



# 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	Jueves, 29 de septiembre de 2005 Núm. 209	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica sábados, domingos y 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

#### ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

Gerencia Territorial del Catastro de León	
Anuncio .....	70

#### ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgados de lo Social	
Número dos de León .....	70
Número tres de León .....	71

## 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 noviembre de 2004, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

2.- **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TRAMITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN EMILIANO, PARA SU APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE.**

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 9 de diciembre de 2003, registrado de entrada el 12 siguiente, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Emiliano remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de las Normas de referencia, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 29 de octubre de 2003 de aprobación provisional, así como copias del expediente administrativo debidamente diligenciadas, instando la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de San Emiliano.

II.- La aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de San Emiliano se tramitó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en redacción anterior a la modificación introducida por el Artículo Único de la Ley 10/2002, por ello, la

Comisión Territorial de Urbanismo emitió informe sobre las Normas de referencia, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2002, siendo el mismo vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

III.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 77/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, en sesión ordinaria celebrada el 15 de julio de 2002, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.3.i) del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 173 de fecha 30 de julio de 2002, *Boletín Oficial de Castilla y León* nº 149 de fecha 2 de agosto de 2002 y en el periódico *El Mundo -Crónica de León*, habiéndose presentado alegaciones que son objeto de estudio e informe por el equipo redactor. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 5 de diciembre de 2003.

IV.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

V.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de San Emiliano, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, con el quórum exigido por el artículo 47.3.i) del citado texto legal, en sesión ordinaria celebrada el 29 de octubre de 2003.

VI.- Con fecha 27 de abril de 2004, la Comisión Territorial de Urbanismo ACUERDA SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TRAMITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN EMILIANO. Posteriormente, con fecha 28 de junio de 2004, el Ayuntamiento -Pleno adopta, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, y con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, nuevo acuerdo de aprobación provisional incorporando las exigencias derivadas del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo. Con fecha 14 de julio de 2004 se remite documentación administrativa y dos ejemplares de la documentación técnica para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La tramitación del presente expediente se ajusta a lo determinado por Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el 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, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 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 de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

3.- Al objeto de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, se remiten dos ejemplares debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación:

a) Memoria Justificativa conteniendo entre sus determinaciones los Fines y Objetivos.

b) Normativa.

c) Catálogo de elementos protegidos.

d) Planos de referencia según la siguiente relación:

Plano A-1: Estructura Territorial. Clasificación y calificación. E: 1/20.000

Plano A-2: Estructura Territorial. Clasificación y calificación. E: 1/20.000

Plano A-3: Estructura Territorial. Clasificación y calificación. E: 1/20.000

Plano A-4: Estructura Territorial. Clasificación y calificación. E: 1/20.000

Plano B-1: Clasificación Global. Sistemas Generales. San Emiliano, Candemuela y Cospedal. E: 1/2.500

Plano B-2: Clasificación Global. Sistemas Generales. Genestosa, La Majúa, Pinos y Riologo. E: 1/2.500

Plano B-3: Clasificación Global. Sistemas Generales. Torrebarrio, Torrestío y Truébano. E: 1/2.500

Plano B-4: Clasificación Global. Sistemas Generales. Villafeliz, Villargusán y Villasecino. E: 1/2.500

Plano C-1.1: Alineaciones y calificación pormenorizada. S Emiliano. E: 1/1.000

Plano C-1.2: Alineaciones y calificación pormenorizada. S Emiliano. E: 1/1.000

Plano C-2: Alineaciones y calificación pormenorizada. Candemuela. E: 1/1.000

Plano C-3: Alineaciones y calificación pormenorizada. Cospedal. E: 1/1.000

Plano C-4: Alineaciones y calificación pormenorizada. Genestosa. E: 1/1.000

Plano C-5: Alineaciones y calificación pormenorizada. La Majúa. E: 1/1.000

Plano C-6: Alineaciones y calificación pormenorizada. Pinos. E: 1/1.000

Plano C-7: Alineaciones y calificación pormenorizada. Riologo. E: 1/1.000

Plano C-8: Alineaciones y calificación pormenorizada. Robledo. E: 1/1.000

Plano C-9.1: Alineaciones y calificación pormenorizada. Torrebarrio. E: 1/1.000

Plano C-9.2: Alineaciones y calificación pormenorizada. Torrebarrio. E: 1/1.000

Plano C-10: Alineaciones y calificación pormenorizada. Torrestío. E: 1/1.000

Plano C-11: Alineaciones y calificación pormenorizada. Truébano. E: 1/1.000

Plano C-12: Alineaciones y calificación pormenorizada. Villafeliz. E: 1/1.000

Plano C-13: Alineaciones y calificación pormenorizada. Villargusán. E: 1/1.000

Plano C-14: Alineaciones y calificación pormenorizada. Villasecino. E: 1/1.000

Posteriormente con fecha 21 de septiembre de 2004, se aporta nuevo plano C-7 correspondiente al núcleo de Riologo en el que queda delimitado el entorno de protección del Palacio de Riologo así como la indicación de edificio protegido. Plano que sustituye a su correspondiente anterior obrante en el documento.

Documentación toda ella, que se considera suficiente de acuerdo con el artículo 51 de la LUCyL.

4.- En el expediente figuran asimismo los siguientes informes de carácter sectorial:

4.1.- Administración General del Estado

4.1.1.- Informe de Confederación Hidrográfica: Se hace referencia a la necesidad de tener en cuenta la normativa vigente de la Ley de Aguas en los cauces existentes en el municipio así como la sujeción de los márgenes, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y a una zona de policía de 100 metros de ancho, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

4.1.2.- Informe de la Subdelegación del Gobierno: Emite informe en el sentido de indicar al Ayuntamiento que de acuerdo con la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado directamente de los órganos estatales competentes que no formen parte de la estructura orgánica de la Subdelegación del Gobierno.

4.2.- Excma. Diputación Provincial de León. Señala las vías públicas de su competencia y que han de recogerse en las normas así como determinaciones referidas a los anchos de los nuevos viales y de las travesías. Por otro lado, solicita que sean marcadas las alineaciones para la edificación en suelo rústico en todos los planos, así como una serie de cuestiones tanto gráficas como a nivel de contenido de memoria que deberán ser recogidas en la documentación presentada.

4.3.- Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León.

4.3.1. Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio. En sesión celebrada el 24 de septiembre de 2004 informa favorablemente con las siguientes indicaciones:

- Las casas blasonadas relacionadas en el Catálogo, deben contar con nivel de protección integral o similar.

- Deberá incluir en el Catálogo, los yacimientos arqueológicos, a cuyo fin el Servicio Territorial de Cultura facilitará los datos de que dispone.

Determinaciones que no quedan recogidas en la documentación aportada

No obstante es preciso tener en cuenta que la aprobación inicial de las normas se produce con anterioridad a la entrada en vigor de la 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no precisando el presente instrumento de ordenación de la autorización emitida por la Comisión Territorial de Patrimonio en relación con el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el artículo 54 de la mencionada Ley 12/2002, de 11 de julio.

#### 4.3.2.- Servicio Territorial de Fomento,

Sección de Conservación y Explotación de Carreteras: Emite informe en los siguientes términos:

Las carreteras de titularidad autonómica afectadas son: C-623, de León a Villablino; LE-481, de La Plaza a Puente Orugo y LE-482, de San Emiliano al Puerto de la Cubilla. La primera de ellas pertenece a la Red Básica y las otras dos a la Red Complementaria.

La Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, sitúa la línea limítrofe de edificación a 25 m del borde exterior de la calzada en tramos no urbanos en la Red Básica y a 18 m en la Complementaria.

En travesía, se mantendrán las líneas actuales consolidadas y en tramos urbanos, sin línea de edificación consolidada, se situará esta a 13 m del eje de la carretera.

Sección de Proyectos y Obras: Se indican los proyectos aprobados que tienen incidencia en las determinaciones de las Normas recogiendo el trazado de la variante en la localidad de Villasecino. Sin embargo se considera que deberán acotarse las líneas de edificación, dominio público y afección en los términos indicados en el informe, bien en los propios planos, bien por referencia específica en la normativa.

4.3.3.- Servicio Territorial de Medio Ambiente: Emite informe indicando que el documento presentado deberá modificarse según los términos expresados en él, a fin de hacerlo plenamente compatible con las directrices y normativa contenidas en el citado instrumento de ordenación del espacio natural, cuestiones que han sido recogidas en parte en el documento especialmente en lo relativo a los usos, manteniendo, sin embargo, en algunos casos la propuesta de materiales inicial que en líneas generales se considera correcta a excepción de la posibilidad de realizar el vallado hasta una altura de 2 m mediante valla metálica.

En consecuencia el documento que ahora se presenta a aprobación definitiva deberá modificarse una vez sea aprobado el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales adaptándose a los términos expresados en el mismo, a fin de hacerlo plenamente compatible con las directrices y normativa contenidas en el citado instrumento de ordenación del espacio natural.

4.3.4.- Servicio Territorial de Agricultura: Informa que se encuentran incluidas en el proceso de la Concentración Parcelaria en la zona de "La Majúa" y en fase de Bases Definitivas, las parcelas que a continuación se indican:

Nº Parcela	Nº Polígono
95 y 100	2
10-1, 10-2 y 11	3
43 y 50	4
20 y 22	6

En la documentación presentada se han incorporado las zonas afectadas con nivel de protección.

4.4.- Informe del Registro de la Propiedad: Emite informe en sentido favorable.

