destinadas a Extensiones y Descansaderos se permite la construcción de pequeños refugios para pastores o para recreo, de titularidad pública.

Se prohíben las edificaciones de todo tipo salvo los refugios de montaña, construcciones ligadas a la gestión de recursos del parque, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia de incendios, de los que se podrán construir los imprescindibles y de titularidad pública.

Las edificaciones cerradas no sobrepasarán los 16 m<sup>2</sup> de superficie ocupada ni una altura total superior a 4 m.

Las edificaciones en los márgenes, respetarán la anchura propia de la vía, medida en el eje del camino actual reconocible, salvo que exista constancia de otro trazado.

#### 9.11.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil de horizonte y además de las condiciones estéticas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

- Predominarán las cubiertas inclinadas en tonos rojizos y los cerramientos tratados con materiales adecuados a su carácter de fachadas (piedra, bloque cara vista y revocos colores tradicionales...) quedando prohibidos el bloque de cemento gris, el ladrillo tosco sin revestir, el enfoscado sin pintar y las chapas de fibrocemento o metálicas de aspecto brillante.

- Las pequeñas construcciones de refugio de pastores seguirán la tradición constructiva de los chozos de la zona.

- Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deberán quedar integradas en el paisaje.

#### 9.12. NORMAS PARA S. NO URBLE. ESPECIAL PROTECCIÓN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

##### 9.12.1. DEFINICIÓN.

El S.N.U.E.P.Y.A. corresponde a las áreas y zonas catalogadas por el Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, en las que se han localizado o existen referencias sobre la existencia de restos o yacimientos arqueológicos de interés.

##### 9.12.2. CONDICIONES GENERALES.

Es de aplicación las determinaciones correspondientes de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, el Decreto

37/1985 de 11 de abril, sobre Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de C. y L.; y el Decreto 58/1994 de 11 de marzo sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al patrimonio Arqueológico de la Comunidad de C. y L.

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

Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en medios subacuáticos que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Son prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el apartado anterior.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimiento de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

Serán ilícitas y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la presente Ley, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierras, de demolición o cualquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente. (Artículo 42.3 L.P.H.E.)

Su alteración o destrucción deliberada sin previa autorización se considera una falta grave penalizable de acuerdo a la legislación vigente.

Cualquier autorización para la ejecución de un proyecto de actuación de tipo urbanístico o edificatorio realizado en el entorno de un yacimiento (ZONA DE AFECCIÓN: 200 metros en torno al yacimiento), deberá ir acompañada del informe favorable del organismo competente (Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León).

1.- Denominado El Prao Sebastián, se localiza al borde del camino desde Posada a los Llanos.

2.- Denominado El Castro, en un cerro rocoso, elevado sobre la margen izquierda del río Sta. Marina.

3.- En Santa Marina de Valdeón encontramos los vestigios de un monasterio.

4.- Denominado La Peguera-Puente Capozo, necrópolis medieval situada a la orilla misma del río Cares.

5.- En Cordiñanes, encontramos yacimiento El Barrejo, necrópolis medieval junto a la central hidroeléctrica.

Este catalogo es abierto, si apareciera algún nuevo yacimiento se incluirá en este catálogo y estará afectado por esta normativa.

9.13. NORMAS PLANES ESPECIALES USO AGROPECUARIO EN SUELO NO URBANIZABLE.

9.13.1. DEFINICIÓN.

Áreas concretas vinculadas al uso y las actividades humanas de carácter agropecuario, destinadas a resolver demandas de usos hasta ahora localizados en el interior de los cascos urbanos (cuadras, apriscos, almacenes, etc.) pero que en la actualidad por condiciones socio culturales y de higiene se considera conveniente localizarlas en zonas agrupadas al margen del casco urbano.

9.13.2. CONDICIONES GENERALES.

La delimitación de estos ámbitos viene reflejado en el plano de Clasificación del Suelo siguiendo determinaciones y estudios de implantación realizados por la corporación municipal y determinaciones de estas normas artículo 3.1.3. No obstante se podrían realizar estudios y Planes Especiales de Uso Ganadero en las Zonas de uso compatible.

9.13.3. CONDICIONES DE USO.

USO GLOBAL:

- GANADERO.
- AGRÍCOLA.

Con las reservas de suelo previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, admitirá usos pormenorizados, vinculados al uso agropecuario, del tipo:

- INDUSTRIAL.
- COMERCIAL.

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

- SOCIAL
- CENTRO DE INTERPRETACIÓN NATURALEZA

9.13.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

TIPOLOGÍA: Se definirán categorías de Suelo Industrial en función de la intensidad y del aprovechamiento o condiciones del parcela. En general con edificación aislada o adosada.

PARCELA MÍNIMA: 750 m<sup>2</sup>.

SEPARACIÓN A LINDEROS: Adosada 0,4 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: 75%

ALTURA DE CORNISA: 1 planta. 4 m.

ALTURA DE CUMBRERA: 7 m.

SERVICIOS MÍNIMOS

- Acceso directo desde la vía pública o camino rural.

- Abastecimiento, saneamiento y energía resueltos de manera autónoma.

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

9.13.5. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil de horizonte y además de las condiciones estéticas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

- Las cubiertas serán inclinadas de teja en tonos pardo-rojizos, estando prohibidas las cubiertas de placa de fibrocemento o chapa metálica.

- Las fachadas tendrán un acabado con materiales adecuados a su carácter tradicional (mampostería de piedra o aplacado de piedra).

- Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deberán quedar integradas en el paisaje.

- El cerramiento de parcela se ajustará a las especificaciones del artículo 5.3.11. (Cerramiento en S.N.U.)

- Los huecos no podrán asimilarse a los propios de vivienda, por ello podrán dejarse, además del hueco de entrada, aquellos cuya parte inferior diste al menos 2,50 metros medidos desde el pavimento inferior.

TÍTULO DÉCIMO: NORMAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL.

10.1. DEFINICIÓN.

Las normas de protección están encaminadas a proteger todos aquellos elementos que, de distinta naturaleza y por diferentes causas, resultan de interés. Estableciéndose en este Documento de Avance una primera aproximación, a falta de elaborar fichas pormenorizadas de cada elemento a proteger.

10.2. PLANES Y NORMAS DE PROTECCIÓN.

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés: edificaciones y elementos constructivos, ambientes y espacios urbanos, paisajes y elementos naturales, en las condiciones expresadas en el artículo 3.1.3. de este documento y los artículos 78, 79, 80, 81 y 82 del reglamento de Planeamiento.

Se incluyen como elementos a proteger todos los hórreos con una antigüedad mayor de 100 años (Decreto 69/84 de 2 de agosto de la Junta de Castilla y León).

### 10.3. CRITERIOS DE PROTECCIÓN ELEMENTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO

Este apartado completa el bloque de Normativa Urbanística de la Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Oseja de Sajambre, de acuerdo con los criterios y objetivos anteriormente definidos. (Condiciones Estéticas de la Edificación).

Afecta, según el Reglamento de Planeamiento artículo 86, a los edificios, monumentos, jardines, parques naturales y paisajes que, por sus singulares valores o características hayan de ser objeto de una especial protección.

De acuerdo con el precatálogo establecido, para evitar la desaparición de los elementos y edificaciones, que por sus valores intrínsecos, constructivos, tipológicos, artísticos y culturales; mantienen por sí mismos o por su entorno unos valores de tradición histórica y composición que son parte importante para la identificación cultural de nuestros pueblos.

#### 10.3.1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Se establecen unos grados de protección para los edificios:

- A. Protección integral.
- B. Protección estructural.
- C. Protección ambiental.

D. Protección de elementos singulares. Para aquellos elementos que son interesantes y tipológicamente significativos (arcos, blasones, etc.).

#### 10.3.2. OBRAS PERMITIDAS.

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

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

**Protección integral:** Se prohíbe el derribo del edificio, tanto del exterior como del interior. No se permiten más que las obras de restauración o mantenimiento que procedan y las imprescindibles para mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas.

**Protección estructural:** Se permiten obras de reforma en la distribución interior, sin aumento de volumen, manteniendo la fachada, cubierta y elementos de interés.

**Protección ambiental:** Puede modificarse el volumen de la edificación, salvo para cuadras, pajares y construcciones de uso ganadero, respetando o incorporando los elementos de interés de la edificación preexistente si existieran y procurando integrar el diseño en el ambiente en el que se sitúa.

#### 10.3.3. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

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

A. No se permitirán demoliciones totales de los edificios catalogados.

B. Se podrá analizar la demolición parcial de un edificio catalogados si se cumple:

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

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

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

#### 10.3.4. CONDICIONES DE USO.

Debe mantenerse el uso específico correspondiente al tipo edificatorio o aquel que ha tenido tradicionalmente. En caso de cese del uso, se procurará destinarlo a usos adecuados a sus características y que no supongan la desaparición de partes del edificio que caractericen su tipología o su valor arquitectónico, histórico, etc.

#### 10.3.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Se ajustará a lo señalado según el nivel de protección y las normas específicas de la zona en que esté enclavado, procurando que

las intervenciones se adapten al volumen principal y al entorno inmediato.

#### 10.3.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

En las intervenciones en edificios históricos deberá prevalecer el interés por conservar y documentar los elementos realmente preexistentes, aunque correspondan a distintas épocas artísticas, y procurando en las nuevas intervenciones, de ser necesarias, seguir criterios de restauración reconocidos (Diferenciación de las nuevas intervenciones, no imitación ni falsificación, analogía con lo existente...).

En las intervenciones donde existan edificios característicos de la arquitectura del lugar, aunque no tengan una especial calidad arquitectónica, se procurará la adecuación de los elementos existentes (muros de piedra, teja, carpintería...) en lugar de la sustitución completa.

#### 10.3.7. HÓRREOS.

Todos los hórreos existentes en el término municipal se considerarán como elementos a proteger.

Las zonas marcadas como hórreo (H) en los planos de ordenación, habrán de ser ocupadas por hórreos.

Los hórreos podrán desplazarse dentro de la parcela o incluso cambiar de parcela a fin de mejorar su integración en el entorno o favorecer su visión. Este desplazamiento precisará autorización municipal específica, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio.

La distancia mínima del resto de la edificaciones a los hórreos, será de 3,00 metros como zona de protección; prohibiéndose adosar cualquier tipo de edificación a los mismos.

#### 10.4. PRECATÁLOGO.

LOCALIDAD	ELEMENTO	SITUACIÓN	TIPO PROTECCIÓN	Nº
Posada de V.	Iglesia de Sta. Eulalia	Trv. de Prada	Estructural	1
	Hórreo	C/ Salvador	Integral	2
	Hórreo	C/ Salvador	Integral	3
	Hórreo	C/ Salvador	Integral	4
	Hórreo	C/ Salvador	Integral	5
	Hórreo	C/ Gral. Mola	Integral	6
	Hórreo	C/ Gral. Mola	Integral	7
	Hórreo	C/ Salvador	Integral	8
	Hórreo	Pza Constitución	Integral	9
	Cuadra y pajar	C/ Salvador	Ambiental	10
	Pajar	C/ Salvador	Ambiental	11
	Pajar	C/ Gral. Mola	Ambiental	12
	Vivienda	C/ Gral. Mola	Ambiental	13
	Vivienda	Pza. Constitución	Ambiental	14
	Vivienda	C/ Gral. Mola	Ambiental	15
	Vivienda con balconada	C/ Salvador	Ambiental	16
	Vivienda con balconada	C/ Salvador	Ambiental	17
Caín	Iglesia parroquial	C/ D. M. Ocharan	Estructural	1
	Hórreo	C/ D. M. Ocharan	Integral	2
	Vivienda con balconada	C/ D. M. Ocharan	Ambiental	3
	Vivienda con balconada	C/ D. M. Ocharan	Ambiental	5
	Vivienda con balconada	C/ D. M. Ocharan	Ambiental	6
	Molino		Ambiental	7
Caldevilla	Hórreo	C/ Lera	Integral	1
	Hórreo	C/ Lera	Integral	2
	Hórreo	C/ Lera	Integral	3
	Hórreo	C/ J. Diaz C.	Integral	4
	Hórreo	C/ J. Diaz C.	Integral	5
	Hórreo	C/ Lera	Integral	6
	Hórreo	C/ Lera	Integral	7
	Hórreo	C/ Lera	Integral	8
	Hórreo	C/ Lera	Integral	9
	Hórreo	C/ J. Diaz C.	Integral	10
	Hórreo	Trav. de Río	Integral	11
	Hórreo	Trav. Panderrueda	Integral	12
	Vivienda con balconada	C/ J. Diaz C.	Ambiental	13
	Pajar	C/ J. Diaz C.	Ambiental	14
	Vivienda con galería	C/ J. Diaz C.	Ambiental	15