5.- A la vista de la documentación presentada, las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el suelo en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano:
- Urbano Consolidado
- Urbano No Consolidado
- Suelo Rústico:
- Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR/EN/ZUC)
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR/AT/ZUL)
- Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR/PA/ZUC)
- Suelo Rústico de Protección Cultural (SU/PC)
- Suelo Rústico de Protección Natural (SR/PN)
- Cumbres y afloramientos rocosos (SR/PN/ZULAP/CR)
- Forestal (SR/PN/ZUL/F)
- Pastizal y Matorral (SR/PN/ZUL/PM)
- Hidrológico (SR/PN/H)

6.- El municipio de San Emiliano se encuentra situado en la zona norte de la provincia de León, lindando al Norte con el Principado de Asturias, por el Sur con el término municipal de Murias de Paredes, por el oeste con el de Cabrillanes y por el Este con el de Sena de Luna. Está formado por los núcleos de Candemuella, Cospedal, Genetosa, La Majúa, Pinos, San Emiliano, Riologo, Robledo, Torrebarrio, Torrestío, Truébano, Villafeliz, Villargusán y Villasecino.

El municipio de San Emiliano está incluido en su totalidad en la Zona ZEPA (Zona de especial Protección para las Aves) y en zona LIC (Lugar de Importancia Comunitaria). También está este municipio incluido dentro de los límites del PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales) del Espacio Natural del Valle de San Emiliano. Así como, también una gran parte del municipio está dentro de los límites del Plan de Recuperación del Oso Pardo.

Existen dentro de este municipio, también, los Espacios Naturales de Protección Especial contemplados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial, con los números 9 y 10 denominados Valle de San Emiliano y La Babia, los cuales se entiende que se han tenido en cuenta al estar incluidos dentro de los anteriores.

7.- Del examen de la documentación se derivan las siguientes consideraciones:

7.1.- No se aportan planos de información del medio físico y de infraestructuras que se consideran necesarios para poder determinar la adecuación de las propuestas.

7.2.- En cuanto las Normas de Diseño de la Red Viaria y Peatonal, se recoge la obligatoriedad del cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma.

7.3.- En cuanto a los planos de Ordenación, se señalan las siguientes observaciones:

Se aportan nuevos planos de clasificación del Suelo del Término Municipal, a escala 1: 20.000, correctamente interrelacionados. Así mismo, quedan grafiados en los planos los tipos de equipamientos.

Se grafian en los planos los equipamientos propuestos, si bien no se les asigna ningún uso específico de los relacionados en la leyenda, por lo que se entenderá que su categoría será asimilable al equipamiento genérico, salvo los que figuran con denominación específica: Iglesia, Cuartel de la Guardia Civil, etc., o tienen un uso asignado en la actualidad.

7.4.- En cuanto a los planos de las localidades, cabe indicar las siguientes cuestiones:

San Emiliano: El cementerio queda asimilado a la categoría correspondiente de las asignadas en el párrafo anterior.

Candemuella: Se incluye el cementerio dentro del equipamiento correspondiente.

Genetosa: Se determinan las alineaciones de la manzana delimitada por los arroyos La Carcava y La Solana y la calle Camparín.

Igualmente, se incluye el cementerio dentro del equipamiento correspondiente.

La Majúa: Respecto a la delimitación de suelo urbano que se propone al inicio del camino Las Pinillas, junto al río de La Majúa. Se justifica al considerar la existencia de un grado de consolidación en la margen izquierda del camino que se puede considerar integrado en malla urbana

Villafeliz: Se determina el acceso a la totalidad de las manzanas delimitadas en el suelo urbano.

Villasecino: Queda rematada la calle de nuevo trazado que parte de la carretera hacia el sur mediante un fondo de saco.

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

ACUERDA:

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de SAN EMILIANO, condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 4.3.1 y 7.1 del expositivo del presente Acuerdo,

B) En el plazo de QUINCE días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del Acuerdo, el Ayuntamiento de SAN EMILIANO deberá aportar nueva documentación que incorpore las correcciones e innovaciones reseñadas en el apartado A) del Dispositivo del Acuerdo. En dicho documento se harán constar las correcciones efectuadas pormenorizadamente, tanto en el documento con indicación de la página como en los planos, en su caso. El incumplimiento del plazo establecido determinará la caducidad del expediente de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo.

C) FACULTAR a la Secretaría y Ponencia de la Comisión Territorial de Urbanismo para proceder a la comprobación del cumplimiento de la condición establecida en el apartado A) del Dispositivo de este Acuerdo, dando cuenta a la Comisión de lo actuado.

Con fecha 20 de mayo de 2005 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 19 de noviembre de 2004.

Contra el presente Acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento 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, y 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento 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, y apartado 2 del artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la memoria vinculante de las

normas urbanísticas municipales del Ayuntamiento, así como de las normas urbanísticas que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escrito o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, a 24 de mayo de 2005.—EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Ignacio Santos Pérez.—Vº. Bº. LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

\* \* \*

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN EMILIANO (LEÓN)

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1. INTRODUCCIÓN

El municipio de San Emiliano está ubicado en el noroeste de la provincia de León y linda con el término municipal de Sena de Luna al Este, con el de Murias de Paredes al Sur y con el de Cabrillanes al Oeste. Puede encuadrarse en el ámbito más amplio de la Montaña Occidental o en el más pequeño de Babia y Luna.

Lo integran catorce entidades de población que son, siguiendo un orden alfabético: Candemuela, Cospedal, Genetosa, La Majúa, Pinos, Riolago, Robledo de Babia, San Emiliano, Torrebarrio, Torrestío, Truébano, Villafeliz de Babia, Villargusán y Villasecino.

El término tiene una extensión de 210,7 km<sup>2</sup>, su capital, San Emiliano, está ubicada a 73 km, en dirección noroeste, de la ciudad de León.

Su población de derecho era, según el padrón de 1996, de 1.030 habitantes lo cual significa una densidad de población de 4,88 hab/km<sup>2</sup>.

#### 2. DESCRIPCIÓN

##### 2.01 CARACTERES FÍSICOS DEL TERRITORIO

El municipio de San Emiliano se sitúa en el cuadrante NW de la cuenca del Duero, siendo prácticamente su límite Noroeste. El valle de la Babia Baja, orientado de N a S, constituye una cuenca intramontana de 15 km de largo (entre el puerto de Ventana, en el N, y las estribaciones de la sierra de La Cañada, en el S), y un ancho entre 4 y 5 km (del macizo de Picos Albos al W y el cordal de Peña Ubiña al E).

Por su parte, el pasillo de Ventana forma una especie de portillo abierto en la alta línea divisoria de aguas entre el Cantábrico y el Duero, de tal forma que parece prolongar la depresión babiana hacia el N, comunicándola con los encajados valles cantábricos. El puerto de Ventana tiene una anchura de un par de kilómetros y constituye el paso, a casi 1.600 m de altitud, entre Babia Baja y el valle asturiano de Teverga.

El término municipal presenta una elevada altitud media: entre 2.000 y 2.400 m en el perímetro y más de 1.200 en los valles.

##### 2.02 ASPECTOS CLIMÁTICOS

En la estación de Rabanal de Luna (la más próxima al término), localizada a una altitud de 1.156 m, la temperatura media anual es de 7,8 °C. Por ciclos mensuales la temperatura media más elevada se da en julio (16,5 °C) y la mínima en enero (0,8 °C).

No obstante, estas temperaturas medias del período 1951-1980 ocultan unas máximas y mínimas medias mucho más extremas, de hecho la media de las máximas da valores de 24,9 °C en el mes de julio y de 24,2 °C en el mes de agosto y la media de las mínimas presenta valores de -2,7 en el mes de diciembre y -3,2 en enero.

Lógicamente, aún más extremos son los valores si tomamos como referencia las temperaturas máximas y mínimas absolutas del período; por ejemplo, encontramos temperaturas máximas absolutas de 36 °C en junio del 1968 o 35 °C en agosto de 1980 y mínimas absolutas de -25 °C en enero de 1971.

Los contrastes térmicos estacionales están claramente dominados por la estación fría, en la que el elemento determinante para la vegetación y los cultivos son las heladas, que aparecen en noviembre y se prolongan hasta marzo. Durante cinco meses la temperatura media es inferior a los 6 °C, lo que define el crecimiento de la vegetación y

los cultivos: hasta finales de mayo o principios de junio no se alcanzan los 10 °C precisos para el despertar general de la vegetación arbórea. Todo esto implica limitaciones para la agricultura, excluyendo o convirtiendo en marginales los cultivos sensibles a las heladas tardías y también obliga a una larga estabulación del ganado mayor.

Tampoco ha de olvidarse la importancia de las condiciones topográficas y de exposición en el clima local, siendo las vertientes en solana y algunos valles abrigados los lugares más favorecidos térmicamente.

Durante el periodo veraniego son también frecuentes las inversiones térmicas, creándose formaciones de nubes ubicadas a media ladera en el sistema montañoso.

Las precipitaciones registradas en todas las estaciones pluviométricas del municipio son en general superiores a 1.000 mm de precipitación anual.

Las máximas precipitaciones se producen en invierno, con los valores más altos en noviembre, diciembre y enero. Son también abundantes en primavera y otoño y se reducen en verano. No obstante, esta disminución de la precipitación en verano tan sólo origina un pequeño periodo de aridez estival durante los meses de julio y agosto.

Siguiendo los criterios establecidos por Salvador Rivas-Martínez en 1987 la estación de Rabanal de Luna pertenecería al piso bioclimático termotipo supramediterráneo superior, al presentar un índice de terminidad de 91. Siguiendo el Atlas del Medio Natural de la Provincia de León, en el que se ha realizado una extrapolación de los datos térmicos para el conjunto provincial, observamos cómo los rebordes montañosos de mayor altura del municipio pertenecen al piso alpino, la parte más baja de los valles del Torrestío y del Luna al montano medio y el resto de la superficie del término municipal al montano superior (altimontano).

En los rebordes montañosos del norte del municipio que pertenecería al tipo hiperhúmedo y otra franja, también estrecha y paralela a la primera que presentaría el tipo húmedo superior el ombrotipo, el piso húmedo inferior se extendería por los valles de los principales ríos que surcan el municipio y el húmedo medio ocuparía el resto del municipio.

Un dato significativo, por su influencia en las condiciones de vida desde diciembre hasta marzo, son las precipitaciones en forma de nieve. Si realizamos el promedio de los días de nieve que se producen en las estaciones ubicadas en el municipio obtenemos un valor de 40 días de nieve anuales; no obstante, se ha de tener en cuenta que este cálculo medio esconde situaciones bien diferentes ya que existen estaciones que sólo superan ligeramente los 30 días de nieve, como San Emiliano con 30,8 y Villasecino con 30,2, y otras que superan ampliamente los 40 días, como Riolago con 47,9 o Truébano con 45.

En general, el clima del municipio podría definirse como de tipo mediterráneo subhúmedo a altimontano, con corta y pequeña sequía estival.

### 2.03 ASPECTOS HIDROLÓGICOS

Los ríos principales que drenan el municipio de San Emiliano son el Luna, que lo atraviesa en dirección W-E, y su afluente el río de Torrestío, de orientación N-S.

En el tramo correspondiente al término municipal de San Emiliano, el río Luna puede dividirse en dos partes. Aguas arriba de la entrega del río Torrestío recibe sus principales aportes por la margen derecha (arroyo de Riolago y arroyo de Villasecino). Aguas abajo, los afluentes principales cambian de lado, con el arroyo de las Naves y el arroyo del río del Puerto).

El río de Torrestío, que adquiere este nombre tras la confluencia de los ríos del Puerto de la Mesa, del río de la Forcada y del arroyo de Morronegro, da lugar a un valle de tipo meridiano que recibe sus principales afluentes por la margen izquierda. Son éstos, y siguiendo una dirección Norte-Sur, los siguientes: el río de la Venta del Pocinero, río del Villar de Murias, arroyo de los Corrales y el arroyo de la Alcantarilla.

Todas estas aguas alimentan el embalse de Barrios de Luna, ubicado en el municipio de Sena de Luna.

### 2.04 MEDIO NATURAL

La Administración Autonómica trabaja en la actualidad, merced a la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León, en la declaración del Paisaje Protegido Valle de San Emiliano que afecta a la totalidad del municipio de San Emiliano (véase el mapa 1). La futura aprobación de los instrumentos de planificación (PORN y PRUG) de este espacio establecerán una regulación de los usos, aunque no introducirá restricciones importantes al aprovechamiento de los recursos naturales renovables (agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos). Tampoco es probable que en su regulación se contemple el establecimiento de regímenes de aprovechamiento de los recursos naturales excesivamente restrictivos. Así mismo, se tenderá a su inclusión en la Red Natura 2000, como Lugar de Interés Comunitario, de acuerdo con la Directiva Hábitats. La inclusión de estos terrenos en esta red, de ámbito europeo, de espacios gestionados por sus valores ambientales, deberá ser tomado en consideración de cara a los planes de desarrollo de la zona.

#### 2.04.01 Vegetación

El municipio estudiado se encuentra situado dentro de dos pisos de la Región Eurosiberiana:

\* Piso Subalpino; caracterizado por una temperatura media anual que se sitúa entre los 7 y los 3° C; una temperatura mínima media de -4 a 7° C; una temperatura máxima media de 3 a 0° C; y un periodo de heladas que se extiende de agosto a junio.

\* Piso Montano, en el que las temperaturas medias anuales van de los 12 a los 7° C; la media de las temperaturas mínimas va de los 2 a los -4° C; la media de las máximas, de 10 a 3° C; y el periodo de heladas, entre octubre y mayo.

El primero de estos dos pisos bioclimáticos se sitúa en las altitudes superiores a los 1.800 m s.n.m. que se extienden por el noroeste (limitando con el municipio de San Emiliano y con Asturias) y por el nordeste del municipio (en el límite con Asturias); y por el límite suroccidental del término municipal, en la Sierra de Villabandín y sus estribaciones. La naturaleza de los suelos presentes en estas zonas establece que se desarrollen dos series de vegetación:

\* Serie subalpina orocantábrica basófila del enebro rastrero, en las áreas nororientales del municipio (las cresterías en torno a Peña Ubiña), en donde la vegetación potencial (la que aparecería si no se hubiesen producido alteraciones de la cubierta vegetal debidas a la acción humana) corresponde a enebrales de enebro rastrero con gayubas.

\* Serie de vegetación subalpina orocantábrica silicícola del enebro rastrero, en el resto de terrenos de mayor altitud (noroeste y suroeste), en los que la vegetación potencial corresponde a enebrales de enebro rastrero con arándano negro.

El piso Montano se extiende por el resto del municipio, en altitudes más moderadas, y en él se desarrollan cuatro series de vegetación más:

\* Serie montana orocantábrica acidófila del haya, a lo largo de los valles del río Luna y de los arroyos Naves y Río del Puerto y, en el extremo septentrional, a lo largo del valle del río la Venta del Pocinero, donde la vegetación potencial corresponde a hayedos.

\* Serie montano-colina orocantábrica acidófila del roble melojo, aparece a medida que se gana altitud hacia el sur hasta, aproximadamente, los 1.600 m s.n.m. y donde la vegetación potencial está constituida por rebollares de roble melojo.

\* Serie montana orocantábrica acidófila del abedul, en los valles de los ríos Torrestío y de la Majúa, así como en las altitudes entre 1.600 y 1.800 m s.n.m. del sur del municipio. En estas zonas, la vegetación potencial la constituyen los abedulares de abedul celtibérico.

\* Serie montana orocantábrica relicta de la sabina albar, en la vertiente sur de la Sierra de los Grajos (al este del municipio), en la que la vegetación potencial son los sabinares de sabina albar.

No obstante, la secular transformación de los paisajes por intervención humana, con el fin de obtener terrenos apropiados para los aprovechamientos agropecuarios, ha provocado la degradación de estas formaciones potenciales. Así, en el paisaje vegetal actualmente pre-

sente dominan lo que se conoce con el nombre de etapas de sustitución, que son comunidades vegetales en las que la complejidad estructural y la variedad específica se han visto reducidas, desde las etapas climáticas (las más maduras), al tiempo que se consigue aumentar la productividad del sistema.

La única zona que aún conserva una cobertura arbórea de cierta importancia es un reducido rodal, de unas 50 ha, en el valle del río la Venta del Pocinero. Se trata de un hayedo denso, con más de 700 pies/ha, y con un importante volumen maderable, situado entre los 70 y los 100 m<sup>3</sup>/ha.

Por contra, la mayor parte del área de estudio, correspondiente a las series del haya, del abedul y del roble melojo, se encuentra ocupada por asociaciones de matorral y pastizal, en los que dominan los brezos y las carquexas, los abrojos o los piornos. El estrato herbáceo de estas asociaciones está constituido por pastos de saxífragas y gencianas. De la serie del enebro quedan, fundamentalmente, pastizales de alta montaña donde prevalecen distintas especies de saxífragas y gencianas, mezcladas con otras especies herbáceas. Estos terrenos son intensamente aprovechados por ganado, principalmente ovino en régimen de estacionalidad trashumante y también, aunque en menor medida, por ganado bovino.

Por otro lado, siguiendo los fondos de los valles principales (de los ríos Torrestío, Majúa y Luna), y en torno a los núcleos urbanos y las principales vías de comunicación, destacan los cultivos herbáceos (prados de siega y cultivos de cereal), mezclados con aprovechamientos arbóreos (frutales, fresnedas o rebollares) de densidad variable, según zonas.

Entrando en la valoración de las formaciones vegetales presentes en nuestra área, cabe hacerse mención especial del hayedo por su carácter relicto en el contexto geográfico en el que se encuentra nuestra área de estudio, a la serie de la sabina albar de la que resultaría interesante conservar los escasos pies de sabina que aún persistan. El resto de formaciones, merced a la intensa degradación a la que las masas forestales originales se han visto sometidas, y de las que sólo quedan rastros en toda la superficie del término municipal no se considera que representen, en sí mismas, formaciones de un alto valor de cara a la conservación botánica. La mayor parte de las especies vegetales que las conforman presentan una amplia distribución geográfica a nivel peninsular, donde no se enfrentan a especiales problemas de conservación. Por otro lado, el nivel de degradación de la cubierta vegetal originaria hace que su recuperación, en el hipotético caso de que se planteara tal objetivo, sería un proceso extremadamente lento y parece poco probable, en un plazo de tiempo asumible, su viabilidad a partir de las etapas de sucesión presentes en el área de estudio.

Sin embargo, y paradójicamente, la cubierta vegetal actual resultante de los usos del suelo que llevaron a la degradación del bosque autóctono original, se convierten en la actualidad en piezas importantes para la conservación de algunas de las especies de la fauna de vertebrados que habitan actualmente este área.