LOCALIDAD	ELEMENTO	SITUACIÓN	TIPO PROTECCIÓN	Nº
	Vivienda con balconada	Trav. Panderrueda	Ambiental	16
	Pajar	Trav. Panderrueda	Ambiental	17
Cordiñanes	Vivienda con balconada	Trav. Panderrueda	Ambiental	18
	Hórreo	C/ de la Rienda	Integral	1
	Hórreo	C/ del Cares	Integral	2
	Hórreo	C/ del Cares	Integral	3
	Hórreo	C/ Ramón Crespo	Integral	4
	Hórreo	C/ de la Rienda	Integral	5
	Hórreo	C/ Ramón Crespo	Integral	6
Los Llanos	Vivienda con balconada	C/ de la Rienda	Ambiental	7
	Hórreo	Trav. Los Llanos	Integral	1
	Hórreo	C/ J.A. Primo de R.	Integral	2
	Hórreo	C/ J.A. Primo de R.	Integral	3
	Hórreo	C/ J.A. Primo de R.	Integral	4
	Hórreo	C/ J.A. Primo de R.	Integral	5
	Hórreo	C/ J.Delgado Úbeda	Integral	6
	Hórreo	C/ J.Delgado Úbeda	Integral	7
	Hórreo	C/ J.Delgado Úbeda	Integral	8
	Hórreo	C/ J.Delgado Úbeda	Integral	9
	Hórreo	C/ J.A. Primo de R.	Integral	10
	Hórreo	Trav. del Cementerio	Integral	11
	Vivienda con balconada	C/ J.A. Primo de R.	Ambiental	12
	Pajar	Trav. del Cementerio	Ambiental	13
	Vivienda	C/ J.Delgado Úbeda	Ambiental	14
	Pajar	Trav. de la Parada	Ambiental	15
	Vivienda con balconada	Ctra Cordiñanes	Ambiental	16
	Vivienda con balconada	C/ J. Delgado Úbeda	Ambiental	17
Prada	Hórreo	C/ Collaona	Integral	1
	Hórreo	C/ Collaona	Integral	2
	Hórreo	C/ Chauda	Integral	3
	Hórreo	C/ Chauda	Integral	4
	Hórreo	C/ Real	Integral	5
	Hórreo	C/ Caño	Integral	6
	Hórreo	C/ Caño	Integral	7
	Hórreo	Trav. del Molino	Integral	8
	Hórreo	Trav. del Molino	Integral	9
	Hórreo	C/ Sta. Eulalia	Integral	10
	Hórreo	Trav. Juan Campo	Integral	11
	Hórreo	C/ Sta. Eulalia	Integral	12
	Hórreo	Trav. de la Higuera	Integral	13
	Hórreos	Trav. Juan Campo	Integral	14
	Hórreo	Trav. de la Higuera	Integral	15
	Vivienda con balconada	Trav. Juan Campo	Ambiental	16
	Vivienda con balconada	C/ Chavida	Ambiental	17
	Vivienda con balconada	C/ Chauda	Ambiental	18
Sta. Marina V.	Iglesia de Sta. Marina	C/ San José	Estructural	1
	Hórreo	C/ San José	Integral	2
	Hórreo	C/ San José	Integral	3
	Hórreo	C/ San José	Integral	4
	Hórreo	C/ San José	Integral	5
	Hórreo	C/ San José	Integral	6
	Hórreo	C/ San José	Integral	7
	Hórreo	C/ San José	Integral	8
	Hórreo	Pza la Esquina	Integral	9
	Hórreo	C/ Calvo Sotelo	Integral	10
	Hórreo	C/ San José	Integral	11
	Hórreo	C/ San José	Integral	12
	Hórreo	C/ San José	Integral	13
	Vivienda con balconada	C/ Cuesta	Ambiental	14
	Albergue	C/ Calvo Sotelo	Ambiental	15
	Pajar	C/ Calvo Sotelo	Ambiental	16
	Pajar	C/ Cuesta	Ambiental	17
	Vivienda con balconada	C/ Calvo Sotelo	Ambiental	18
	Pajar	C/ Calvo Sotelo	Ambiental	19
	Vivienda con balconada	C/ Calvo Sotelo	Ambiental	20
	Pajar	C/ San José	Ambiental	21
	Vivienda con balconada	C/ Calvo Sotelo	Ambiental	22
	Vivienda con balconada	C/ Calvo Sotelo	Ambiental	23

LOCALIDAD	ELEMENTO	SITUACIÓN	TIPO PROTECCIÓN	Nº
Soto de V.	Iglesia de S. Pedro	C/ Capilla	Estructural	1
	Ermita Virgen del C.	C/ Gral. Aranda	Estructural	2
	Hórreo	C/ Gral. Aranda	Integral	3
	Hórreo	C/ Cueto Lera	Integral	4
	Hórreo	C/ Cueto Lera	Integral	5
	Hórreo	C/ Cueto Lera	Integral	6
	Hórreo	C/ Gral. Aranda	Integral	7
	Hórreo	C/ Gral. Aranda	Integral	8
	Hórreos	Trav. de los Blancos	Integral	9
	Hórreo	C/ Gral. Aranda	Integral	10
	Hórreo	C/ 1ª Trav. del Pilo	Integral	11
	Hórreo	C/ Gral Aranda	Integral	12
	Hórreo	C/ Capilla	Integral	13
	Hórreo	C/ Gral. Aranda	Integral	14
	Hórreo	C/ Gral. Aranda	Integral	15
	Hórreos	Trav. de los Blancos	Integral	16
	Hórreos	Trav. del Hoyo	Integral	17
	Hórreo	C/ Gral. Aranda	Integral	18
	Vivienda con balconada	Trav. del Rivero	Ambiental	19
	Vivienda con balconada	C/ Cueto Lara	Ambiental	20
	Vivienda con balconada	Trav. del Rivero	Ambiental	21
	Vivienda con balconada	Trav. del Rivero	Ambiental	22
	Vivienda balc. y portón	Trav. del Rivero	Ambiental	23
	Vivienda con balconada	C/ Gral. Aranda	Ambiental	24
	Pajar	C/ Gral. Aranda	Ambiental	25
	Vivienda con balconada	Trav. del Río	Ambiental	26
	Vivienda con balconada	C/ Capilla	Ambiental	27
	Pajar	C/ 2ª Trav. del Pilo	Ambiental	28
	Vivienda con balconada	C/ Gral. Aranda	Ambiental	29
	Pajar	C/ 2ª Trav. del Pilo	Ambiental	30
	Vivienda	C/ Gral. Aranda	Ambiental	31
	Cuadra y pajar	C/ Gral. Aranda	Ambiental	32
	Lavadero	C/ Gral. Aranda	Ambiental	33
S. No Urble.	Ermita de Corona	Ctra. a Caín	Integral	A
	Chorco Los Lobos	Ctra. a Caín	Integral	B

7172

5.157,60 euros

\* \* \*

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2004, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

4.- PLAN PARCIAL SECTOR POLÍGONO INDUSTRIAL. AYUNTAMIENTO DE SAHAGÚN, PARA SU APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE.

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 2 de marzo de 2003, registrado de entrada el 13 de agosto siguiente, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sahagún remite a la Comisión Territorial de Urbanismo un ejemplar del Plan parcial de referencia, a efectos de la emisión del informe exigido por el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como certificación del Secretario General del Ayuntamiento y Resolución del Alcalde referente a la aprobación inicial del citado Plan Parcial, ambos fechados el 9 de agosto de 2001.

II.- La Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril -en su redacción anterior a la modificación operada por la Ley 10/2002, de 10 de junio-, previamente a que se adoptara el acuerdo de aprobación provisional del instrumento de planeamiento citado, emitió informe con fecha 19 de diciembre de 2001. Dicho informe es vinculante en lo que se refiere al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

III.- Posteriormente, mediante escrito de fecha 15 de enero de 2004, registrado de entrada el 16 siguiente, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sahagún remite a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva tres ejemplares debida-

mente diligenciados de la documentación técnica del Plan de referencia, certificado del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno de la entidad local en sesión ordinaria celebrada el 30 de diciembre de 2003, así como copia del expediente administrativo, debidamente diligenciada.

IV.- En el Pleno Extraordinario de la Corporación celebrado el 21 de marzo de 2003 se procede a una nueva aprobación inicial del Plan Parcial, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 83 de fecha 10 de abril de 2003, Boletín Oficial de Castilla y León nº 80 de fecha 29 de abril de 2003 y en el periódico *Diario de León* de 29 de marzo de 2003, respectivamente, no habiéndose presentado alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 23 de octubre de 2003.

V.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Ayuntamiento de Sahagún en la sesión extraordinaria celebrada el 30 de diciembre de 2003 con el quórum exigido por el artículo 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 54.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte y las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

2.- Se trata de un Sector Delimitado de Suelo Apto para Urbanizar cuyo ámbito (67.601,15 m<sup>2</sup>) coincide prácticamente con el definido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sahagún actualmente en vigor, las cuales determinan una superficie de 67.514 m<sup>2</sup> y al que las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias asignan un uso Industrial de acuerdo con los parámetros reflejados en su ficha particular. Su desarrollo se prevé en una única Unidad de Actuación a desarrollar en una Etapa.

3.- Al objeto de proceder a su aprobación definitiva se presentan a esta Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares debidamente diligenciados que constan de la siguiente documentación:

3.1.- Memoria justificativa, conteniendo tanto los aspectos de carácter informativo relativos al medio físico y marco legal como los referentes a los objetivos y criterios de ordenación.

3.2.- Ordenanzas Reguladoras.

3.3.- Plan de Etapas.

3.4.- Estudio Económico-Financiero.

3.5.- Planos de Información según la siguiente relación:

Plano I-01. E (1/4000): Situación y relación con los Sistemas Generales.

Plano I-02. E (1/2000): Ordenación en las Normas Subsidiarias. Sector de Suelo Apto para urbanizar.

Plano I-03. E (1/1000): Delimitación y topografía.

Plano I-04. E (1/1000): Fincas existentes y plano catastral.

Plano I-05. E (1/1000): Construcciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

3.6.- Planos de Proyecto según la siguiente relación:

Plano O-01. E (1/1000): Zonificación generales.

Plano O-02. E (1/1000): Características generales y distribución del aprovechamiento del Sector.

Plano O-03. E (1/1000): Suelo. Carácter público y privado.

Plano O-04. E (1/1000): Equipamiento.

Plano O-05. E (1/1000): Criterios de Ordenación en los edificios.

Plano O-06. E (1/1000): Red viaria. Reserva de aparcamientos.

Plano U-01. E (1/1000): Planta auxiliar de perfiles.

Plano U-02. E (1/1000): Perfiles longitudinales, transversales, y sección tipo.

Plano U-03. E (1/1000): Suelo. Carácter público y privado.

Plano U-04. E (1/1000): Red unitaria de saneamiento.

Plano U-05. E (1/1000): Esquema de red de distribución de energía eléctrica.

Plano U-06. E (1/1000): Esquema de canalización y puntos de alumbrado.

Plano U-07. E (1/1000): Esquema de canalización telefonía y telecomunicación.

Plano U-08. E (1/1000): Unidades de actuación.

Plano U-09. E (1/1000): Etapa única.

Documentación que se estima correcta y suficiente para poder determinar las características del desarrollo planteado.

4.- Asimismo en el expediente figuran los siguientes informes sectoriales:

4.1.- Demarcación de Carreteras del Estado: Se informa favorablemente

4.2.- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Se informa favorablemente, indicando no obstante la prescripción de que en las edificaciones se utilizarán materiales cuya coloración esté en la gama de ocres, tierras y verdes. Determinación que se incorpora de oficio a las Ordenanzas Reguladoras en el apartado 2 -Criterios Generales-, como subapartado específico.

4.3.- Confederación Hidrográfica: Hace referencia de forma general a la necesidad de cumplir las determinaciones de la Ley de Aguas, así como las disposiciones del Libro Blanco del Agua.

4.4.- Informe del Servicio Territorial de Agricultura: En el que se especifica que el ámbito del Plan Parcial no afecta a zonas sometidas a proceso de concentración parcelaria.

4.5.- Informe de la Diputación Provincial: En el sentido de no formular objeciones.

4.6.- En el expediente consta, así mismo, declaración de impacto ambiental favorable sobre el Estudio de Impacto Ambiental presentado, si bien cumpliendo las condiciones que establece la propia declaración y respecto a las cuales se determina:

4.6.1.- Deberán especificarse en la Normativa las características del vertido y de la evacuación de fangos, a que hace referencia el apartado 2º) de la Declaración, tanto de las correspondientes a la red general como al vertido particular de cada instalación que deberán ser dotadas de vertederos aforadores tipo Parshall o similar. Dichas determinaciones se deberán incorporar de manera específica en el apartado 4.4.2 -Alcantarillado- de la Memoria, y como subapartado específico en el apartado 2 -Criterios Generales-.

4.6.2.- Se dotará al Sector de una red de saneamiento de tipo separativo, incluyendo para la red de aguas pluviales un tanque de desengrasado y decantación, determinaciones que se incluirán en el plano U-04, y en el apartado 4.4.2 -Alcantarillado- de la Memoria Justificativa. Determinación que fue a su vez especificada en el informe emitido por la C.T.U. en sesión celebrada el 19 de diciembre.

4.6.3.- En el apartado correspondiente de la Normativa se incluirán como sub-apartado específico en el apartado 2 -Criterios Generales-, los niveles de ruido máximos permitidos al exterior de acuerdo con las determinaciones de la Declaración de Impacto.

4.6.4.- Se establecerá en el Proyecto de Actuación la obligación de establecer un control de vertido y seguimiento de las condiciones impuestas por la Declaración de Impacto.

Todas las anteriores determinaciones deberán quedar reflejadas como apartados específicos, en el Estudio Económico-Financiero.

5.- Deberán ser incluidas en el instrumento de planeamiento las siguientes determinaciones:

5.1.- En la normativa se ha de contemplar que el Área comprendida entre la alineación de fachada y la línea de cerramiento de parcela en los límites N y S-SO, deberá dedicarse preferentemente a la plantación de especies arbóreas.

5.2.- Cada parcela dispondrá de una plaza de aparcamiento privada de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

ACUERDA:

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial de Ordenación del Sector Polígono Industrial del Ayuntamiento de Sahagún, condicionando su eficacia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 4.2, 4.6 y 5, del expositivo del Acuerdo.

B) FACULTAR a la Secretaría de la Comisión Territorial de Urbanismo para proceder a la comprobación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado A) del dispositivo del Acuerdo, dando cuenta a la Comisión de lo actuado.

Con fecha 28 de julio de 2004 se emite certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de marzo de 2004.

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

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

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

León, a 27 de julio de 2004.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-VºBº la Vicepresidente de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

\*\*\*

#### PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SAHAGÚN

#### CORRECCIONES PREVIAS A LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Abril de 2004

#### CORRECCIONES

La Comisión Territorial de Urbanismo en su reunión del 15 de Marzo del 2004 adoptó el ACUERDO:

A) APROBACIÓN DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial de Ordenación del Sector Polígono Industrial del Ayuntamiento de Sahagún, con-

dicionando su eficacia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 4.2, 4.6 y 5, del expositivo del Acuerdo.

B) FACULTAR a la Secretaría de la Comisión Territorial de Urbanismo para proceder a la comprobación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado A) del dispositivo del Acuerdo, dando cuenta a la Comisión de lo actuado.

Dichos apartados 4.2, 4.6 y 5 se resumen seguidamente siendo:

4.2- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Se informa favorablemente, indicando no obstante, la prescripción de que en las edificaciones se utilizarán materiales cuya coloración está en la gama de ocres, tierras y verdes. Determinación que se incorpora de oficio a las ordenanzas Regulatoras en el apartado 2 -Criterios Generales-, como subapartado específico.

4.6- En el expediente consta, así como, Declaración de Impacto Ambiental favorable sobre el Estudio de Impacto Ambiental presentado, si bien cumpliendo las condiciones que establece la propia declaración y respecto a las cuales se determina:

4.6.1.- Deberá especificarse en la Normativa las características del vertido y de la evacuación de fangos, a que hace referencia el apartado 2º) de la Declaración, tanto de las correspondientes a la red general como al vertido particular de cada instalación que deberán ser dotadas de vertederos aforadores tipo Parshall o similar. Dichas determinaciones se deberán incorporar de manera específica en el apartado 4.4.2 -Alcantarillado- de la Memoria, y como subapartado específico en el apartado 2 -Criterios Generales-.

4.6.2.- Se dotará al Sector de una red de saneamiento de tipo separativo, incluyendo para la red de aguas pluviales un tanque de desengrasado y decantación, determinaciones que se incluirán en el Plano U-04, y en el apartado 4.4.2- Alcantarillado de la memoria Justificativa. Determinación que fue a su vez especificada en el informe emitido por la C.T.U. en sesión celebrada el 19 de diciembre.

4.6.3.- En el apartado correspondiente de la Normativa se incluirán como subapartado 2 -Criterios Generales- los niveles de ruido máximos permitidos al exterior de acuerdo con las determinaciones de la Declaración de Impacto.

4.6.4.- Se establecerá en el Proyecto de Actuación la obligación de establecer un control de vertido y seguimiento de las condiciones impuestas por la Declaración de Impacto.

Todas las anteriores determinaciones, deberán quedar reflejadas como apartados específicos, en el Estudio Económico-Financiero.

5.- Deberán ser incluidas en el instrumento de planeamiento las siguientes determinaciones:

5.1.- En la normativa se ha de contemplar que el Área comprendida entre la alineación de fachada y la línea de cerramiento de parcela en los límites N y S-SO, deberá dedicarse preferentemente a la plantación de especies arbóreas.

5.2.- Cada parcela dispondrá de una plaza de aparcamiento privada de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Estas observaciones han sido corregidas de acuerdo a lo indicado y a la vez se ha cambiado a euros el Estudio Económico-Financiero.

León, abril de 2004.-El Ingeniero de Caminos, C. y P., Ángel Mancebo Güiles.

\*\*\*

#### INTRODUCCIÓN

En junio de 2001 y por encargo del Ayuntamiento de Sahagún (León) se redactó, por el técnico que suscribe, el presente PLAN PARCIAL del Sector Polígono Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Sahagún.

El 13 de agosto de 2001 el Ayuntamiento de Sahagún remite a la Comisión Territorial de Urbanismo un ejemplar de dicho Plan Parcial a efectos de la emisión del informe del artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

La C.T.U. en su reunión de 19 de diciembre de 2001 adoptó un acuerdo que remitió al Ayuntamiento de Sahagún, con fecha 1 de

abril de 2002. En dicho acuerdo se hacen unas observaciones en el sentido de subsanar unas deficiencias observadas. Estas se resumen seguidamente habiendo sido corregidas de acuerdo a lo indicado por la C.T.U. y se detallan como:

#### EN CUANTO A LA MEMORIA

- Separar las determinaciones de carácter justificativo de las meramente informativas.

- Especificar el punto de vertido de la red de saneamiento, justificando la razón de la red unitaria.

- Hacer referencia al aprovechamiento medio máximo fijado por las Normas Urbanísticas, justificando el aprovechamiento medio resultante de la elaboración del Plan Parcial.

- Justificación de que la superficie ocupada por las construcciones no sea superior a los 2/3 de la superficie del Sector, así como justificación del artículo 38 c) en cuanto a la situación de los espacios libres dedicados al arbolado perimetral, destinando a la plantación de especies vegetales un porcentaje superior al 50 %.

#### EN CUANTO A LOS PLANOS

Corregir en el plano nº 5, correspondiente al trazado de energía eléctrica, la leyenda de arqueta de "agua de lluvia" por "arqueta de derivación".

#### RESPECTO A LAS ORDENANZAS

Especificar:

- La ocupación máxima de la parcela en relación con el cumplimiento del artículo 36.d) de la LUCyL.

- La edificabilidad máxima permitida por parcela.

- Las condiciones de vertido de cada parcela a la red general.

- Obligación de plantación de arbolado.

También se adjunta el Estudio de Impacto Ambiental que deberá ser sometido al previo trámite de Evaluación de Impacto Ambiental antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

León, octubre de 2002.-El Ingeniero de Caminos, C. y P., Ángel Mancebo Güiles.

\*\*\*

### DOCUMENTO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

#### 1. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y CONTENIDO

Este documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, constituye el Plan Parcial que, conforme al artículo 46 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, es documento suficiente para establecer la ordenación detallada del sector POLÍGONO INDUSTRIAL del municipio de Sahagún (León).

Este sector está incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sahagún como Suelo Apto para Urbanizar (SAU), siendo su ámbito de actuación Delimitado.

El contenido del Plan Parcial se ajusta a lo establecido por el mencionado artículo 46 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y, a falta de desarrollo reglamentario propio, conforme al decreto 223/1999 de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables, cumple las determinaciones vigentes del articulado del Reglamento de Planeamiento.

#### 2. MARCO FÍSICO

##### 2.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y DESCRIPCIÓN GENERAL.

El sector desarrollado por el Plan Parcial se sitúa al sureste del término municipal de Sahagún, estando próximo a la N-120 y al ramal de conexión de la autovía A-231 León-Burgos.

Su ámbito de actuación constituye una unidad completa de Suelo Apto para Urbanizar dentro del término municipal de Sahagún en continuidad a la trama de Suelo Urbano existente.

Sus límites son:

Norte: Espacio libre y camino paralelo a la N-120 León-Burgos.

Oeste: Suelo Urbano Industrial (Polígono Industrial Fase-1).

Sur: Terrenos de Suelo No Urbanizable.

Este: Terrenos de Suelo No Urbanizable.

La extensión afectada es de 67.601,15 m<sup>2</sup>.

El terreno constituye una plataforma con una suave pendiente que desciende hacia su vértice sur-este como punto de mayor depresión.

La parte edificable del Sector tiene una aptitud apta para la edificación.

Los terrenos que constituyen el ámbito del Sector no cuentan con ningún asentamiento urbano ni construcción de alguna otra clase, estando completamente abandonados, libres de otras vegetaciones que las de matorral espontáneo, careciendo de cualquier tipo de utilidad.

#### 2.2. RELACIÓN CON EL ENTORNO URBANO

El Sector Polígono Industrial que constituye el presente Plan Parcial es la prolongación natural de otro Polígono Industrial, clasificado Urbano, existente y en actual etapa de desarrollo de expansión, del cual solo le separa una vía de acceso, la cual es común para ambos Sectores.

Su desarrollo completará el crecimiento sureste del casco urbano en la margen de la N-120 León-Burgos.

Dada la forma del sector, y siendo éste continuidad del Polígono Industrial Urbano existente, la red viaria se interpreta como una continuidad del mismo, esquema ya incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

#### 2.3. ACCESIBILIDAD

La accesibilidad del sector se produce a través de la red viaria existente en el Polígono Industrial Urbano en funcionamiento, considerado éste como primera fase de desarrollo.

La latitud de sus viarios le dotan de capacidad suficiente para resolver el tráfico previsible de acceso y salida.

#### 2.4. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS

##### 2.4.1. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

La localidad de Sahagún se encuentra situada dentro de la comarca de Tierra de Campos de la provincia de León, entre los cauces de los ríos Cea y Valderaduey, todo ello en la zona norte de la cuenca del Duero, la cual fue rellenada de sedimentos principalmente a lo largo del período terciario.

Morfoestructuralmente se encuentra en el dominio noroccidental de dicha cuenca. Este dominio se caracteriza por un gran desarrollo de los sedimentos en forma de grandes potencias de abanicos aluviales, consecuencia de los grandes saltos de falla que nos encontramos en la Cordillera Cantábrica y de un basculamiento de los bloques del zócalo hacia el norte, por la actividad alpina, que produce rejugos en las antiguas fracturas paleozóicas. Todo lo anteriormente expuesto da lugar al depósito de grandes potencias de sedimentos a lo largo del terciario en este sector noroccidental de la cuenca.

La localidad de Sahagún se encuentra como anteriormente se ha comentado entre los cauces de los ríos Cea y Valderaduey, los cuales en su actividad fluvial cuaternaria han perfilado sus terrazas con sus respectivos depósitos.

Haremos notar aquí únicamente los caracteres puramente locales que en cuanto a su geología e hidrogeología ofrece la zona de estudio.

Tres son los terrenos que con toda claridad se observan en esta zona: Mioceno, Diluvial y Aluvial; mientras es indecisa la clasificación como Oligoceno de algunos bancos de conglomerado, que se presentan al norte de Sahagún, según luego se dirá.

La forma en que se presentan estos terrenos es depositaria y regularmente estratificada. Haremos notar aquí únicamente que, acorde con la generalización para el Mioceno y Diluvial de esta cuenca, estos terrenos se presentan en bancos sensiblemente horizontales, con ligera inclinación hacia el oeste, de naturaleza detrítica y arcillosa, y potencias muy variables, como correspondientes a bancos de sedimentación producidos por grandes y violentas corrientes de agua en alternancia con períodos de más calma, que fueron originando el relleno de la gran hondonada que se formó en la cuenca del Duero, después de los levantamientos hercinianos. Únicamente hacia los bordes del lado Mioceno y en su tramo inferior (afectado sin duda por los últimos movimientos orogénicos del Oligoceno o tal vez representando este último terreno en su base) se observa la falta de horizontalidad

en los aluviones acusando a veces hasta 10° a 12° de inclinación, en completa discordancia con los de la formación superior.

El Diluvial se presenta, en general, con poco espesor dejando al descubierto el Mioceno en las erosiones, ya naturales, ya producidas por la mano del hombre, sobre la superficie del terreno, o sea por las corrientes exteriores (ríos y arroyos), o en las trincheras ejecutadas para el trazado de carreteras y ferrocarriles.

El Aluvial se presenta, por último, como producto de acarreo moderno, rellenando los bordes de los ríos hasta donde llegan las aguas en las grandes avenidas, que suelen ser frecuentes en invierno y principalmente en las épocas del deshielo de las nieves acumuladas en la cabecera de la cuenca.

#### Mioceno

Tres son los tramos que debemos distinguir en este terreno: el Tortoniense o tramo inferior, arenoso, bastante fosilífero; el Sarmatiense o tramo medio, yesoso, y el Pontiense o tramo superior, arenoso y principalmente calífero, caracterizado por la horizontalidad de sus bancos de caliza, conocida generalmente con el nombre de caliza de los páramos.

Incluido dentro del Mioceno continental o lacustre, un nuevo tramo o subtramo del Mioceno inferior, antes del tramo arenoso del Tortoniense constituido por conglomerados y bancos de areniscas detríticas o molasas, representativo de un periodo de grandes avenidas torrenciales, al final del cual hubo una modificación del relieve de los mismos en los bordes de la cuenca de sedimentación, debido a los últimos movimientos orogénicos del Oligoceno, cuyos bancos debieron tomar la forma típica de cazuela, o sea horizontales hacia el centro y con sus bordes levantados hacia las cabeceras de la cuenca.

Con arreglo a esta clasificación podrían incluirse en el Mioceno algunos bancos de conglomerados de cemento calizo observados entre los km 1 al 2 y 8 al 10 de la carretera de Sahagún a Puente Almuhey, paralela al río Cea, y por encima de cuyos bancos aparecen areniscas o molasas de grano suelto bastante grueso separados por un banco calizo brechiforme delgado, con buzamiento de unos 12° al sureste.

Aparecen estos mismos bancos en las inmediaciones del km 3 de la carretera de Sahagún a Saldaña, con análogo sentido de buzamiento, pero con inclinación menos acentuada que la observada en los lugares antes citados.

Los numerosos intentos realizados con el propósito de encontrar algún fósil que permitiese la clasificación rigurosa de estos bancos han tenido resultado infructuoso, pero nos inclinamos a la creencia de que formen parte del Oligoceno, ante la analogía que presentan estos bancos con los que constituyen el tramo inferior de este terreno en otras cuencas, por ejemplo, el Condado de Treviño, provincia de Álava, representado en su base por un banco de conglomerados supranomulíticos al que suceden otros de areniscas calíferas o molasas, con intercalaciones en algunos sitios de bancos de caliza blanca de estructura brechiforme y fragmentos de cuarzo. Quizás los conglomerados de la ciudad de Zamora (eocenos) los recuerdan litológicamente.

Y en tal caso, esto es, clasificados estos bancos dentro del Oligoceno, queda el Terciario de Sahagún perfectamente definido con el inferior de los tres tramos primeramente indicados.

Por encima del banco de molasa, inclinado al sureste, se presentan bancos de arenisca de grano suelto bastante porosa, y de arcillas sabulosas e impermeables, en estratificación discordante con el primero, puesto que son horizontales.

El color de estos bancos varía del amarillento pálido al amarillo rojizo, según se ha observado, tanto en la coloración de las aguas ascendentes procedentes de la perforación del terreno durante la ejecución de sondeos para el alumbramiento de aguas de origen artesiano, como en los asomos de este terreno que figuran hacia la zona central.

Los huesos y molares de Mastodons Angustidens encontrados merced a las excavaciones hechas por Juan Pucheu, de Sahagún, hacia el año 1906, en un banco de arena amarillenta bastante suelta, permiten clasificar de manera cierta dichos bancos en el Tortoniense.

La presencia en otra zona de Sahagún, del llamado barrio de San Antón, de otros fragmentos de huesos fósiles, y que muy bien podrían ser por su tamaño del fémur de un Mastodonte, es una nueva afirmación sobre la clasificación de estos bancos arenosos en el Tortoniense.

El hallazgo de estos trozos de huesos fósiles fue debido a las excavaciones practicadas con el propósito de aumentar el caudal de agua de un manantial que nacía en el contacto del banco de arena fosilífera citado, con un bando de pudenga o almendrán de grano menudo.

Este tramo detrítico, constituido por pudingas, arenas y arcillas, con algunas tongadas en su parte superior, de bancos de guijos pequeños, que alcanza a veces espesores de más de 300 metros, conforme ha sido comprobado por los sondeos ejecutados hasta la fecha y se encuentra infrapuesto a otro tramo de menos espesor, que es el que generalmente se presenta en las trincheras y arroyos o barrancos del Cuaternario, compuesto de arenas arcillosas algo calíferas, de colores blanco o amarillo pálido, con tonalidades más o menos ferrosas, entre las que se encuentran frecuentemente módulos calizos, presentándose en algunos lugares verdaderas hiladas de poco espesor de caliza descompuesta, como puede observarse cerca del poste kilométrico 15 en la trinchera norte de la carretera de Sahagún a Valencia de Don Juan, en cuyo punto pueden verse claramente los nódulos calizos en espesor de 1.50 metros, recubierto por un banco de arcilla de dos metros. Así mismo pueden observarse dichos bancos calizos entre los kilómetros 12 al 13 de la carretera de León a Saldaña, correspondientes sin duda al tramo superior del Tortoniense, con arreglo a las razones ya expuestas.