#### 2.04.02 Fauna

La comunidad de animales silvestres presente en el municipio de San Emiliano está condicionada por la disponibilidad de hábitats adecuados para su establecimiento y desarrollo. El principal ambiente disponible para la fauna, tal y como se ha descrito en el capítulo referente a la vegetación es el pastizal y matorral medio y altimontano, donde prevalecen especies arbustivas como los brezos, los piornos o los abrojos, y especies herbáceas como gencianas o saxífragas. Los prados y arboledas asociadas del fondo de los valles sostienen, asimismo, una interesante comunidad de animales, mientras que los roquedos abruptos, que salpican las mayores cotas de altitud del municipio, añaden diversidad al paisaje y, por ello, aumentan la "oferta" de hábitats para la fauna.

#### 2.04.02.01 Aves

En la comunidad de aves de la zona, encontramos especies representativas y singulares de estos ambientes montanos y alpinos, como el águila real; la perdiz pardilla; el bisbita alpino; las chovas piquirroja y piquigualda; el gorrión alpino; la collaba gris; los escribanos montesino y cerillo o las tarabillas norteña y común.

En las vegas de los ríos que surcan el término municipal y en los núcleos de población, encontramos aves típicas de sotos fluviales y núcleos rurales, como la cigüeña blanca; el cernícalo vulgar; la golondrina común; el avión común; el petirrojo; el ruiseñor; el carbonero común; el mirlo común o la lavandera cascadeña.

Tan sólo tres de las especies de aves detectadas se encuentran recogidas en alguna de las categorías de amenaza: el águila real, la cigüeña blanca y la perdiz pardilla.

#### 2.04.02.02 Mamíferos

La comunidad de mamíferos del municipio de San Emiliano cuenta con un importante abanico de especies. Desde micromamíferos, entre los que cabe destacar la musaraña colicuada; alguna especie de musgano; topillos o ratillas del género *Microtus*, así como erizo europeo, hasta las grandes especies de la mastofauna ibérica. Y es, entre este último grupo, donde encontramos las especies más singulares de la fauna de nuestra área de estudio.

Comenzaremos mencionando especies como el rebeco; el zorro, la comadreja o el armiño, cuya distribución ibérica y europea, así como el estado de conservación de sus poblaciones no resultan preocupantes desde ningún punto de vista. Sin embargo, el término municipal de San Emiliano se encuentra dentro del área de distribución de otras especies cuya conservación depende de la gestión territorial que en estas áreas se lleve a cabo. Estas especies son tres: la liebre de piornal, el lobo y el oso pardo.

La liebre de piornal es un endemismo ibérico que habita los piornales y brezales montanos de la cordillera cantábrica, entre los 1.000 y los 1.900 m de altitud s.n.m. Normalmente estos taxones se encuentran en áreas geográficas o hábitats restringidos, o bien presentan una distribución rara en un área más extensa). No se conocen con certeza los factores que pueden suponer una amenaza para sus poblaciones. No obstante, se han citado la excesiva presión cinegética y la pérdida de hábitat como causas más probables. Cambios en los usos del suelo (abandono de los aprovechamientos ganaderos de los montes) o desarrollo de nuevas infraestructuras conducen a esas pérdidas de hábitat.

El lobo se distribuye por toda la cordillera cantábrica, con una densidad media de alrededor de 2 ejemplares por cada 100 km<sup>2</sup>. La totalidad del término municipal de San Emiliano se encuentra dentro de esta área de distribución de la especie, que frecuenta las áreas montañosas, con buenas densidades de matorral y de ungulados (silvestres o domésticos). Su conservación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, donde está considerada como especie cinegética, no reviste especiales problemas. Sus poblaciones parecen mantenerse en unos niveles demográficos aceptables y no se hace necesaria la adopción de medidas especiales de conservación.

Por último, el oso pardo es una de las especies más amenazadas de la fauna ibérica. En la actualidad, se estima que en España cuenta con una población inferior a la centena de ejemplares, distribuidos en su práctica totalidad por la cordillera cantábrica, a caballo entre las provincias de Asturias, León, Lugo, Cantabria y Palencia. En esta área, el oso hace uso principalmente de los bosques caducifolios de montaña, donde busca terrenos poco accesibles, de baja presencia humana y con abundantes recursos alimenticios.

El territorio del término de San Emiliano se solapa parcialmente con el área de distribución del núcleo occidental de la población cantábrica de oso pardo. Según el Decreto 108/1990, de 21 de junio, por el que se establece un estatuto de protección del oso pardo en la Comunidad de Castilla y León y se aprueba el Plan de Recuperación del oso pardo, el área de distribución de la especie dentro del término de San Emiliano comprende todos los terrenos que se encuentran al norte de la carretera comarcal 623. Este decreto contempla además, en el Plan de Recuperación, la regulación mediante normativa, del uso de las pistas forestales (impidiendo la proliferación de nuevas pistas y regulando el uso de las existentes previendo, incluso, el cierre de las que carezcan de utilidad), de las actividades turísticas y recreativas y de los usos cinegéticos en toda esta área.

#### 2.05 LA POBLACIÓN

Las entidades de población que integran el municipio de San Emiliano se caracterizan, como la mayoría de los núcleos de pobla-

ción de la montaña de León, por su pequeño tamaño, tanto en extensión ocupada por el caserío como por su volumen poblacional. De hecho, según la renovación del Padrón Municipal de habitantes a 1 de mayo de 1996, el mayor de todos ellos -Torrebarrio- sólo cuenta con 203 habitantes; la capital supera los cien habitantes (146) y el resto, no llegan a la centena.

Se trata, en todos los casos, de núcleos de poblamiento concentrado, es decir, agrupaciones más o menos compactas de edificios pero perfectamente individualizadas y separadas unas de otras, y con un marcado carácter rural.

Estas pequeñas localidades son, a pesar de su reducido tamaño pueblos y no aldeas, ya que disponen de término local propio en el que pueden ejercer y han ejercido durante siglo sus competencias en aspectos como el aprovechamiento de las leñas, maderas y pastos comunales de la localidad y también la regulación de las servidumbres colectivas.

#### 2.05.01 La evolución de la población

La evolución de la población presenta una tendencia a lo largo del siglo muy similar en todos los pueblos que integran el municipio.

Se pueden diferenciar dos períodos nítidos que tienen como frontera la mitad del siglo. La primera fase es ascendente y de signo contrario la segunda.

Este proceso de pérdida de población ha propiciado que en todos los núcleos la población de 1991 sea menor que la que tenían a principios de siglo (en general la reducción supera el 50%). Este fenómeno no es privativo de San Emiliano, todo lo contrario, se trata de la manifestación de una tendencia que afecta al conjunto de la montaña leonesa y que es afín, a su vez, a la de otras zonas cantábricas.

La réeesión es moderada entre 1950 y 1960 pero se acentúa, y provoca grandes pérdidas, entre 1960 y 1981. El descenso continúa entre 1981 y 1991 pero se produce una desaceleración del ritmo, pasando a mostrar un descenso mucho más suave. Entramos así en una etapa caracterizada por las pequeñas fluctuaciones intercensales que muestran una tendencia general hacia la estabilidad.

#### 2.05.02 La estructura y dinámica demográfica

Las consecuencias de la evolución de la población, anteriormente estudiada, se manifiestan no sólo en una pérdida global de efectivos demográficos, sino, lo que es más grave de cara al futuro, en un fuerte desequilibrio en la estructura demográfica.

Despoblamiento y envejecimiento tiene en el factor emigración el elemento inductor a partir del cual se suceden todo un conjunto de mecanismos que, de proseguir, conducen en plazo más o menos largo a la desaparición de los pueblos.

La emigración económica dio lugar a la salida de población seleccionada, formada básicamente por jóvenes, activos desde el punto de vista económico y fértiles desde la perspectiva de la reproducción biológica.

De esta forma, en la actualidad, el grupo de población joven es el más reducido y no llega a suponer ni el 15% de la población total. Por su parte, el grupo de adultos es el más numeroso, seguido muy de cerca por el de ancianos.

Como resultado, se ha producido un fuerte descenso de la natalidad y, por lo tanto, a medio plazo una disminución de las capas de población infantiles y juveniles, que son las que deben asegurar la renovación y continuidad demográfica en el futuro.

El municipio se caracteriza por una población anciana numerosa, cercana al 40% (inferior si tenemos en cuenta sólo la población masculina y superior si sólo trabajamos con la femenina), con una población joven que presenta porcentajes en torno al 15% y por una abundante población de adultos, superior al 45%. De este modo el estado actual de la población en el municipio es definible por el alto grado de envejecimiento como rasgo más característico.

La pirámide de población muestra un perfil claramente regresivo, está envejecida por la cúspide y la natalidad es tan baja que queda por debajo de la tasa de mortalidad, presentando por lo tanto una fase de crecimiento natural negativo.

En la pirámide también se observan dos entrantes considerables. Uno de ellos, el que se corresponde con la población que tiene entre 55-59 años, representaría la pérdida de población que se produjo tras la Guerra Civil y el otro, el que afecta a la población entre 35-45 años, refleja la pérdida de efectivos que tuvo lugar en los años de emigración más fuerte.

En 1991 el municipio tuvo una tasa bruta de mortalidad de 15,07 0/00, que es una tasa muy alta, típica de los países subdesarrollados o de los desarrollados con un grado de envejecimiento muy alto; la tasa bruta de natalidad para ese mismo año fue de 9,04 0/00. Resultado de todo ello es un crecimiento natural o vegetativo muy negativo (-0,6%), es decir, un decrecimiento alto de la población.

En cuanto a la movilidad de esa población, detenido ya el éxodo emigratorio de los años 60, la característica más importante es el fenómeno del incremento estacional de la misma, debido al regreso durante los meses estivales de una buena parte de familias de los emigrantes, y también a la llegada de población foránea que eligen el municipio como lugar de veraneo.

De esta forma, en el municipio se recibe una población estacional máxima, según la Encuesta de Equipamientos e Infraestructuras Locales de 1995, de 2.198 personas. Esto supone un incremento de la población, sobre todo en la época estival, de más del 200% sobre la población habitual.

La existencia de una población estacional abundante en alguno de los núcleos del municipio explica el elevado número de viviendas de ocupación secundaria. De hecho, en algunas entidades de población la cantidad de viviendas secundarias es similar (Riolago) o superior al número de viviendas principales (casos de Truébano y Torrestío).

#### 2.06 LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Antes de pasar al análisis de las distintas actividades económicas del municipio y de la dedicación de la población, podemos partir del conocimiento de los datos económicos básicos del municipio. De este modo, como punto de partida se ha de tener en cuenta que el rendimiento medio declarado es de 1.242.162 ptas.

Profundizando un poco más podemos decir que, según el impuesto sobre la renta de las personas físicas de 1997, el 14,62% de la población se sitúa en el tramo de base imponible que está entre 0 y 0,5 millones; el 58,49% en el tramo que va de 0,5 a 1,5 millones; el 22,41% entre 1,5 y 3 millones y tan sólo el 4,48% declaró más de 3 millones.

Los rendimientos declarados por actividad tienen, según la misma fuente, el siguiente desglose: 56,92% procedentes del trabajo, 33,41% por actividad empresarial y tan sólo el 0,76% de actividades profesionales.

Según los datos publicados por la Junta de Castilla y León para el año 1991, la actividad económica del municipio de San Emiliano se asienta claramente sobre el sector primario (agroganadero) que ocupa a bastante más del 50% de la población activa.

En cuanto al sector industrial, según los datos estadísticos estudiados, representa tan sólo un 13,6% y está mayoritariamente constituido por empleos en la industria manufacturera y en la extractiva. Finalmente, el sector terciario ocupa a un 18% de la población activa.

Se trata, por tanto, de un municipio de clara vocación rural y de economía agroganadera.

Las mujeres constituyen una fracción minoritaria de la población activa y presentan un empleo fuertemente concentrado en el sector primario, en las actividades vinculadas con la explotación agraria (74%). Esta ocupación también resulta dominante entre los varones suponiendo un 65% del total de activos masculinos. El sector terciario es para la población femenina el segundo sector concentrador de empleo, en tanto que la masculina se distribuye, casi con igual intensidad, entre las actividades del secundario y las del terciario.

Son numerosos los habitantes del municipio que forman parte de las clases pasivas. Según el censo de 1991 suponen el 50% de la población total del municipio. En estas clases económicamente dependientes predominan, desde el punto de vista del género, las mujeres,

y desde el punto de vista de la razón o condición de los no activos, citados por orden de importancia numérica, los pensionistas (326), los estudiantes (66) y las mujeres dedicadas a las labores del hogar (96). Destacan por su alto número los pensionistas, que suponen un 32,7% respecto a la población total.

#### 2.06.01 Las actividades agroganaderas

La agricultura se localiza en la vega, y se centra en los cultivos herbáceos en las huertas próximas a los núcleos, en el cultivo de praderas en regadío, y sobre todo en el aprovechamiento de los prados y pastizales de altura. Es decir, es una actividad agraria orientada en primer lugar a la obtención de forrajes para el ganado y secundariamente al cultivo de productos de consumo humano.

La mayor parte de la superficie cultivada, con un porcentaje del 66%, se dedica a prados y pastizales, mientras que tan sólo una pequeña proporción, el 0,4%, se dedica a cultivos herbáceos.

Muchos de estos pastizales corresponden a los pastos de altura o "puertos pirenaicos", cuyo arriendo proporciona a las Juntas Vecinales la mayor parte de sus ingresos. Todos estos puertos o pastizales de altura, que se extienden por las planicies y laderas de las montañas de Babia, han sido durante siglos la riqueza fundamental de la comarca. En los más cercanos se alimentan las veceras de los pueblos y, los de más altura, proporcionan cuantiosos ingresos al arrendarse, año tras año, a los ganaderos trashumantes.

Dentro de la tónica provincial de predominio de explotaciones agrarias pequeñas, este municipio, al igual que la comarca de la que forma parte, no acusa nítidamente la condición minifundista de la agricultura. Probablemente esto se debe a su condición de espacio de montaña dominado por aprovechamientos poco productivos y de uso mayoritariamente extensivo.

Si bien es cierto que el 22,1% de las explotaciones tienen menos de 5 hectáreas, el 52% disponen de superficies que oscilan entre las 5 y las 20 hectáreas, tamaño que en contexto espacial de estos municipios puede darse por medio. Igualmente ha de mencionarse que más del 20% de las explotaciones tienen tamaños superiores a las 20 hectáreas.

El municipio cuenta entre sus explotaciones con un número reducido de grandes unidades concentradoras de altas proporciones de tierra. Se trata, suponemos, de explotaciones y tierras de carácter público, con usufructo vecinal o aprovechamiento directo por parte de los municipios.

La ganadería se centra actualmente en el vacuno, con 2.978 Unidades Ganaderas del total de 4.447 U.G. existentes en el término municipal.

También es relevante la presencia de una cabaña aún importante de ganado ovino, íntimamente ligado al aprovechamiento de los pastos de altura conocidos como puertos pirenaicos. Tampoco es despreciable la ganadería caballar, que tiene en el lugar un enraizamiento secular.

Las modalidades tradicionales de pastoreo son tres:

- La "vecera" o rotación de los vecinos por "velanda" según el número de cabezas. Esta modalidad está aún bien reglamentada en el Barrio de Cubiechas de Torrebarrio, en el Barrio de Abajo de la misma localidad y en La Majúa.

- La "trasterminancia" que es cuando el recorrido no supera los 200 Km. Y que representa en la actualidad la forma dominante de pastoreo y supone el enlace de la montaña con la Ribera del Órbigo, el Páramo y otras tierras de León.

- La "trashumancia" que supone un recorrido mucho mayor y que finaliza en Extremadura.

Hoy en día la trasterminancia es la forma de pastoreo dominante, pudiéndose encontrar ganaderos trasterminantes importantes en Torrebarrio, Villargusán, Genestosa y Candemuela.

Sin embargo, ha sido la trashumancia el rasgo más definitorio de la comarca. Los itinerarios ganaderos que sembraron de cordeles y veredas estas montañas no se entroncaron con la Real Cañada Leonesa sino que desembocaban en la Cañada de La Vizana, también conocida como Cañada Coruñesa.

Uno de los obstáculos actuales de la actividad agroganadera en el municipio es la elevada edad de los titulares de las explotaciones, de los que más de la mitad tienen una edad superior a los 55 años, siendo el grupo de jubilados del 4, 86%.

Por el contrario, el porcentaje de titulares de explotaciones agrícolas que tienen menos de 35 años, grupo que garantizaría la supervivencia de este sector económico, es tan sólo del 7,6% con respecto al total.

Por otro lado, el 96% de los titulares agrarios tienen dedicación exclusiva y tan sólo el 4% se dedica a otra actividad lucrativa de forma principal.

En total 293 explotaciones agrarias, de ellas 281 con tierras y 12 sin tierras, se ocupan del cuidado de 4.997 parcelas, de la crianza de 4.448 unidades ganaderas y utilizan 350 Unidades de Trabajo Año (que relacionadas con el número de explotaciones representan poco más de un empleo por empresa).

A algo más de un apero toca también cada una de las explotaciones comarcales que disponen de un tractor por cada 3 explotaciones y de un motocultor por cada 2; mejor provistas están de "otras máquinas" que probablemente estarán relacionadas con una explotación pecuaria basada en el binomio ovino-bovino.

Como en otros municipios de la montaña, la mayor parte del espacio agrario está dedicado a usos escasamente productivos de aprovechamiento ganadero ocasional por parte de las cabañas bovinas y ovinas. Es el caso del pastizal y el matorral, por el contrario, son escasas, las formaciones arbóreas densas y maduras. Prado y labor se reparten, con predominio del primero, los espacios favorables a un aprovechamiento más intensivo.

#### 2.06.02 Sectores secundario y terciario

Se contabilizan 17 hombres empleos en la industria extractiva que se desarrolla en las minas de los municipios cercanos. En la actualidad ninguno de los indicios mineros existentes en el término municipal se encuentra en explotación.

En cuanto a las industrias agrarias, el municipio sólo cuenta con una fábrica de piensos.

El sector servicios se halla representado en el municipio por la existencia de 2 cajas de ahorro, de 3 hoteles, hostales y pensiones (con un total de 75 plazas) y de 2 restaurantes.

#### 2.07 EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

##### 2.07.01 Red viaria y pavimentación

Los ejes básicos de comunicación rodada que articulan el territorio municipal son dos:

- La carretera comarcal C-623, de León a Villablino, que atraviesa el término de Este a Oeste, aproximadamente por su centro, siguiendo el valle del Luna.

- El conjunto de las carreteras locales LE481 y LE482 que va en dirección Norte-Sur, de Puente Orugo al Puerto Ventana, pasando por la cabeza del municipio.

De esta red parte una serie de ramales secundarios, pequeñas carreteras en fondo de saco que conducen hacia los distintos núcleos urbanos. La Diputación Provincial de León es el institución titular de estas vías.