Ahora bien, como por encima de estas hiladas calíferas no se ha encontrado otra cosa, en toda la superficie que comprende, que tongadas de arcilla con arenas, alternando con bancadas de pudingas o almendrones de poco espesor y de elementos cuarzosos de pequeños tamaños, que representan la base de las formaciones pleistocenas, cabe asegurar ciertamente que ni el tramo sarmatiense o tramo medio del Mioceno, ni el pónico o tramo superior caracterizados por sus yesos y calizas blancas, tienen representación en esta.

#### Diluvial

El tránsito del Mioceno a los terrenos cuaternarios se presenta poco marcado.

Alternando con las arcillas sabulosas rojizas, frecuentemente calíferas, del tramo superior del Tortoniense, se observan delgadas tongadas de cantos rodados de tamaño pequeño, que podrían muy bien representar el Plioceno continental y sobre estas hiladas se van presentando, más o menos espaciadas, otras de almendrones más gruesos, mezclados con arenas de granos también gruesos, a veces arcillosas, de color amarillo, que representan el Diluvial.

La existencia de cuevas, que los naturales del país construyen mediante excavaciones de esta capa arcillosa del Mioceno, y que utilizan para la conservación de sus vinos, sirve muchas veces de característica para distinguir a distancia los límites del Mioceno y Diluvial.

Correspondiendo a la forma típica en que el Cuaternario se presenta, aparece este en nuestra zona representado por tres grandes terrazas.

El ocupar la superficie de estudio una situación bastante alejada de la cabecera de la cuenca y ser la altitud de sus terrazas las de mayor cota, explica que el tamaño de los cantos que forman el Diluvial sea relativamente pequeño, así como que tenga éste en general tan poco espesor.

#### Aluvial

Incluimos en este terreno todos los materiales de acarreo modernos, no solamente de los cauces actuales, así de los antiguos abandonados en la actualidad por los ríos y formados generalmente por hacer arenas y cantos rodados de diversas dimensiones arrastrados en las grandes avenidas, siendo apreciable cierta diferencia entre los aluviones de cauce antiguo o cuaternario y los modernos, debido al medio climatológico en que se produjeron de grandes lluvias torrenciales, mucho más copiosas que las de nuestros tiempos.

#### 2.4.2. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS Y GEOFÍSICAS

##### Datos de campo e interpretación

Se dispone de un trabajo de prospección geofísica consistente en 2 sondeos eléctricos verticales (SEV), empleando un dispositivo tetraelectrónico tipo Schlumberger, con AB de 2000 metros. La disposición de los SEV quedan reflejados en el mapa de prospecciones.

Las curvas de resistividad aparente que se obtienen en el campo han sido interpretadas de forma automática con soporte informático mediante el programa Resixplus.

##### Resultados

En el corte geoelectrico se muestra la interpretación y resultados de los sondeos eléctricos verticales, quedando reflejados los valores de resistividad eléctrica, espesores y tipo de materiales.

Los resultados de la prospección geofísica nos ponen de manifiesto una alternancia de capas geoelectricas con poca dispersión en los valores de resistividad eléctrica y sin contrastes bruscos.

Todos los niveles que se diferencian en ambos SEV corresponden a litologías limo-arcillosas preferentemente; ello no significa que no existan intercalados niveles de arenas y conglomerados, sino que la mayoritaria presencia de los térmicos limo-arcillosos, enmascara la presencia de los niveles de arenas y conglomerados. Para que éstos últimos quedasen reflejados en los SEV, deberían tener una mayor potencia y continuidad lateral.

Resumiendo, se trata de un paquete de más de 700 metros, donde predominan limos y arcillas con resistividades eléctricas de 5-110 ohmios.metro; entre los que se intercalan niveles de arenas y conglomerados, de escasa potencia y que no quedan reflejados como niveles individualizados dentro de los SEV.

La interpretación litoestratigráfica de la estratigrafía geoelectrica de los dos sondeos eléctricos (1A-1B) - valores medios para la profundidad y la resistividad verdadera - de acuerdo con los datos obtenidos, sería la siguiente. (Adjuntamos estadillo de interpretación.)

#### 2.4.3. NIVEL FREÁTICO

Tomando como referencia la zona más baja (este del Polígono) se detecta el nivel freático a la cota -2,00 m.

#### 2.4.4. TENSIONES ADMISIBLES

El suelo arcillo-arenoso en el que se asentarán las cimentaciones de las futuras edificaciones puede considerarse capaz para una tensión mínima de 0,2 N/mm<sup>2</sup>.

#### 2.4.5. ESTIMACIÓN DE ASIENTOS

No se estiman asientos excepcionales.

#### 2.4.6. PRESENCIA DE SULFATOS

El área de estudio corresponde a una zona de recarga del gran acuífero terciario que constituye la Cuenca del Duero, es por ello que se trata de aguas de baja mineralización, siendo de composición química bicarbonatadas cálcicas magnésicas.

#### 2.4.7. CONCLUSIONES

Estamos en un suelo perfectamente óptimo para la edificación y uso al que se pretende destinar.

#### 2.5. CLIMATOLOGÍA

La zona en la que se ubica el Sector en estudio tiene unas condiciones climáticas de características propiamente continentales con contrastes violentos y vigorosos, vientos fríos y secos, altas presiones, largas etapas de heladas y lluvias en general escasas y mal distribuidas.

Con carácter general se puede apreciar lo siguiente:

- Las temperaturas medias, en general, están por debajo de la línea de confort térmico, con máximas medias en torno a los 20 grados y mínimas a los 3 grados.

- Los días con temperaturas extremas, es decir superiores a los 30° C o inferiores a los 0° C, están con carácter general en torno a los 15 días por mes, con excepción del otoño que baja decisivamente esta cifra, hasta situarse casi a los 0 días que indica la época de clima más suave.

- La presión atmosférica es casi constante en torno a los 685 mm, con variaciones mensuales mínimas respecto a las medias anuales.

- Las precipitaciones son medianamente abundantes para esta zona climática, registrándose los mayores valores en las estaciones de primavera y otoño.

- La humedad del aire alcanza valores igualmente importantes para esta zona, destacándose los más altos en otoño e invierno, decreciendo a medida que se aproxima el verano, como corresponde al tipo de clima seco.

- La insolación en esta zona tiene un alto coeficiente si tenemos en cuenta el gran número de días despejados y nublados, siendo los cubiertos un porcentaje medio inferior al 40% en invierno y 10% en verano, con un total aproximado de 2.700 horas de sol por año.

Por último, analizando el concepto de evapotranspiración potencial, es decir la relación entre las precipitaciones y la exigencia de agua de los suelos de una determinada zona, que viene determinada, no solamente por la cantidad de agua que pueda evaporar el terreno sino también por la transpiración del tapiz vegetal que en él se asiente, se obtienen los siguientes valores:

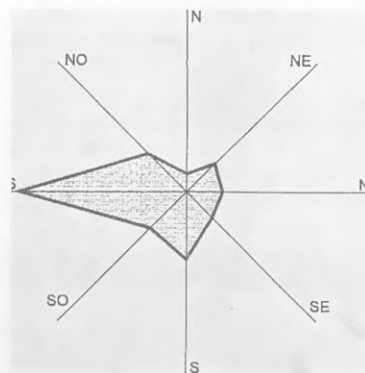
Los meses de noviembre a marzo registran un exceso de agua, contrariamente al período de julio a septiembre, de carencia de agua.

El índice de evapotranspiración potencial pasa de 0,7 en el mes de enero a 1,5 en el de julio.

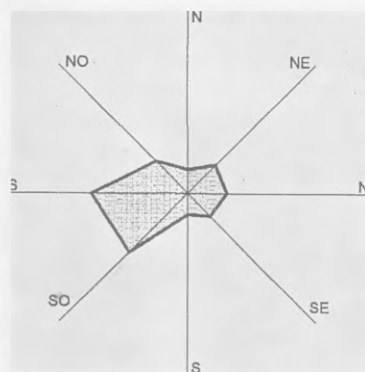
Estos datos deben analizarse bajo la perspectiva de que el índice denominado "evapotranspiración" integra los dos factores y representa el transporte de agua de la tierra a la atmósfera, y un clima es húmedo si el volumen de las precipitaciones supera la necesidad de agua, y es seco si la exigencia de agua es mayor que las precipitaciones.

#### RÉGIMEN E INTENSIDAD DE LOS VIENTOS.

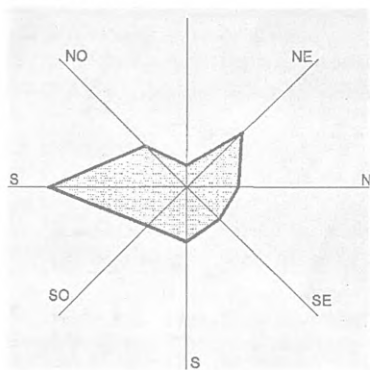
##### CALMA INVIERNO



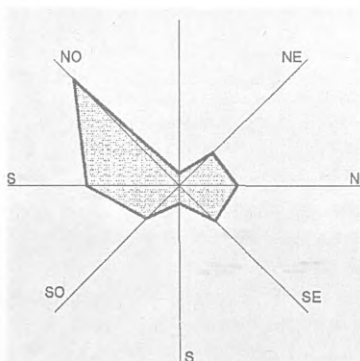
##### CALMA OTOÑO



## CALMA PRIMAVERA



## CALMA VERANO



## 2.6. ESTUDIO HIDROLÓGICO

El objeto de la realización de un estudio hidrológico es conocer la incidencia de los cursos de agua próximos a los terrenos sobre los que se desarrollará el Plan Parcial.

La localidad de Sahagún y el ámbito del presente Plan Parcial, como ya se ha comentado, está comprendida entre los cauces de los ríos Cea y Valderaduey, no afectando de modo directo dichos cauces y su influencia al ámbito del presente Plan Parcial.

Dichos cauces no afectan ni constituyen límite alguno con el Sector que se desarrolla, existiendo entre los cauces y los límites del presente Plan Parcial espacios considerables, donde la altura de la lámina de agua no tiene repercusión alguna para los caudales considerados en periodos de retorno de 100 y 500 años.

## 2.7. POBLACIÓN

A continuación, se exponen los datos estadísticos vinculados con la población.

## DATOS GENERALES

- Población de Sahagún: 3.600 habitantes.
- Población provincia: 506.365 habitantes.
- Tasa de paro (Dato provincial): 17,97%.
- Población ocupada agricultura (Dato provincial): 19.800 personas.  
Incremento 98/97: -10,00%.
- Población ocupada industria (Dato provincial): 27.300 personas.  
Incremento 98/97: 5,41%.
- Población ocupada construcción (Dato provincial): 15.400 personas.  
Incremento 98/97: -16,76%.
- Población ocupada servicios (Dato provincial): 97.400 personas.  
Incremento 98/97: 12,34%.

## 2.8. USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La totalidad de los terrenos afectados carecen de todo tipo de utilidad agrícola y forestal, pudiendo servir exclusivamente y de forma eventual para pasto de ganado ovino.

Asimismo, no existe edificación alguna de carácter residencial ni explotación agrícola.

Al no existir elementos constructivos, ni aprovechamientos agrícolas ni forestales, no procede valoración alguna a efectos de indemnización.

## 2.9. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Dado el nulo desarrollo urbanístico en el sector, éste carece de infraestructuras propias, por tanto no existe ninguna infraestructura general de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, etc.; tan solo las redes terminales en el Polígono Industrial Urbano contiguo, las cuales se prolongarán hacia el presente Plan Parcial, sirviendo como acometidas.

Es de destacar la existencia en cuanto a movimiento de tierras en la formación del cajeadado de los futuros viarios que ordenan el presente Plan Parcial que anteriormente se han efectuado.

## 3. MARCO LEGAL

## 3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Las características urbanísticas que definen al presente Sector de Suelo Apto para Urbanizar, base del presente Plan Parcial, están contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sahagún, las cuales fueron aprobadas definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León el 30 de julio de 1999, y que son las siguientes:

En la documentación gráfica, en los planos de Clasificación de Suelo, se define un Sector Delimitado de Suelo Apto para Urbanizar (SAU).

En la documentación escrita se adjunta ficha con esquema orientativo de la zonificación con las siguientes condiciones:

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL.

SUPERFICIE BRUTA: 67.514 m<sup>2</sup>.

SUELO NETO: 37.643 m<sup>2</sup>.

DOTACIONES: REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL.

EDIFICABILIDAD: 30.144 m<sup>2</sup>.

Nº DE ALTURAS: II.

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

CONDICIONES PARTICULARES:

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ANCHO DE CALLES: 15 m.

## 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

Las características urbanísticas y de ubicación hacen del Sector un área de desarrollo preferente en la demanda del mercado para el uso industrial.

Si, además, añadimos la gran acogida e influencia que ha generado el Sector industrial colindante y que el presente Plan Parcial se plantea como una segunda fase de desarrollo del inicial, todo ello permitirá abordar su desarrollo con amplias garantías.

Asimismo, es de indicar que la propiedad del suelo corresponde a un único propietario, que en este caso es el Ayuntamiento de Sahagún, lo que propicia la iniciación de la tramitación necesaria para llevar a cabo el desarrollo urbanístico.

## 3.3. CONTENIDO REGLAMENTARIO

El presente Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el artículo 46 y el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y a los artículos correspondientes del Reglamento de Planeamiento incluidos en la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables recogida en el Real Decreto 223/1999 de 5 de agosto.

Es de reseñar que al ser el Ayuntamiento el único propietario de los terrenos que configuran el ámbito de actuación del presente Plan Parcial, por tanto no tratándose una iniciativa particular no es de aplicación lo contenido en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

## 3.4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La documentación que compone el Plan Parcial se estructura principalmente conforme a lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento y, complementariamente, conforme al resto del articulado vigente.

DOCUMENTO 1.- Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

Se estructura en los siguientes puntos:

- 1.- Introducción, objeto y contenido.
- 2.- Marco físico.
- 3.- Marco legal.
- 4.- Propuesta de ordenación.