El estado de conservación de las carreteras es muy heterogéneo. En este momento la mejor es la C-623, que recientemente ha sido objeto de una mejora general.

La pavimentación no es completa es ninguno de los cascos urbanos. Los núcleos más deficitarios son Genestosa y Villafeliz. También hay carencias importantes en Pinos, Riolago, Robledo, Torrestío, Villargusán y Villasecino.

En todo caso, el 90% de la superficie efectivamente pavimentada se encuentra en buen estado.

##### 2.07.02 Abastecimiento de aguas

El abastecimiento de agua potable se solventa en cada pueblo de forma autónoma, recurriendo a la explotación de pequeños manantiales. Las redes de distribución funcionan por gravedad salvo el núcleo de San Emiliano que tiene instalación forzada.

Hay varios pueblos que disponen de más de una fuente de abastecimiento y en Genestosa y Villasecino el sistema se complementa con una captación fluvial.

El servicio está gestionado por las Juntas Vecinales, es gratuito y no hay contadores de consumo.

Las principales carencias en la red de distribución se dan en La Majúa, Villafeliz y Villargusán, que tienen parte de ella en mal estado.

El abastecimiento es suficiente incluso en los períodos estivales de máxima población estacional.

#### 2.07.03 Alcantarillado y depuración

Cada pueblo tiene su red propia, gestionada por la Junta Vecinal correspondiente. El estado de conservación de las distintas redes es bueno.

La depuración se realiza en todos los casos mediante fosas sépticas, que adolecen de falta de mantenimiento.

Hay 8 viviendas con saneamiento autónomo mediante pozos negros. Esta situación afecta especialmente a la población estacional (25 personas) aunque tampoco es desdeñable la cifra de residentes permanentes (14) que no disponen de conexión a las redes generales.

#### 2.07.04 Recogida y tratamiento de los residuos sólidos

En todos los núcleos del municipio hay servicio de recogida periódica de basuras, gestionado por La Mancomunidad de San Emiliano-Sena de Luna.

Todos los residuos recogidos se depositan en un único vertedero situado en terrenos de la Mancomunidad, en el término de San Emiliano, a una distancia de 1800 metros del núcleo. El vertedero está vallado con alambrada y presenta problemas de olores, aunque en general se considera que su estado es aceptable. Presenta un grado de colmatación 50% aunque es susceptible de ampliación.

En ningún pueblo hay servicio de limpieza de calles.

#### 2.07.05 Alumbrado público

Todos los núcleos cuentan con alumbrado público. Hay un cierto déficit en La Majúa, San Emiliano y Torrebarrio.

#### 2.07.06 Abastecimiento de energía eléctrica

El suministro es bueno en todos los núcleos salvo Genestosa y Torrebarrio donde puede calificarse de regular.

#### 2.07.07 Servicio telefónico

Todos los núcleos cuentan con servicio telefónico.

A fecha de 1997 el número de abonados ascendía a 342.

#### 2.07.08 Equipamiento escolar

El municipio no dispone de dotaciones escolares de modo que todos los estudiantes, de cualquier nivel, están obligados a desplazarse.

El centro de enseñanza primaria más próximo está en Huergas de Babia, en el término de Cabrillanes. El destino habitual de los estudiantes de bachillerato es León o Villablino.

#### 2.07.09 Equipamiento deportivo

El único equipamiento deportivo que existe en el municipio está en San Emiliano. Se trata de un centro polideportivo que cuenta con una superficie cubierta de 90 m<sup>2</sup> y de 4.310 m<sup>2</sup> al aire libre. En él se pueden practicar balonmano y baloncesto. Su estado de conservación es malo.

#### 2.07.10 Equipamiento sanitario y asistencial

Existe un único Centro de Salud ubicado en San Emiliano y su estado de conservación es bueno.

Para consultas en medicina especializada y hospitalizaciones es obligado el desplazamiento a León.

#### 2.07.11 Otros equipamientos

Es habitual la conversión de las antiguas escuelas en centros de uso cívico-social o teleclubes.

Es reseñable la pervivencia de un parque considerable de fuentes, lavaderos, potros, etc.

Todos los núcleos tienen cementerio.

### 3. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

#### 3.01 PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL

La clasificación general del suelo que ha de ordenar el territorio municipal de San Emiliano está absolutamente mediatizada por el

hecho que éste pertenece en su totalidad al ámbito del futuro "Parque Natural de los Valles de Babia y Luna".

La legislación urbanística de la comunidad autónoma atribuye a una circunstancia de este tipo -la pertenencia a un espacio natural protegido- una importancia trascendental que condiciona el planeamiento urbanístico de manera decisiva.

Así, la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, plantea las siguientes determinaciones:

#### - Artículo 26.2:

Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas de Castilla y León y de los particulares, y, en particular, prevalecerán sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación del territorio o de planificación sectorial en su materia especial, en la forma establecida en su normativa específica.

Del mismo modo, la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, hace varias menciones explícitas:

#### - Artículo 9.b:

En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

#### - Artículo 16.1:

En el suelo rústico, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

g) Suelo rústico con protección natural, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

#### - Artículo 36.2:

Asimismo, el planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y en su caso recuperación de condiciones ambientales adecuadas:

c) En suelo rústico se establecerán las medidas necesarias para la conservación, y en su caso recuperación, de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres.

La zonificación prevista por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (actualmente en nivel de propuesta) es una obligada referencia previa que se traslada a la clasificación general del suelo de una forma casi directa.

El término municipal de San Emiliano se ha zonificado en el P.O.R.N. del modo siguiente:

- Zona de Uso Limitado de Actuación Prioritaria:

- Definición:

Zonas del medio natural en las que están incluidos los elementos bióticos más frágiles, amenazados o representativos del espacio Natural.

- Delimitación:

El entorno de Peña Ubiña por encima de 1.700 m de altitud.

- Zona de Uso Limitado:

- Definición:

Zonas del medio natural cuyas características son muy estimables. Se incluyen, en general, las siguientes: alta montaña; áreas de ma-

torral y monte arbolado; de aprovechamiento ganadero extensivo; masas de agua, embalses, lagos y lagunas; áreas de alta fragilidad paisajística.

- Delimitación:

La parte del término municipal no incluida en las restantes zonas.

- Zona de Uso Compatible:

- Definición:

Zonas que tradicionalmente se han dedicado a cultivos agrícolas y ganaderías intensiva y que permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, posibilitando un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

- Delimitación:

Zonas sitas en los fondos de los valles o las laderas de poca inclinación que han sido cultivadas tradicionalmente. Hoy se dedican en su mayor parte a praderío. Una característica identificativa es la acotación parcelaria mediante barreras físicas que dibujan la red de la estructura predial.

- Zonas de Uso General:

- Definición:

Zonas ocupadas por los núcleos urbanos y las susceptibles de ocupación futura en función de las previsiones del planeamiento urbanístico.

- Delimitación:

La resultante de la ordenación urbanística que se propone para cada de los pueblos pertenecientes al municipio. Los criterios generales para la definición del suelo urbano y su aplicación concreta en cada caso se justifican de manera individualizada en apartados posteriores de esta memoria.

El Suelo Rústico se delimita y ordena a partir de esta zonificación del medio natural, acogiéndose a las categorías establecidas en la LUCyL:

1. Suelo Rústico de Entorno Urbano.
2. Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional.
3. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.
1. Suelo Rústico con Protección Cultural.
2. Suelo Rústico con Protección Natural.

5.1 Cumbres y afloramientos rocosos.

5.2 Forestal.

5.3 Pastizal y Matorral.

5.4 Hidrológica.

En general las distintas categorías abarcan amplias áreas y son excluyentes entre sí, es decir, en ningún caso se solapan.

Hay dos excepciones a esta pauta:

- El Suelo Rústico con Protección Natural Hidrológica tiene una naturaleza lineal, a lo largo de los cursos superficiales de agua.

- El Suelo Rústico con Protección Cultural (SR/PC) tiene dos facetas:

- Puntual cuando se refiere a los edificios catalogados (y su entorno inmediato) que no están ubicados en los recintos de Suelo Urbano o a los lugares arqueológicos.

- Lineal en el Camino Real de la Mesa, entre Torrestío y el límite del término municipal, en dirección hacia Asturias.

El Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR/EN/ZUC) se dedica específicamente a la preservación intacta de la diafinidad en las franjas vacías, próximas a los conjuntos urbanos, que permiten la contemplación de amplias perspectivas panorámicas. El empleo de esta categoría tiene también que ver con la intención, que desarrollaremos posteriormente, de evitar el fenómeno de invasión tenue de las zonas intermedias entre los distintos barrios de un núcleo, como consecuencia de un crecimiento espontáneo en diseminado. Esta categoría se aplica en particular a los núcleos de San Emiliano, Candemuella, La Majúa, Ríolago y Villafeliz.

La regulación de usos permitidos, autorizables y prohibidos se remite exactamente al artículo 27 de la LUCyL.

El Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional (SR/AT/ZUL) coincide con las brañas, los pastos de altura donde se desenvuelve estacionalmente la ganadería extensiva. Esta actividad constituye la forma más singular y característica de colonización del medio natural, enraizada históricamente desde la Edad Media y soporte importante de la vida económica del lugar.

Todas las brañas están inmersas en las Zonas de Uso Limitado, áreas en donde cualquier clase de actividad constructiva está seriamente restringida. Sin embargo, la ganadería extensiva precisa, tanto en las formas tradicionales de explotación como en las modernas, de instalaciones permanentes de tipo casetas de pastor, majadas, apriscos, etc.