Los tres primeros puntos responden a los apartados a) y b) del punto 2 del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento. El cuarto punto lo hace con respecto a los apartados c) y d) del mismo punto y artículo.

A la Memoria acompañan diversos anexos:

Anexo a la Memoria. Cuadro de Características.

Responde a lo dispuesto en el punto 3 del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento.

DOCUMENTO 2.- Planos de Información.

Está constituido por la documentación gráfica incluida en la serie I. INFORMACIÓN

Incluye la información exigida por el artículo 59 del Reglamento de Planeamiento.

DOCUMENTO 3.- Planos de Proyecto.

Está constituido por la documentación gráfica incluida en las series

O. PLANOS DE ORDENACIÓN

U. PLANOS Y ESQUEMAS DE URBANIZACIÓN

Incluye la información exigida por el artículo 60 del Reglamento de Planeamiento.

DOCUMENTO 4.- Ordenanzas Reguladoras.

Reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán los apartados recogidos en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

DOCUMENTO 5.- Plan de Etapas.

Documento independiente del Estudio Económico y Financiero como obliga el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento.

DOCUMENTO 6.- Estudio Económico y Financiero.

Redactado conforme a lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

3.5. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Para la redacción de este Plan Parcial se ha procedido a efectuar un levantamiento topográfico que permitiera establecer el perímetro y la superficie, tanto del conjunto como de la única finca que lo compone, resultando como superficie de actuación 67.601,15 m<sup>2</sup>.

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	Polígono 216 Parcela nº 28	AYUNTAMIENTO DE SAHAGÚN	67.601,15 m <sup>2</sup>
TOTAL			67.601,15 m <sup>2</sup>

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.1. RELACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ESTRUCTURA GENERAL

4.1.1. SITUACIÓN

El sector objeto del presente Plan Parcial es prolongación o segunda fase del Polígono Industrial colindante. Se ubica como anteriormente se ha comentado en el borde sureste de la trama urbana de la localidad de Sahagún. Asimismo, cuenta con una clara vocación urbana y el desarrollo urbanístico responde a un proceso lógico y oportuno.

4.1.2. PLANEAMIENTO GENERAL

Este Plan Parcial es el instrumento que establece la ordenación detallada necesaria para el desarrollo urbanístico de los terrenos que constituyen el presente sector de Suelo Apto para Urbanizar para los cuales las Normas Subsidiarias de Planeamiento han establecido una ordenación general mediante un esquema orientativo de la zonificación.

4.1.3. CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO

Las características topográficas, geotécnicas e hidrológicas, ampliamente expuestas en capítulos anteriores, son claramente favorables a la urbanización del sector.

La casi horizontalidad de los terrenos y la existencia de valores suficientes de las tensiones admisibles a cotas aceptables son factores que permiten la urbanización y posterior edificación sin aplicación de medidas técnica o económicamente desproporcionadas.

4.1.4. RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

4.1.4.1. VIALES

Los puntos de acceso a la ordenación del presente Plan Parcial se efectuarán a través de los viarios existentes en el suelo urbano de uso industrial colindante y actualmente en funcionamiento, como prolongación de los mismos.

4.1.4.2. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

Existe actualmente una tubería Ø600 mm que discurre por el camino de Escobar y conduce el agua hasta el río Valderaduey. Esta recoge la red unitaria de la 1ª fase del Polígono ya existente. Dicha tubería esta previsto sea la que recoja el agua de la red de saneamiento, de la 2ª Fase, objeto de este Plan Parcial.

Dado que la 1ª Fase existente es red unitaria y el emisario y E.D.A.R. construidos están dimensionados para que todo el Polígono sea de red unitaria, entendemos innecesario que el suelo objeto de este P. P. sea red separativa. El punto de vertido del emisario construido es el río Valderaduey y la Confederación Hidrográfica del Duero así lo autoriza de acuerdo a los permisos solicitados.

4.1.4.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

La conexión a la red de distribución de agua potable se hará conectando a la arteria principal Ø125 que trae el agua desde los depósitos reguladores generales del pueblo, ubicados en La Neverica.

4.1.4.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

La Conexión a la red de energía eléctrica está indicada por la empresa Iberdrola, actual suministradora. Existe ya un transformador instalado para la 1ª fase, que en principio es válido para la totalidad del polígono.

4.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 73 contempla la posibilidad de la división de los sectores en Unidades de Actuación, con objeto de facilitar el desarrollo urbanístico.

El Sector Polígono Industrial, dadas sus dimensiones y la estructura de su propiedad, un único propietario (Ayuntamiento de Sahagún), no se subdivide en Unidades de Actuación, con el fin de hacer más viable la gestión y ejecución urbanística del mismo.

4.3. ANEJO: MEMORIA. CARÁCTER VINCULANTE DESCRIPTIVA DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES DEL INSTRUMENTO.

4.3.1. OBJETO.

A los efectos de cumplir con lo especificado en el artículo 51 (Documentación) de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se redacta este apartado, a modo de Anejo el cual es parte de la presente Memoria, constituyendo así mismo una parte independiente por su contenido y carácter vinculante.

4.3.2. MARCO LEGAL Y SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Las características urbanísticas que definen al presente Sector de Suelo Apto para Urbanizar, base del presente Plan Parcial, están contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sahagún, las cuales fueron aprobadas definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León el 30 de julio de 1999, y que son las siguientes:

En la documentación gráfica, en los planos de Clasificación de Suelo, se define un Sector Delimitado de Suelo Apto para Urbanizar (SAU).

En la documentación escrita se adjunta ficha con esquema orientativo de la zonificación con las siguientes condiciones:

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL.

SUPERFICIE BRUTA: 67.514 m<sup>2</sup>.

SUELO NETO: 37.643 m<sup>2</sup>.

DOTACIONES: REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL.

EDIFICABILIDAD: 30.144 m<sup>2</sup>.

Nº DE ALTURAS: II.



APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

CONDICIONES PARTICULARES:

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>.

ANCHO DE CALLES: 15 m.

#### 4.3.3. DESCRIPCIÓN GENERAL

La ordenación propuesta está estructurada principalmente como continuidad del suelo urbano industrial existente y colindante.

Asimismo, se ha hecho referencia al esquema de ordenación aproximado que aportan las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Se han determinado tres manzanas donde se ubicarán las edificaciones para uso industrial, llevándose al extremo este la banda de equipamientos donde se ubican los Espacios Libres y un suelo reservado para un equipamiento para uso comercial y de servicios, los cuales son de carácter público no constituyendo aprovechamiento privativo.

Inicialmente, en el esquema de ordenación aproximado contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se ordenaban cuatro manzanas para la ubicación de los edificios, resultando en la presente ordenación tres manzanas para acomodar una mayor superficie a una posible ubicación demandada, solución que no altera la estructura general e inicialmente propuesta.

Los viarios tienen una latitud de 15 metros, proyectándose aceras a ambos márgenes, áreas de aparcamiento y calzada con dos carriles de circulación para efectuar y evacuar debidamente el tráfico originado.

Asimismo, se proyectan alineaciones arbóreas a los efectos de colaborar en una mejor definición del paisaje y dar cumplimiento al artículo 38 de la LUCYL.

#### 4.3.4. INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL

Conforme al artículo 55 de la LUCYL, al tratarse de un Plan Parcial sobre Suelo Urbanizable delimitado, no es preceptiva la realización de estudio de Impacto Ambiental.

No obstante es preciso señalar que tanto las características del sector como las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sahagún así como la ordenación propuesta favorecen una incidencia medioambiental mínima.

Los terrenos afectados carecen, como ya ha sido indicado, de valor forestal o agrícola y no poseen un valor ecológico especial.

Asimismo, se ha tenido en cuenta lo indicado en el artículo 38.c. de la LUCYL, disponiéndose arbolado perimetral en la solución de ordenación intentándose obtener una protección y crear una mejor imagen ambiental.

Se ha procedido a la realización del E.I.A. que se adjunta.

#### 4.3.5. ANÁLISIS DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ADOPTADA

Dados los condicionantes existentes con el Polígono Industrial colindante así como el esquema de ordenación que se recoge en las NN.SS., pocas o ninguna han sido las posibles alternativas que se han podido considerar. Por otra parte, al tratarse de un sector al que no se le ha querido dar otro uso que el característico, es decir el industrial, también recorta el campo de posibilidades a las que se hubiera podido optar.

Finalmente se ha optado por la solución desarrollada al estimarse en ella los siguientes aspectos:

a) Continuación de la trama de la red viaria existente en el Polígono industrial colindante e infraestructuras.

b) Configuración con la anterior trama viaria de tres manzanas edificatorias, ordenándose una de mayor superficie, a petición del Ayuntamiento con la finalidad de ubicar en la misma actividades que precisen cuantías superficiales del orden de la citada manzana. Asimismo las otras dos manzanas, las referenciadas como n<sup>o</sup> 1 y 2 quedan dispuestas para poder ser parceladas a petición de la demanda que se vaya originando y acomodarlas a una situación real.

c) Los equipamientos y sistemas de espacios libres quedan ubicados como ya se comentó anteriormente en la zona más propicia dentro del ámbito del sector y donde la topografía quizás se vea más acusada.

#### 4.4. URBANIZACIÓN

Este apartado, junto a la información gráfica correspondiente incluida en el DOCUMENTO 3, responde a los puntos 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 53 del Reglamento de Planeamiento, que exige que el Plan Parcial la definición básica de las redes de servicios.

##### 4.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Para la estimación del abastecimiento de agua se ha supuesto

Si se considera el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León según Decreto 151/1994 de 7 de julio, habría que considerar 1 litro /ha/seg. Luego

En un día: 6,76 litros/ha/día x 24 horas x 3.600 seg.= 584.064.-litros /día.

Este valor entendemos no es necesario, máxime teniendo en cuenta el tipo de industria que se prevé instalar (sector servicios). Con esta consideración y suponiendo un máximo de 40 pequeñas industrias que puedan tener un consumo medio equivalente al de 8 habitantes cada una, nos conduce a:

40 x 8: 320 habts. equivalentes

En cuanto a zonas verdes y jardinería estimamos 12.000 m<sup>2</sup> que suponiendo 4 litros /m<sup>2</sup>/día para riego en época estival concluimos

320 hab. equiv. x 250 l./hab./día: 80.000

12.000 m<sup>2</sup> x 4 l/m<sup>2</sup>/día: 48.000

TOTAL: 128.000.

La acometida se realizará a la tubería existente en la 1ª fase, en el camino de Escobar que es una arteria de Ø125 que trae el agua desde los depósitos generales de Sahagún.

Los datos básicos de la instalación serán:

Material a emplear:

- tubería de P.E.A.D. tanto en ramales como en acometidas.

- llaves, bocas de riego y de incendio, cierre elástico y cuerpo de fundición.

Presión a considerar:

30 m.c.a. que es la estática desde los depósitos

Cálculo de la red:

Programa informático para calcular redes malladas. Velocidad: máx. 1,5 m/seg.

Los hidrantes de incendio derivarán de la red general con tubería de P.E.A.D. Ø80. Análogamente las bocas de riego y la tubería será Ø40.

El proyecto de urbanización contendrá las justificaciones en detalle y el diseño general y los pormenores de la instalación.

##### 4.4.2. ALCANTARILLADO

Será una red separativa que se prevé con tubería de P.V.C., junta elástica.

La red de aguas negras se conducirá a una E.D.A.R. que se construirá en la zona más baja del suelo denominado E.C.S.

La red de pluviales se dimensionará para un aguacero mínimo de 40 litros/ha/seg. y una velocidad mínima de 0,6 m/seg. y máxima de 5 l./seg.

Ambas redes conducirán en un emisario existente en el camino de Escobar, con tubería Ø 600, que conduce las aguas al río Valderaduey. Previamente a la conexión en este emisario la red de pluviales estará dotada de un tanque de desengrasado y decantación.

Se construirán los pozos de registro y cámaras de descarga necesarias, así como, acometidas a Parcelas con tubería P.V.C. Ø 160, junta elástica.

En consideración al apartado 2º de la Declaración de Impacto Ambiental, deberá cumplirse, además de las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, en lo que no contradigan a aquellas:

a) Las características del vertido industrial, y la evacuación de fangos procedentes de la depuración deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, y a la Ordenanza de Uso de la Red de Alcantarillado correspon-

diente en lo relativo a las condiciones de vertido. La red será separativa, la red de pluviales dispondrá antes del vertido en cauce público de un sistema de desengrasado y decantación.

b) La entidad gestora del Polígono Industrial deberá exigir a las industrias que se instalen en el mismo unas condiciones mínimas de vertido con el fin de adaptarse a lo establecido en el párrafo anterior.

c) Tanto el colector general del Polígono Industrial como las industrias dispondrán de pozos de registro de fácil acceso y deberán poseer un vertedero aforador tipo Parshall o similar.

d) Se deberá llevar a cabo de una manera sistemática y permanente por la entidad gestora del Polígono o en quien delegue, un control y vigilancia sobre posibles vertidos y fugas.

e) Las empresas que se instalen en el Parque Empresarial deberán cumplir con lo estipulado en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

#### 4.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

De acuerdo a la compañía suministradora, se prevé la canalización por todas las aceras con dos tuberías de polietileno corrugado Ø160, doble capa, dotándose de arquetas de cruces y derivación a parcelas.

Existe actualmente en la 1ª fase un C.T. del que derivará el cableado necesario y suficiente, tanto para las necesidades de las futuras instalaciones, así como del alumbrado.

#### 4.4.4. ALUMBRADO PÚBLICO

Este punto se desarrolla con un esquema de la distribución de la red. El Proyecto de construcción contendrá el cálculo correspondiente de acuerdo a la instrucción "Alumbrado Urbano", clase de vía, nº de vehículos, iluminación, uniformidad, altura de báculo, modelo de luminaria, lámpara y flujo de la misma, disposición de luminarias, interdistancia, eje óptico, apoyo, etc.

#### 4.4.5. CANALIZACIÓN PARA LA INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

Se prevé la canalización necesaria para la introducción de la infraestructura de telecomunicaciones, con un trazado previsto en las aceras.

La infraestructura a construir dependerá, en cierta medida, de la negociación con las compañías pero el trazado general no presentará variaciones significativas, y estará constituido por un paquete de tubos de PVC enterrados bajo aceras con arquetas de entrada a los diversos edificios. Se concretará en el Proyecto de Urbanización.

#### 4.4.6. RED DE RIEGO

Se considera suficiente las bocas de riego que derivarán de la red de distribución, según se indica en 4.4.1.

#### 4.4.7. RED DE HIDRANTES

Análogamente la disposición de hidrantes está directamente vinculada a la red de abastecimiento, descrita en el punto 4.4.1.

#### 4.4.8. PAVIMENTOS

La documentación gráfica recoge las secciones tipo de cada uno de los viales. Resumidamente se compone:

- Calzadas afirmadas con una capa de coronación de 0,30 m de zorra natural, capa de base de 0,25 m de zorra artificial y dos capas de aglomerado en caliente: 7 cm de S-20 y 5 cm de D-12, previos riegos de imprimación y adherencia.

- Los aparcamientos diferirán en que se sustituyen las capas de aglomerado por una capa de hormigón de 0,18 m de espesor.

- Las aceras se dimensionan también con una capa de hormigón de 0,15 m de espesor.

#### 4.4.9. ESPACIOS LIBRES Y JARDINES

Los espacios libres del sector se proyectarán con recorridos peatonales pavimentados con adoquín artificial, siendo el resto para césped y arbolado.

#### 4.4.10. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

El diseño del sistema viario y de los recorridos peatonales de los espacios libres se efectuará conforme a los criterios legales en materia de accesibilidad, evitándose la creación de cualquier tipo de barrera arquitectónica.

### ANEXO A LA MEMORIA CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

<b>1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR</b>			
Características Generales según las NN.SS. de Sahagún:			
Clasificación del Suelo: Suelo Apto para Urbanizar.			
Superficie total del Sector: 67.514,00 m <sup>2</sup> .			
Superficie edificable en uso predominante: 30.144 m <sup>2</sup> .			
Uso característico: Industrial.			
Número de alturas: II.			
Dotaciones: S/ Reglamento de Planeamiento.			
Aprovechamiento medio - máximo: 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .			
Características Generales según el presente Plan Parcial.			
Superficie del Sector s/ reciente medición: 67.601,15 m <sup>2</sup> .			
Superficie edificable en uso predominante:			
s/ NN.S.S. de Sahagún: 30.144,00 m <sup>2</sup> .			
s/ Ley LUCYL 5/1999 artículo 36.c.3º 5.000 m <sup>2</sup> /Ha 5.000 x 6,7601: 33.800,50 m <sup>2</sup> .			
Se considera como superficie edificable en uso predominante: 30.144,00 m <sup>2</sup> .			
Aprovechamiento medio resultante 30.144 / 67.601,15 = 0,4459 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , aprovechamiento inferior al fijado por N.N.S.S.			
Reserva mínima de Suelo Dotacional:			
s/ Ley LUCYL 5/1999 artículo 4.3.3.a 20 m <sup>2</sup> de suelo x cada 100 m <sup>2</sup> construibles: 6.028,80 m <sup>2</sup> .			
Reserva mínima de Suelo en Espacios Libre Públicos:			
s/ Ley LUCYL 5/1999 artículo 4.3.3.a 20 m <sup>2</sup> de suelo x cada 100 m <sup>2</sup> construibles: 6.028,80 m <sup>2</sup> .			
TOTAL RESERVA MÍNIMA DE SUELO PARA DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES: 12.057,60 m <sup>2</sup> .			
Número mínimo de plazas de aparcamiento:			
S/ Ley LUCYL 5/1999 artículo 4.3.3.b (Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m <sup>2</sup> construibles en el uso predominante) 30.144,00 / 100: 302 P.A.			
S/ el artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (Se reserva un 2% de las plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos) 2% s/ 302: 7 P.A.			
Ocupación Máxima del Terreno por las Construcciones:			
Inferior a 2/3 de la superficie del sector.			
* Superficie Sector: 67.601,15 m <sup>2</sup> .			
* 2/3 S / 67.601,15: 45.067,433 m <sup>2</sup> .			
Características Urbanísticas Generales de la Zonificación y Ordenación propuesta			
Distribución por Usos Globales de la superficie ordenada:			
Uso Industrial Privado: 39.968,47 m <sup>2</sup> de suelo			
Equipamientos Públicos: 6.030,00 m <sup>2</sup> de suelo			
Espacios Libres: 6.030,00 m <sup>2</sup> de suelo			
Viales: 15.572,68 m <sup>2</sup> de suelo			
TOTAL SECTOR: 67.601,15 m <sup>2</sup> de suelo			
De la ordenación propuesta se observa que se obtienen 39.968,47 m <sup>2</sup> de suelo para uso industrial privativo, inferior al requerimiento anteriormente mencionado de 45.067,433 m <sup>2</sup> .			
Como ya se ha mencionado en diferentes apartados de la memoria el tratamiento de los espacios libres para hacer cumplimiento del artículo 38.C de la LUCYL, se tratarán con arbolado perimetral, destinándose a la plantación de especies vegetales una superficie no inferior al 50%.			
Características Urbanísticas de cada parcela dentro de la Ordenación			
Parcela	Superficie de suelo	Sup. edificable máxima en uso predominante	Uso
1	8.106,16 m <sup>2</sup>	5.743,76 m <sup>2</sup>	Industrial
2	10.798,54 m <sup>2</sup>	7.974,34 m <sup>2</sup>	Industrial
3	21.063,77 m <sup>2</sup>	16.434,90 m <sup>2</sup>	Industrial
Espacios libres	6.030,00 m <sup>2</sup>	—	—
Equipamientos de carácter público	6.030,00 m <sup>2</sup>	—	Comerc/Serv.
Viales	15.572,68 m <sup>2</sup>	—	—
TOTAL	67.601,15 m <sup>2</sup>	30.144,00 m <sup>2</sup>	—

## ANEXO A LA MEMORIA

## RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

La total superficie de suelo que constituye el ámbito del presente Plan Parcial corresponde a un único propietario.

Finca 1.

PROPIEDAD: Ayuntamiento de Sahagún.

SUPERFICIE: 67.601,15 m<sup>2</sup>.

\*\*\*

## ANEXO A LA MEMORIA

## DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTÍCULO 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

## JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN Y SOBRE LAS DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Como anteriormente ya se ha comentado en la memoria, el presente Plan Parcial no es de iniciativa particular, por tanto no se hace necesario el dar cumplimiento a estas dos exigencias que se corresponden con los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

\*\*\*

## DOCUMENTO 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## LISTADO DE PLANOS

## PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-01.- SITUACIÓN (Y RELACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN)

I-02.- ORDENACIÓN EN LAS NN.SS. (SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR)

I-03.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y TOPOGRÁFICO

I-04.- FINCAS EXISTENTES Y CATASTRALES

I-05.- CONSTRUCCIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

\*\*\*

## DOCUMENTO 3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## LISTADO DE PLANOS

## O. PLANOS DE ORDENACIÓN

## U. PLANOS DE URBANIZACIÓN

## PLANOS DE ORDENACIÓN:

O-01.- ZONIFICACIÓN GENERAL

O-02.- CARACTERÍSTICAS GENERALES Y DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN EL SECTOR

O-03.- SUELO, CARÁCTER PÚBLICO Y PRIVADO

O-04.- EQUIPAMIENTOS

O-05.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (ALINEACIONES, RETRANQUEOS, ÁREAS DE MOVIMIENTO, ALTURAS, ETC.)

O-06.- RED VIARIA (RESERVA DE APARCAMIENTOS)

## PLANOS DE URBANIZACIÓN:

U-01.- PLANTA AUXILIAR DE PERFILES

U-02.- PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES

U-03.- ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, HIDRANTES DE INCENDIO Y RIEGO

U-04.- ESQUEMA RED UNITARIA DE SANEAMIENTO

U-05.- ESQUEMA RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA

U-06.- ESQUEMA DE CANALIZACIÓN Y PUNTOS DE ALUMBRADO PÚBLICO

U-07.- ESQUEMA DE CANALIZACIÓN DE RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

U-08.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

U-09.- PLAN DE ETAPAS

\*\*\*

## DOCUMENTO 4. ORDENANZAS REGULADORAS

## 1. INTRODUCCIÓN

La Ley 5/1999, en los artículos 43 y 44, enumera las determinaciones propias de la ordenación detallada, y asimismo la delimita-

ción de sectores indicando sus aprovechamientos así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

Análogas determinaciones se exigen en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento cuyo contenido se especifica en el artículo 61 del mismo Reglamento.

Las Ordenanzas Reguladoras constituyen el documento del Plan Parcial que específicamente responde a las exigencias anteriores.

## 2. CRITERIOS GENERALES

2.1.- Las ordenanzas del Plan Parcial tienen carácter subsidiario con respecto de las NN.SS. de Planeamiento de Sahagún, de modo que completan y aplican estas al ámbito del Plan Parcial.

En consecuencia el crédito general de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector Polígono Industrial es asumir preferentemente los conceptos, principios y terminología de las NN.SS. de Planeamiento de Sahagún.

2.2.- En consideración al apartado 2º de la Declaración de Impacto Ambiental, deberá cumplirse, además de las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, en lo que no contradigan a aquellas:

2.2.1.- Las características del vertido industrial, y la evacuación de fangos procedentes de la depuración deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas y a la Ordenanza de Uso de la Red de Alcantarillado correspondiente en lo relativo a las condiciones de vertido. La red será separativa, la red de pluviales dispondrá antes del vertido en cauce público de un sistema de desengrasado y decantación.

2.2.2.- La entidad gestora del Polígono Industrial deberá exigir a las industrias que se instalen en el mismo unas condiciones mínimas de vertido con el fin de adaptarse a lo establecido en el párrafo anterior.

2.2.3.- Tanto el colector general del Polígono Industrial como las industrias dispondrán de pozos de registro de fácil acceso y deberán poseer un vertedero aforador tipo Parshall o similar.

2.2.4.- Se deberá llevar a cabo de una manera sistemática y permanente por la entidad gestora del Polígono o en quien delegue, un control y vigilancia sobre posibles vertidos y fugas.

2.2.5.- Las empresas que se instalen en el Parque Empresarial deberán cumplir con lo estipulado en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

2.2.6.- Los niveles de ruidos que se emitan al exterior de la instalación no superarán los límites fijados para zonas industriales y almacenes que son: 70 dB(A) entre las 8 y las 22 horas, y de 55 dB(B) entre las 22 y las 8 horas, según viene estipulado en el Decreto 3/1995, de 17 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones.

2.2.7.- Se establecerá en el Proyecto de Actuación la obligación de establecer un control de vertido y seguimiento de las condiciones impuestas por la Declaración de Impacto.

2.3.- En las edificaciones se utilizarán materiales cuya coloración está en la gama de ocres, tierras y verdes.

## 3. REGULACIÓN DE USOS

Conforme al Reglamento de Planeamiento es propio de las NN.SS. de Planeamiento el establecimiento de Usos Globales para el suelo que constituye las áreas de Suelo Apto para Urbanizar, mientras que las determinaciones del Plan Parcial deben incluir la asignación de Usos Pormenorizados en el ámbito de su actuación.

Los Usos Globales corresponden por tanto al nivel más agregado de la definición de usos y constituyen la base de la zonificación en las áreas de Suelo Apto para Urbanizar y en los Suelos Urbanizables.

Los Usos Pormenorizados hacen lo propio en Suelo Urbano y es posible considerarlos como agrupación de un nivel más desagregado de usos a los cuales denominaremos Usos Básicos.

Las NN.SS. de Planeamiento del Ayuntamiento de Sahagún ordenan el presente Sector como Suelo Apto para Urbanizar, estableciendo como Uso Global Predominante o Principal el Industrial, tal y como se define en el título III de las Normas Generales de Edificación, capítulo III Condiciones de Uso, apartado 79 de las citadas NN.SS., y estableciendo su compatibilidad con condiciones de uso dentro del título V, zona 7, ordenanza 7, apartado 7.4, donde se establecen las condiciones de uso y usos permitidos con el Global, Principal o Característico en el Sector, con el uso de Vivienda, Garaje-Aparcamiento, Artesanía, Oficinas, Comercial, Salas de Reunión, Religioso, Cultural, Deportivo, Sanitario y Agrícola, todos ellos en las diferentes categorías que se indican o como anejos a la actividad.

Es competencia de la ordenación detallada de usos en el ámbito del Plan Parcial establecer los usos pormenorizados en el sector en consecuencia con las determinaciones del planeamiento general.

Los usos pormenorizados establecidos para el Sector Polígono Industrial se definen como agrupaciones de los usos, con sus respectivas categorías, recogidos en el punto 7.4. de la Ordenanza 7 de las NN.SS. de Planeamiento de Sahagún.

Para cada uso pormenorizado se establecerá un uso básico principal, mayoritario, y otros usos compatibles en diversos grados. Por exclusión, el resto de los usos estarán prohibidos.

#### 4. USOS PORMENORIZADOS

I: Industrial (Grado 2).

EL: Espacios Libres.

ECS: Equipamiento Comercial y de Servicios.

I.- Comprende el uso INDUSTRIAL, en su categoría de Grado 2, que se corresponde a edificios de almacenes e industrias en Polígono Industrial, en las condiciones recogidas en la Ordenanza 7 de las NN.SS. de Planeamiento de Sahagún.

Es compatible o permitido con el de uso de:

- Vivienda, siempre que sea vinculada a la industria, con un máximo de 1 vivienda por actividad.

- Garaje-aparcamiento, en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

- Industria, en categorías 1ª y 2ª.

- Artesanía, en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- Oficinas, en categoría 2ª y anejas a la actividad.

- Comercial, en categoría 4ª.

- Salas de Reunión, anejas a la actividad.

- Religioso, en categoría 4ª.

- Cultural, anejo a la actividad.

- Deportivo, anejo a la actividad.

- Sanitario, anejo a la actividad.

- Agrícola, en categoría 1ª y 2ª.

EL.- Comprende las áreas destinadas para ESPACIOS LIBRES, y es de aplicación en el ámbito de las mismas, como sistemas de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo.

Será de plena aplicación lo dispuesto en las NN.SS. de Planeamiento del Ayuntamiento de Sahagún tal y como se especifica en el título V, zona 9, ordenanza 9, en cuanto a sus determinaciones o concepto de compatibilidad con estas áreas. Asimismo cumplirá con el artículo 38 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, en su apartado c).