La categoría de Asentamiento Tradicional pretende resolver esta contradicción, estableciendo una normativa singular para estas islas en el Suelo Rústico con Protección Natural, donde sea factible una controlada actividad constructiva, exclusivamente relacionada con el pastoreo.

Se plantea una estricta regulación de usos excepcionales que siempre estarán sujetos al procedimiento de autorización de uso. También se acotan pormenorizadamente las condiciones arquitectónicas de las edificaciones (volumen, textura, color) a fin de dar cumplimiento al artículo 9, apartado b), de la LUCyL.

El Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR/PA/ZUC) se corresponde exactamente con la Zona de Uso Compatible definida en la zonificación del proyectado Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

Este área, dedicada básicamente a praderío, soporta las actividades agropecuarias que constituyen actualmente la principal base económica del municipio, en particular la ganadería bovina. Es predecible que esta situación se mantenga en el futuro, acentuada por la inevitable tendencia de traslado hacia aquí de las explotaciones ganaderas que todavía en su mayor parte están radicadas en el interior de los núcleos urbanos.

Debido a las dificultades de gestión -desproporcionadas con la capacidad administrativa del Ayuntamiento- que comporta la concentración de las nuevas explotaciones en zonas específicas de tipo polígono ganadero, se plantea una alternativa más flexible, basada en la permisividad del establecimiento diseminado de naves ganaderas.

Los mecanismos que se proponen para controlar que este fenómeno no represente un impacto negativo en el paisaje son los siguientes:

- Permiso previo de la actividad mediante el procedimiento de Autorización de Uso (artículo 29 de la LUCyL).

- Determinación de un tamaño mínimo de parcela, situado en la franja media-grande del mosaico parcelario.

- Separación respecto al Suelo Urbano.

- Determinación de los parámetros urbanísticos: edificabilidad, ocupación de parcela, separación a linderos, altura máxima, etc.

- Regulación de las condiciones arquitectónicas: volumen; color y texturas de los materiales de acabado.

- Regulación de las condiciones higiénico-sanitarias, en particular en lo que se refiere al tratamiento del estiércol y las aguas residuales.

- Preservación del viario rural, según las disposiciones del artículo 24, apartado 3, de la LUCyL.

El Suelo Rústico con Protección Natural (SR/PN/...) se divide en cuatro categorías en función de la clase de zona a la que esté adscrita en la zonificación del PORN y de su configuración geográfica o paisajística.

Son éstas:

- Suelo Rústico con Protección Natural: Cumbres y Afloramientos Rocosos (SR/PN/ZULAP/CR). El más exigente, corresponde a la Zonas de Uso Limitado de Actuación Prioritaria donde se restringe hasta un nivel muy estricto toda clase de actividades, en particular las edificatorias, que están completamente prohibidas.

- Suelo Rústico con Protección Natural: Forestal (SR/PN/ZUL/F). Con un nivel de restricción similar al anterior, específicamente referida a la única mancha de bosque de haya que existe en término

municipal, al Norte, en la cuenca del arroyo Vachalacha. Pertenecer a la Zona de Uso Limitado.

- Suelo Rústico con Protección Natural: Pastizal y Matorral (SR/PN/ZUL/PM). Es algo más relajado en lo que a usos se refiere aunque siempre con limitaciones muy importantes que tienen como umbral mínimo las disposiciones del artículo 29 de la LUCyL. Abarca una parte mayoritaria de la Zona de Uso Limitado.

- Suelo Rústico con Protección Natural: Hidrológica (SR/PN/H). Dedicado a la protección de ríos, arroyos y lagunas. Se complementa con la legislación sectorial.

Dado que todo el término municipal está incluido en un Espacio Natural Protegido, no hay Suelo Rústico Común. Del mismo modo, tampoco se recoge la categoría de "Protección de Infraestructuras" pues no hay previsiones de implantación de nuevos sistemas o redes que, por otra parte, van a tener un encuadre prácticamente imposible tras la declaración del Parque Natural.

### 3.02 PARA LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO

La calificación de ordenanzas en Suelo Urbano se plantea como una conciliación de dos situaciones contradictorias. De una parte, el reducido tamaño del órgano de administración municipal aconseja una tendencia a la simplificación normativa de modo que la labor de control urbanístico cotidiano no exceda de sus posibilidades de gestión.

Sin embargo, la complejidad de las formas vernáculas de crecimiento urbano, los cambios en el sistema productivo de base agropecuaria y la difusión de nuevos modelos domésticos, implica la conveniencia de un cierto número de marcos normativos que acojan las distintas situaciones actuales y las previsibles en un futuro próximo.

El mundo rural vive un momento de profunda reestructuración, sin precedentes en la historia moderna. Esta transformación demográfica, productiva y cultural tiene una plasmación evidente en el entorno edificado. Las formas de vida cambiantes generan nuevas necesidades materiales o ideológicas que los modelos tradicionales no pueden resolver por sí solos.

Nuestra propuesta normativa intenta afrontar esta situación transitoria con un enfoque evolutivo.

Respecto de las tipologías tradicionales planteamos una reinterpretación que conserve lo esencial y admita, en el terreno de lo accesorio, las modificaciones derivadas de las nuevas expectativas.

Aceptamos la utilización de modelos sin precedentes vernáculos ni justificación razonable, como es la vivienda unifamiliar aislada, pero que goza de un pujante respaldo popular. Sin embargo, este posibilismo que acepta una incomprensible demanda social, no significa renuncia a la función ordenadora.

La renovación edilicia en los cascos edificados deberá ajustarse a los invariantes vigentes fundamentales a fin de no socavar la armonía heredada. Por este mismo motivo, las nuevas tipologías se circunscriben a zonas de expansión periférica.

En suma, se pretende estructurar los núcleos urbanos mediante la agrupación en áreas homogéneas, caracterizadas por la unanimidad tipológica, volumétrica y tectónica.

Se establecen cuatro Ordenanzas. Cada una de ellas está asociada a un tipo edificatorio específico, y se desarrolla mediante una normativa reguladora que abarca una amplia gama de parámetros: forma de ocupación de la parcela, volumetría, usos, etc.

A continuación se hace una breve reseña individualizada.

#### OR-1 Ordenanza de casco

Referida a las manzanas donde hay consolidado un frente de fachada continuo.

Se establecen dos grados:

\* Grado 1, en las escasas zonas donde se concentran, asociadas a las vías de comunicación, las actividades terciarias. Su rasgo más distintivo la posibilidad de alcanzar tres plantas de altura.

\* Grado 2, en zonas con tejido urbano con matriz tradicional donde la edificación residencial se aliena con la fachada principal.

La ocupación se regula mediante un porcentaje de la superficie de la parcela, en función del tamaño de la misma, siendo mayor en las parcelas de menor tamaño, (entre el 100% y el 50%).

La edificabilidad sigue la misma pauta, oscilando entre 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima permitida varía según los grados (2 o 3).

La edificación deberá alinearse a viario. Se toleran edificaciones auxiliares en el patio de una planta de altura.

#### OR-2 Ordenanza rural flexible

Se admiten múltiples posibilidades de ubicación de los volúmenes edificados sobre la parcela.

La ocupación se establece mediante porcentajes respecto de la superficie de la parcela, permitiéndose que la edificación se adose a los linderos del solar.

La edificabilidad se fija mediante una fórmula similar a la de la ocupación.

La altura máxima es de dos plantas.

#### OR-3 Ordenanza de vivienda unifamiliar

Dentro de esta ordenanza se distinguen dos tipologías: vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar pareada. En ambos casos la ocupación es un porcentaje de la superficie del solar, y la edificabilidad se establece mediante un coeficiente en función de la superficie.

En el primer caso, aislada, la edificación deberá estar separada de todos sus linderos una distancia mínima, salvo en casos concretos, mientras que en el segundo caso, adosadas, las edificaciones deberán estar unidas exclusivamente por uno de los laterales.

Finalmente, hay una cuarta ordenanza para regular los equipamientos.

### 3.03 PARA LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Los racimos en los que históricamente se agrupa la edificación, más los tímidos asentamientos expansivos recientes, dispersos y desordenados, vienen a sugerir unos límites de la trama urbana en cuyo interior hay vacíos suficientes como para absorber con holgura las futuras necesidades de Suelo Urbano.

Por lo tanto, el criterio de partida se basa en la asunción de las estructuras urbanas de los núcleos, sin necesidad de propuestas que representen modificaciones sustanciales.

A continuación se describe la configuración que se propone para cada pueblo:

#### SAN EMILIANO

Estado actual

- Posición en el territorio:

- En el centro del valle, en una encrucijada.

- Sin orientación definida.

- Directamente relacionado con las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- En una plataforma casi horizontal con pocos accidentes constructores; una ladera inclinada al N-E; una peña rocosa y el río al N-W.

- Estructura urbana:

- Generada por las vías de comunicación.

- Fragmentada en dos barrios, separados por un arroyo y su masa frondosa correspondiente más una franja de pradería.

- Al N, el barrio primitivo con una trama bastante compacta.

- En torno a la encrucijada, una expansión más moderna que se prolonga a lo largo de los viales, decreciendo en densidad y estructuración.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.

- Vistas transversales del valle en la franja vacía entre los dos barrios.

- Parque inmueble:

- Altura predominante de dos plantas. Tres plantas en varios edificios de la encrucijada.

- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L, dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- Poca actividad agropecuaria en el interior del núcleo, radicada principalmente en el barrio N.