ECS.- Comprende el uso COMERCIAL Y DE SERVICIOS como Uso Principal, siempre considerándose como equipamiento en el que se alberguen sistemas de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios, estableciéndose incluso una compatibilidad de hasta el 100% de la superficie edificable con los siguientes usos:

- Oficinas.

- Sanitario-asistencial.

- Espectáculos y recreativos.

- Sociocultural y educativo.

- Religioso.

- Estacionamiento automóviles.

#### ORDENANZA 1.

Corresponde al ámbito de uso pormenorizado Industrial en Grado 2 (I).

Se cumplirán las condiciones generales de edificación recogidas en el título V.-ORDENANZAS EN SUELO URBANO, ZONA 7, ORDENANZA 7, así como lo especificado en el TÍTULO III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN de las NN.SS. de Planeamiento, con las siguientes aclaraciones y salvedades a los efectos de determinar con mayor concreción las normas generales de edificación dentro del ámbito del presente Plan Parcial.

Línea de cerramiento de parcela: Es la línea que separa la propiedad privada de la parcela con el suelo público (normalmente acera, viario u otro espacio de equipamiento). En esta línea se situará el cerramiento propiamente dicho de la parcela, el cual se ejecutará con obra de fábrica al menos en un antepecho de 1 metro de alto, con pilares o pilastras separados a distancias entre 3 y 4 metros y 2,5 metros de altura, tejiéndose el espacio comprendido entre las pilastras y el antepecho con malla metálica o enrejado, disponiéndose vegetación interior. En dicho cerramiento se dispondrán los puntos de acceso tanto peatonales como para carruajes, correspondidos con los correspondientes vados de acceso.

Alineación de fachada: Es la línea que dista 5 metros de la línea de cerramiento de parcela y es donde se podrá ubicar la línea de fachada de la edificación en la parcela.

Espacio libre entre la línea de cerramiento de parcela y alineación de fachada: Es el espacio comprendido entre ambas líneas, de 5 metros de distancia entre ambas, y en dicho espacio no se autorizarán edificaciones cerradas y de carácter permanente, autorizándose solamente para el uso de aparcamiento de vehículos en superficie y a lo sumo marquesinas como protección a la intemperie o caseta de control de accesos. Dicho espacio libre se tratará con ambientación de jardinería y si existiese elemento alguno de las instalaciones propias para edificación se escamoteará, y su diseño se tratará con elementos de jardinería.

Este espacio, y concretamente en los límites N y S-SO del polígono, deberá dedicarse preferentemente a la plantación de especies arbóreas.

Área de libre movimiento: Es el espacio propiamente dicho donde se pueden ubicar las edificaciones dentro de cada parcela, es decir, el espacio comprendido desde la alineación de fachada hacia el interior de la parcela, o sea, el recinto que formaría la alineación de fachada con sus linderos laterales y de fondo. Esta área es susceptible de ocupación por la edificación tanto a nivel de sótano como semisótano, planta baja y planta primera, con libre disposición y con los determinantes que se indican a continuación.

Retranqueos a la alineación de fachada: Con el objeto de lograr una mejor adecuación en su funcionalidad para las actividades industriales que se ubiquen en las futuras parcelas, se autorizan los siguientes retranqueos a la alineación de fachada:

- Se autoriza el retranqueo a la alineación de fachada en toda su longitud y de forma plena por simple traslado paralelo de la misma, sin fijar distancia.

- Igualmente, se autoriza el retranqueo de forma parcial a la alineación de fachada, bien en conjunción a uno de los laterales o a ambos.

- Si el retranqueo de la alineación de fachada fuera parcial y se originase en la parte central de la misma constituyendo un patio de fachada, la apertura mínima sería de 6 metros y el fondo no superaría dos veces dicha apertura

- Cuando se originen retranqueos a la alineación de fachada se cubrirán las medianerías vistas que se originen con material análogo al utilizado en la fachada en la idea de obtener una imagen de decoro.

Retranqueos laterales y de fondo: Se autoriza igualmente el retranqueo de la edificación a los límites laterales y de fondo que constituyen la configuración geométrica de la parcela, siempre que la edificación diste al menos H/3, siendo H la altura de la edificación en ese punto y siempre manteniendo una distancia mínima de 3 metros.

Disposición de plantas: Las edificaciones tendrán una altura máxima de planta baja más una, disponiéndose libremente tal configuración volumétrica para una mejor adecuación a la funcionalidad de la actividad, y siempre dentro del ámbito de actuación de la edificación en la parcela, es decir, dentro del área de movimiento definido.

Altura máxima de la edificación: La altura máxima a cornisa será de 10 metros y en casos excepcionales en los que la industria lo demande podrá autorizarse mayor altura. Esta altura se medirá desde la rasante de la acera o del terreno circundante a la cara inferior del forjado de techo de la planta primera o a los elementos estructurales de la cubierta, tirantes u otros, midiéndose en la vertical del punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se escalará en tramos de 20 metros, tomándose la media de los mismos.

Cómputo de la superficie edificable: A cada parcela se le asignará una superficie edificable, no computando aquella superficie ubicada en planta sótano, semisótano, ni en aquellos espacios bajo cubierta utilizados para la ubicación de elementos de instalaciones, casetones u otros propios para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del edificio. Asimismo, no computarán aquellas superficies abiertas o semiabiertas tales como porches, marquesinas cobertizos u otros elementos similares, computando solamente como superficie edificable los recintos o áreas cerradas.

Parcela mínima: Se fija como superficie de parcela mínima la de 500 metros cuadrados.

Edificabilidad máxima: Para cada parcela es la que se fija en el Anejo de la Memoria en las características urbanísticas de cada parcela.

Fachada mínima: Se fija como longitud de fachada mínima 15 metros.

Patios interiores: Se autorizan patios interiores en la zona o área de libre movimiento siempre que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro mínimo sea H/3, siendo H la altura máxima del recinto que configuran los paramentos de patio, y siendo el diámetro mínimo de 3 metros.

Ocupación máxima: Por los edificios la ocupación máxima de los edificios sobre la parcela nunca sobrepasará los 2/3 de la superficie de la misma.

Condiciones de vertido del saneamiento: Las acometidas de saneamiento de cada parcela se harán desde una arqueta de dimensiones mínimas en planta 0,40 x 0,40 (interiores) que estará ubicada en la acera pública. El ramal o tubería de conexión será de diámetro Ø 160 con pendiente mínima del 1%.

Podrán vertir directamente a la red todas las aguas de servicios y usos domésticos normales. Cualquier otro tipo de agua deberá ser depurado previamente por la propia actividad, disponiendo siempre con anterioridad al vertido de los permisos previos oportunos y reglamentarios de acuerdo a la licencia de actividades y en concordancia al DECRETO 151/1994 de 7 de julio, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana.

**ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS:**

Los espacios libres de parcela no ocupados por los edificios se tratarán con acondicionamientos ajardinados o pavimentaciones, función de la actividad propia de esa parcela.

En este espacio cada parcela dispondrá de una plaza de aparcamiento privada de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**ORDENANZA 2.**

Es de aplicación a la manzana de uso pormenorizado ECS Equipamiento Comercial y de Servicios.

Se aplicarán como condiciones generales de la edificación las recogidas en las NN.SS. de Planeamiento de Sahagún.

**ORDENANZA 3.**

Es de aplicación al ámbito de los Espacios Libres EL.  
Será de plena aplicación lo dispuesto en las NN.SS. de Planeamiento de Sahagún.

\*\*\*

**DOCUMENTO 5. PLAN DE ETAPAS**

El presente documento tiene por objeto el establecimiento del desarrollo urbanístico del Sector Polígono Industrial de Sahagún, según lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.

La ejecución del presente Plan Parcial, al tratarse de una única Unidad de Actuación, se pretende llevar a cabo en una sola etapa de veinticuatro meses de duración, pudiéndose ampliar este plazo en veinticuatro meses más si fuera aconsejable por la propia gestión inmobiliaria.

El hecho de intentar ejecutarlo en una sola etapa responde a los criterios de posibilidad de edificación del único propietario, Ayuntamiento, a medida que la demanda de mercado así lo aconseje.

Por ello se establece una única prórroga en el plazo, esperando que el propio tiempo confirme tal demanda, habida cuenta de que la financiación de la obra urbanizadora se pretende hacer en su mayor parte, con la recuperación de efectivos, por venta de parcelas en proceso de urbanización, o bien urbanizadas íntegramente.

A la vista de la tramitación de la documentación necesaria, el plazo de iniciación de las referidas obras de urbanización se estima en los doce primeros meses contados desde la definitiva aprobación del presente Plan Parcial, como fecha máxima, siempre y cuando esté aprobado definitivamente el Proyecto de Còmpensación de un único propietario, o la Parcelación correspondiente.

Para poder utilizar las edificaciones que se vayan construyendo en el polígono, es necesario que las obras de urbanización que le afectan estén concluidas, así como sus respectivas conexiones a las infraestructuras existentes.

\*\*\*

**DOCUMENTO 6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**1. INTRODUCCIÓN**

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, formulando una estimación del coste aproximado de la implantación de los servicios urbanísticos previstos en el Plan Parcial.

El coste estimado, con un desglose de las principales partidas se adjunta al final de este documento.

**3. COSTE MEDIO Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

La incidencia del coste de urbanización sobre el m<sup>2</sup> de sector resulta de:

$$546.083,02 \text{ €} / 67.601,15 \text{ m}^2 = 8,078 \text{ €/m}^2.$$

La incidencia del coste de urbanización sobre el m<sup>2</sup> de superficie edificable o aprovechamiento privativo para el uso característico o industrial es de:

$$67.370.898 / 30.144,00 \text{ m}^2 = 18,12 \text{ €/m}^2$$

Las cifras resultantes están dentro de los márgenes habituales aunque, no obstante el presente estudio, los costes definitivos serán estimados con precisión en el proyecto de urbanización.

**4. INDEMNIZACIONES POR EXPROPIACIONES DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES, INSTALACIONES Y DEMÁS BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Para la ejecución del presente planeamiento no se hace necesario expropiar ningún bien ni derecho que de alguna manera incompatibilicen la ejecución del presente planeamiento, por tanto no originándose coste alguno.

**5. CÁLCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**

A continuación, conforme al artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, se desglosan los costes previstos de urbanización, según los siguientes capítulos:

	Precio €	Importe €
<b>CAPÍTULO I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>		
14,700 m <sup>2</sup> de rasanteo y preparación de la subrasante de tierras, etc.	1,42	20.874
	SUMA	20.874
<b>CAPÍTULO II.- RED DE SANEAMIENTO</b>		
1.620 m.l. de colector con tubería PVC Ø315, colocado, incluso excavación y relleno de zanja, a	34,86	56.473,20

	Precio €	Importe €
42 uds. de pozos de registro, a	360,61	15.145,62
2 uds. de cámaras de descarga, a	480,81	961,62
80 uds. de sumideros, a	132,22	10.577,60
1 ud. de tanque desengrasado y decantación, a	15.025,00	15.025,00
	SUMA	98.183,04
<b>CAPÍTULO III.- RED DE ABASTECIMIENTO</b>		
1.025 m.l. de tubería de P.E.A.D.Ø125, colocada, incluso excavación y relleno de zanja, a	9,62	9.860,50
9 uds. de llaves de paso Ø125, colocadas, a	613,03	5.517,27
7 uds. de hidrantes de incendio, colocados, a	649,09	4.543,63
21 uds. de bocas de riego, a	210,35	4.417,35
7 uds. de pozos de llaves, a	360,61	2.524,27
	SUMA	26.863,02
<b>CAPÍTULO IV.- CANALIZACIÓN RED DE FUERZA</b>		
4.800 m.l. de tubería P.E.corrugado Ø160, colocada, incluso excavación y relleno de zanja, a	6,13	29.424,00
82 uds. de arquetas de derivación, a	228,39	18.727,98
	SUMA	48.151,98
<b>CAPÍTULO V.- RED DE ALUMBRADO</b>		
1.060 m.l. de tubería de P.E. corrugado Ø90, colocada, incluso excavación y relleno de zanja, a	3,73	3.953,80
44 uds. de arquetas de derivación, a	96,16	4.231,04
36 uds. de báculos y luminarias, colocados, incluso cable y piezas especiales, a	751,27	27.045,72
	SUMA	35.230,58
<b>CAPÍTULO VI.- RED DE TELECOMUNICACIONES</b>		
4.800 m.l. de tubería P.E. corrugado Ø125, colocada, incluso excavación y relleno de zanja, a	4,75	22.800,00
82 uds. de arquetas de derivación, a	228,38	18.727,18
	SUMA	41.527,18
<b>CAPÍTULO VII.- AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN</b>		
1.440 m <sup>2</sup> de zahorra natural en explanada, colocada, a	4,69	6.753,80
3.800 m.l. de bordillos de hormigón prefabricado, colocados, a	9,02	34.276,00
432 m <sup>2</sup> de hormigón en aceras y aparcamientos, a	74,53	32.196,96
600 m <sup>2</sup> de subbase de zahorra artificial sílfcea, a	16,23	9.738,00
2.400 m <sup>2</sup> de riego de imprimación, a	0,39	936,00
2.400 m <sup>2</sup> de capa de mezcla bituminosa S-20 de 0,07 m de espesor, a	5,89	14.136,00
2.400 m <sup>2</sup> de riego de adherencia, a	0,21	504,00
2.400 m <sup>2</sup> de capa de mezcla bituminosa D-12 de 0,05 m de espesor, a	4,33	10.152,00
	SUMA	108.692,56
<b>CAPÍTULO VIII.- VARIOS</b>		
1 ud. de plantado de árboles y preparación y siembra de zonas ajardinadas, a	9.015,18	9.015,18
1 ud. de pintura y marcas viales, a	3.005,06	3.005,06
1 ud. de seguridad y salud, a	3.005,06	3.005,06
1 ud. de plan de vigilancia ambiental, a	1.050,00	1.050,00
	SUMA	16.075,30

**RESUMEN DE PRESUPUESTO**

I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS: 20.874,00.

II.- RED DE SANEAMIENTO: 98.183,04.

III.- RED DE ABASTECIMIENTO: 26.863,02.

IV.- CANALIZACIÓN Y RED DE FUERZA: 48.151,98.

V.- RED DE ALUMBRADO: 35.230,58.

VI.- RED DE TELECOMUNICACIONES: 41.527,18.

VII.- AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN: 108.692,56.

VIII.- VARIOS: 16.075,30.

P. E.J. MATERIAL: 395.597,66.

19% G.G. y B.I.: 75.163,56.

SUMA: 470.761,22.

16% IVA: 75.321,80.

P.E.J. CONTRATA: 546.083,02 €.

Asciende el presente presupuesto de contrata a la cantidad de QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y TRES euros con DOS céntimos.

León, abril de 2004.-El Ingeniero de Caminos, C. y P., Ángel Mancebo Güiles.

7144

1.352,00 euros

**Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo****AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Expediente: 102/04/6337.

A los efectos prevenidos en el artículo 125 del Real Decreto 1955/2000, y en el capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 215 de 5 de noviembre), se somete a información pública la variante de línea eléctrica de AT a 13,2/20 kV, "Circunvalación 3", en Villarrodrigo de las Regueras, término municipal de Villaquilambre, cuyas características especiales se señalan a continuación:

a) Peticionario: Iberdrola SA, con domicilio en calle La Serna, número 90, 24007 León.

b) Lugar donde se va a establecer la instalación: Villarrodrigo de las Regueras, término municipal de Villaquilambre.

c) Finalidad de la instalación: Suministro de energía eléctrica con carácter de servicio público.

d) Presupuesto: 206,72 euros.

e) Características principales: Variante de línea subterránea de 13,2/20 kV "Circunvalación 3" de la STR "Navatejera", entre los apoyos 4057-4058. Formada por conductor de aluminio HEPRZ1, 12/20 kV, 1x150 mm<sup>2</sup>, y una longitud de 50 metros. Entronca en el nuevo apoyo 4057, discurrirá por la calle Fernando de los Ríos, cruzará la calle Juan Fernández Garán y conectará con la línea subterránea existente.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el anteproyecto (o proyecto) de la instalación en esta Delegación Territorial, Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, sito en la avenida Peregrinos, s/n, de León, y formularse, al mismo tiempo y por duplicado, las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio.

León, 23 de julio de 2004.-El Jefe del Servicio Territorial, Emilio Fernández Tuñón.

6689

24,00 euros

\* \* \*

**SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Expediente: 132/04/6340.

A los efectos prevenidos en el artículo 125 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre, *Boletín Oficial de Castilla y León* número 215 de 5 de noviembre, y la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, título IX, se somete a información pública la línea eléctrica del proyecto de acometida en MT subterránea 15 kV a nuevo CT compacto 1x400 kVA subterráneo y red de BT en la parcela B-06 de la urbanización "La Rosaleda" de

Ponferrada, cuyas características principales se señalan a continuación:

a) Peticionario: Unión Fenosa SA, con domicilio en León, calle Independencia, 1-2º.

b) Lugar donde se va a establecer la instalación: Término municipal de Ponferrada.

c) Finalidad de la instalación: Suministro de energía eléctrica.

d) Características principales: Línea subterránea de 15 kV y CT en parcela B-06 de la urbanización "La Rosaleda", en Ponferrada, con una longitud de 75 metros, con un conductor tipo/sección RHZ1-12/20 kV-3x240 cuyo origen será la Arquitectura de Red MT y final en el nuevo CT proyectado. El nuevo CT prefabricado cuyo emplazamiento será bajo rampa de garaje en edificio de la parcela B-06 de la urbanización "La Rosaleda", con una potencia de 400 A y una relación de transformación de 15.00/40-230V con dos celdas de línea y otra de protección 24/400 A y corte en SF<sub>6</sub>.

e) Presupuesto: 43.606,66 euros.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el anteproyecto (o proyecto) de la instalación en este Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, sito en la avenida Peregrinos, s/n, de León, y formular, al mismo tiempo y por duplicado, las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio.

León, 4 de agosto de 2004.-El Jefe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, P.A. Luis M. Fuente Menéndez.

6731 28,00 euros

\*\*\*

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Expediente: 133/04/6340.

A los efectos prevenidos en el artículo 125 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre, *Boletín Oficial de Castilla y León* número 215 de 5 de noviembre, y la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, título IX, se somete a información pública la línea eléctrica del proyecto de acometida LMT 15 kV subterránea a nuevos CC.TT. compactos 3x400 kVA y red de BT en parcela A-07 de la urbanización "La Rosaleda", cuyas características principales se señalan a continuación:

a) Peticionario: Unión Fenosa SA, con domicilio en León, calle Independencia, 1-2º.

b) Lugar donde se va a establecer la instalación: Término municipal de Ponferrada.

c) Finalidad de la instalación: Suministro de energía eléctrica.

d) Características principales: Línea subterránea de 15 kV y CT en urbanización "La Rosaleda". Línea de MT subterránea:

Tramo 1 (a CT número 1): Será de 2 metros de longitud, con un conductor tipo/sección: RHZ1-12/20 kV-3x240 Al, cuyo origen estará en la línea subterránea existente y el final en el nuevo CT proyectado 1x400 kVA número 1.

Tramo 2 (a CT número 2): Será de 65 metros de longitud, con un conductor tipo/sección: RHZ1-12/20 kV-3x240 Al, cuyo origen será la línea subterránea existente y el final en el nuevo CT proyectado 1x400 kVA número 2.

Tramo 3 (a CT número 3): Con una longitud de 2 metros, con un conductor tipo/sección RHZ1-12/20 kV 3-240 Al, cuyo origen será la línea subterránea existente y el final será el nuevo CT proyectado 1x400 kVA número 3.

Centros de transformación prefabricados, de 400 kVA de potencia y una relación de transformación de 15.000/40-230 V. Dos celdas de línea y otra de protección 24 kV/400 A, corte en SF<sub>6</sub>.

e) Presupuesto: 55.412,33 euros.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el anteproyecto (o proyecto) de la instalación en este Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, sito en la avenida Peregrinos, s/n, de León, y formular, al mismo tiempo y por duplicado, las reclama-

ciones que se estimen oportunas en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio.

León, 4 de agosto de 2004.-El Jefe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, P.A. Luis M. Fuente Menéndez.

6749 32,00 euros

\*\*\*

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Expediente: 134/04/6340.

A los efectos prevenidos en el artículo 125 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre, *Boletín Oficial de Castilla y León* número 215 de 5 de noviembre, y la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, título IX, se somete a información pública la línea eléctrica del proyecto de acometida LMT 15 kV subterránea a nuevo CT compacto 1x400 kVA y red BT en calle Pío de Cela, 34-36, de Veguellina de Órbigo, cuyas características principales se señalan a continuación:

a) Peticionario: Unión Fenosa SA, con domicilio en León, calle Independencia, 1-2º.

b) Lugar donde se va a establecer la instalación: En Veguellina de Órbigo, término municipal de Villarejo de Órbigo.

c) Finalidad de la instalación: Suministro de energía eléctrica.

d) Características principales: Línea subterránea de 15 kV y CT en la calle Pío Cela, 34-36, de Veguellina de Órbigo. Línea de MT subterránea de 9 metros de longitud, cuyo origen estará en la línea subterránea existente y el final en el nuevo centro proyectado. El nuevo CT prefabricado de 400 kVA de potencia y una relación de transformación de 15.000/40-230 V. Dos celdas de línea y protección 24 kV/400 corte en SF<sub>6</sub>.

e) Presupuesto: 55.412,33 euros.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el anteproyecto (o proyecto) de la instalación en este Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, sito en la avenida Peregrinos, s/n, de León, y formular, al mismo tiempo y por duplicado, las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio.

León, 4 de agosto de 2004.-El Jefe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, P.A. Luis M. Fuente Menéndez.

6750 24,00 euros

\*\*\*

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Expediente: 139/04/6340.

A los efectos prevenidos en el artículo 125 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre, *Boletín Oficial de Castilla y León* número 215 de 5 de noviembre, y la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, título IX, se somete a información pública la línea eléctrica del proyecto de retranqueo LMT 15 kV para acometida subterránea a nuevo CT compacto 400 kVA prefabricado de hormigón, en calle El Canal de San Justo de la Vega, cuyas características principales se señalan a continuación:

a) Peticionario: Unión Fenosa SA, con domicilio en León, calle Independencia, 1-2º.

b) Lugar donde se va a establecer la instalación: Término municipal de San Justo de la Vega.

c) Finalidad de la instalación: Suministro de energía eléctrica.

d) Características principales: Línea subterránea de 15 kV y CT en calle El Canal de San Justo de la Vega. Línea subterránea estará formada por un conductor tipo/sección: RHZ1-12/20 kV 3x150 Al. Cuyo origen será la torre metálica existente y el final en el nuevo CT proyectado. Tendrá una longitud de 303 metros. El CT prefabri-

cado será de 400 kVA con una relación de transformación 15.000/400-230 V, con dos celdas de línea y otra de protección 24 kV/400 corte en SF<sub>6</sub>.

e) Presupuesto: 42.271,55 euros.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el anteproyecto (o proyecto) de la instalación en este Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, sito en la avenida Peregrinos, s/n, de León, y formular, al mismo tiempo y por duplicado, las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio.

León, 4 de agosto de 2004.—El Jefe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, P.A. Luis M. Fuente Menéndez.

6855 25,60 euros

\* \* \*

Resolución del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, de la Junta de Castilla y León, en León, por la que se autoriza el establecimiento de la instalación eléctrica que se cita.

Expediente: 30/04/10.516.

Visto el expediente incoado en este Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, a instancia de Saltos del Cabrera SL, con domicilio en Puente de Domingo Flórez, calle Toral, 2, solicitando la instalación de línea aérea de media tensión, 20 kV Centro de Transformación de 630 kVA y red de baja tensión, en paraje Barxela, en Puente de Domingo Flórez, se derivan los siguientes:

Antecedentes de hecho:

1º.-Con fecha 29 de enero de 2004 Saltos del Cabrera SL solicitó autorización administrativa y declaración de utilidad pública, así como aprobación del proyecto de ejecución para llevar a cabo la instalación de línea aérea MT, 20 kV, CT de 630 kVA, y red de BT; acompañando a dicha solicitud el correspondiente proyecto técnico.

2º.-Dicha solicitud fue sometida al trámite de información pública mediante su publicación en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de fecha 29 de marzo de 2004, BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de fecha 13 de abril de 2004, notificándose al mismo tiempo al Ayuntamiento de Puente de Domingo Flórez.

Fundamentos de derecho:

1º.-La competencia para dictar la presente resolución viene atribuida al Jefe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, por delegación del Delegado Territorial, en virtud de lo dispuesto en la resolución de 21 de enero de 2004, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León, por la que se delegan determinadas competencias en el Jefe del Servicio Territorial competente en materia de industria, energía y minas (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 20, de 30 de enero de 2004), en relación con el Decreto 156/2003, de 26 de diciembre, por el que se atribuyen y desconcentran competencias en los órganos directivos centrales de la Consejería de Economía y Empleo y en los Delegados Territoriales de la Junta de Castilla y León (*Boletín Oficial de Castilla y León* número 251, de 29 de diciembre de 2003).

2º.-Son de aplicación a la presente resolución, además de la disposición antedicha en materia de competencia, el Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León, el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica; la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y demás disposiciones vigentes de general aplicación.

3º.-A la vista de la solicitud presentada y documentos obrantes en poder del expediente.

Este Servicio Territorial resuelve:

Primero.-Autorizar a Electro Molinera de Valmadrigal SL la instalación eléctrica cuyas características principales son las siguientes:

Línea aérea de 20 kV, y CT en el paraje "Barxela" de Puente Domingo Flórez. Formada por conductor de aluminio LA-56, 3 apoyos y una longitud de 206,5 metros. Entronca en línea aérea existente, de Unión Fenosa, discurre por fincas particulares y terrenos comunales y alimentará un CT.

La instalación se realiza de acuerdo con el proyecto redactado por el ingeniero técnico industrial don José Luis Alonso Gómez, con fecha enero de 2004 y los condicionados que se señalan en el punto 7º de esta resolución.

Segundo.-Aprobar el proyecto de ejecución de la instalación de la línea indicada, conforme a la reglamentación técnica aplicable y con las siguientes condiciones:

1ª. Las obras deberán realizarse de acuerdo con el proyecto presentado, con las variaciones que en su caso se soliciten y autoricen.

2ª. El plazo de puesta en marcha será de seis meses, contados a partir de la presente resolución.

3ª. El titular de las citadas instalaciones dará cuenta de la terminación de las obras a este Servicio Territorial para su puesta en marcha, aportando la documentación establecida en el artículo 11 del Real Decreto 3275/1982 de 12 de noviembre (*Boletín Oficial del Estado* 1-12-1982).

4ª. Por la Administración se comprobará si en la ejecución del proyecto se cumplen las condiciones dispuestas en los reglamentos que rigen los servicios de electricidad, para lo cual el titular de las instalaciones dará cuenta por escrito a la misma del comienzo de los trabajos, la cual, durante el período de construcción y, asimismo, en el de explotación, los tendrá bajo su vigilancia e inspección en su totalidad.

5ª. La Administración dejará sin efecto la presente resolución en cualquier momento en que observe el incumplimiento de las condiciones impuestas en ella.

6ª. En tales supuestos, la Administración, previo el oportuno expediente, acordará la anulación de la autorización, con todas las consecuencias de orden administrativo y civil que se deriven según las disposiciones legales vigentes.

7ª. El titular de la instalación tendrá en cuenta, para su ejecución, el cumplimiento de los condicionados que han sido establecidos por los organismos afectados; todos los cuales han sido trasladados al titular de la instalación, habiendo sido aceptados por el mismo.

Tercero.-Declarar, en concreto, la utilidad pública de la instalación eléctrica y se autoriza a los efectos señalados en el título IX de la Ley 54/97, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.

Asimismo, se hace constar expresamente y como dispone el artículo 54 de la citada Ley 54/97, que la declaración de utilidad pública lleva implícita:

1º.-La necesidad de ocupación de los bienes y adquisiciones de los derechos afectados e implicará su urgente ocupación a los efectos del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

2º.-La autorización para el establecimiento o paso de la instalación eléctrica sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, de la Comunidad Autónoma o de uso público, de propios o comunales de la provincia o municipio, obras y servicios de los mismos y zonas de servidumbre pública.

Esta resolución se emite con independencia de cualquier autorización prevista en la normativa vigente y sin perjuicio de terceros.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día de su notificación, ante el Ilmo. señor Director General de Energía y Minas, calle Jesús Rivero Meneses, s/n, 47071 Valladolid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 60 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

León, 5 de agosto de 2004.—El Jefe del Servicio Territorial, P.A. Luis Manuel Fuente Menéndez.

6867

80,00 euros