- Concentración de usos terciarios en la encrucijada, en un nivel de centro de servicios con un radio de influencia aproximado de 20 Km.

- Conjunto catalogable de varias casas de la primera mitad del siglo XX, en los márgenes de la carretera. Aparte, algunos edificios singulares e independientes entre sí.

- Intervenciones modernas de impacto negativo, con tipos edificatorios y acabados inadaptados al contexto.

#### Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:

- En el perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido por las lindes traseras de las parcelas periféricas que dan fachada a la red viaria urbana (existente o de nueva creación) o, cuando no es posible, mediante una línea paralela al eje de la calle que defina una franja de suficiente fondo.

- A lo largo de los tres ramales de carretera que convergen en el centro del núcleo se plantean otras tantas áreas de expansión susceptibles de albergar los tipos edificatorios modernos.

- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

- Para preservar las vistas longitudinales del valle entre los dos barrios se clasifica el praderío intermedio como Suelo Rústico de Entorno Urbano.

- Estructura urbana:

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- El arroyo conserva su función de elemento divisorio entre el barrio antiguo y la expansión en la encrucijada. Ésta se refuerza con la franja adyacente clasificada como Suelo Rústico de Entorno Urbano.

- En la periferia se formaliza alguna calle sobre la pauta de caminos rurales.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-1/1 y OR-1/2 en la encrucijada que focaliza la estructura urbana y la vida del pueblo.

- OR-2 en el núcleo antiguo con la excepción de dos pequeñas manzanas donde el frente de fachada es continuo (OR-1/2).

- OR-3 en las zonas periféricas de expansión moderna, apoyadas en las infraestructuras viarias.

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- Se plantea una reserva específica que refuerce el carácter del pueblo como centro de servicios y prestaciones de toda la alta Babia.

- Un espacio libre público en el entorno del cuartel de la Guardia Civil.

- Sería conveniente la restauración de la antigua iglesia de San Miguel.

- Catalogación:

- Catalogación singular de edificios individuales.

#### CANDEMUELA

Estado actual

- Posición en el territorio:

- Borde de valle.

- Orientado hacia el W.

- Ligeramente desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- Constricción estricta al N-E por ladera de pendiente pronunciada.

- Constricción más holgada al S-E, también por ladera de pendiente pronunciada.

- El borde meridional del núcleo está ceñido por un arroyo en cuyos márgenes crecen varios tramos de masa frondosa.

- Estructura urbana:

- Trama relativamente compacta, con tendencia direccional E-W.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.

- Iglesia en posición excéntrica, al borde de la carretera, en la encrucijada de conexión.

- Vistas panorámicas hacia el S, desde el borde del arroyo.

- Vistas panorámicas hacia el conjunto del valle desde la ladera N-E.

- Parque inmueble:

- Altura predominante de dos plantas, sin ningún edificio que la sobrepase.

- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L, dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- Reducida actividad agropecuaria en el interior del núcleo; las instalaciones más grandes se ubican en la periferia.

- Impacto negativo de una nave agropecuaria y algunos cobertizos de segunda residencia con un tamaño muy pequeño y materiales de acabado inadaptados al contexto.

- Son catalogables pocos edificios singulares e independientes entre sí.

#### Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:

- División en dos barrios independientes.

- Al Este y al Sur el perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido directamente por los límites naturales (ladera inclinada y arroyo, respectivamente). En el resto, por las lindes traseras de las parcelas que dan fachada a la red viaria urbana.

- Se considera conveniente que el barrio principal no alcance la carretera LE-481 para evitar la creación de un travesía. Para preservar vacía la franja de praderío entre la carretera y el núcleo, ésta se clasifica como Suelo Rústico de Entorno Urbano.

- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

- Estructura urbana:

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- Para regularizar los perímetros de las manzanas en algunos casos se reduce la profundidad de las penetraciones en fondo de saco a través de la figura del "sobrante de viales".

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-2 en la totalidad de la trama urbana salvo una manzana donde el frente de fachada es continuo (OR-1/2).

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- Se considera suficiente un nivel mínimo (Iglesia y antiguas escuelas).

- Se propone un espacio libre público en el entorno inmediato de la iglesia.

- Catalogación:

- Catalogación singular de edificios individuales.

#### COSPEDAL

Estado actual

- Posición en el territorio:

- Ladera sobre el valle.

- Orientado hacia el S

- Desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- Constricción estricta al N-W y al S-W por laderas de pendiente pronunciada.

- Estructura urbana:

- Viario sinuoso, adaptándose a la topografía.

- El arroyo desempeña la función de eje vertebral.
  - Núcleo de trama relativamente compacta en el borde E, y una orla diseminada en disposición longitudinal N-S.
  - Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.
  - Iglesia en posición poco representativa.
  - Vistas panorámicas hacia el valle (S), desde diversos escalones.
  - Parque inmueble:
  - Altura predominante de dos plantas, sin ningún edificio que la sobrepase.
  - Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.
  - Reducida actividad agropecuaria en el interior del núcleo; la instalación más grandes se ubica en la periferia, a la entrada.
  - Sin edificios de impacto negativo.
  - Pocos edificios catalogables e independientes entre sí.
- Propuesta
- Delimitación del Suelo Urbano:
  - En general el perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido por las lindes traseras de las parcelas periféricas que dan fachada a la red viaria urbana o, cuando no es posible, mediante una línea paralela al eje de la calle que define una franja de suficiente fondo. Como excepción en la zona Norte se toma como pauta el eje del vial dado que en el lado externo hay accidentes geográficos (arroyos, etc) que impiden su aprovechamiento urbanístico.
  - En el Sur se plantea un área de expansión susceptible de albergar los tipos edificatorios modernos.
  - Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.
  - Estructura urbana:
  - Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.
  - Calificación del Suelo Urbano:
  - OR-2 en la totalidad de la trama urbana.
  - OR-3 para la expansión proyectada en el extremo meridional.
  - Equipamientos y espacios libres públicos:
  - Se considera suficiente un nivel mínimo (iglesia y antiguas escuelas).
  - Sería conveniente la restauración de la antigua iglesia de San Pedro.
  - Catalogación:
  - Catalogación singular de edificios individuales.
- GENESTOSA
- Estado actual
- Posición en el territorio:
  - Borde de valle.
  - Orientado hacia el E-SE
  - Desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.
  - Límites naturales:
  - Constricción estricta al W y al N-E por laderas de pendiente pronunciada.
  - El río delimita el núcleo por el N-E con un único vado. Sus márgenes están poblados de una importante masa frondosa.
  - Estructura urbana:
  - Trama fragmentada en varios racimos de edificación, con tendencia direccional NW-SE.
  - Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.
  - Dos arroyos atraviesan el centro del núcleo para converger cerca del puente donde tributan al río.
  - Vacíos intermedios dedicados a pradería.

- Masas frondosas compactas en el borde fluvial y diseminadas al SW.
  - Iglesia en el centro de uno de los barrios del núcleo.
  - Vistas panorámicas hacia el macizo de Peña Ubiña (E).
  - Parque inmueble:
  - Altura dominante de dos plantas, con algún edificio singular que la sobrepasa.
  - Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.
  - Actividad agropecuaria en el interior del núcleo; las instalaciones más grandes se ubican en la periferia.
  - Un frente completo de edificaciones catalogables; alguna otra muy singular en posición no muy alejada.
  - Sin edificios de impacto negativo, conjunto bastante armónico.
- Propuesta
- Delimitación del Suelo Urbano:
  - Al Norte, el perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido directamente por los límites naturales (río y laderas inclinadas). Los límites meridionales vienen dictados por la edificación consolidada más pequeñas expansiones periféricas, apoyadas en el viario rural.
  - Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.
  - En ningún caso de atraviesa el río, manteniendo el presente contacto tangencial con el casco.
  - Preservación de las vistas panorámicas hacia el Este (Macizo de Peña Ubiña).
  - Estructura urbana:
  - Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.
  - Para regularizar los perímetros de las manzanas en algunos casos se reduce la profundidad de las penetraciones en fondo de saco a través de la figura del "sobrante de viales".
  - Calificación del Suelo Urbano:
  - OR-2 en la totalidad de la trama urbana salvo en la gran manzana central donde el frente de fachada es continuo (OR-1/2).
  - Equipamientos y espacios libres públicos:
  - Se considera suficiente un nivel mínimo (iglesia y antiguas escuelas).
  - Se propone un espacio libre público en el entorno inmediato de la iglesia.
  - Catalogación:
  - En general, catalogación singular de edificios individuales.
  - Protección conjunta de un frente completo de edificios en la calle Alta.
- LA MAJÚA
- Estado actual
- Posición en el territorio:
  - Valle angosto en fondo de saco.
  - Orientado hacia el NW-SE
  - Muy desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.
  - Límites naturales:
  - Constricción estricta al N-E, S-E y S-W por laderas de pendiente pronunciada.
  - El río no interrumpe la continuidad del núcleo y se vadea en dos puntos. Sus márgenes están poblados de una importante masa frondosa.
  - Estructura urbana:
  - Disposición filiforme con un núcleo algo más compacto en torno al primer puente; al S la línea se desdobra; al N, un pequeño barrio aislado.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.

- Gran vacío dedicado a praderío en el lado oriental, entre el cauce del río y la calle-eje vertebral.

- Protagonismo del río como accidente geográfico primordial; masas frondosas compactas en el borde fluvial.

- Iglesia aislada, en una posición elevada desde la que se contemplan vistas panorámicas de la totalidad del valle.

- Parque inmueble:

- Altura predominante de dos plantas.

- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- Intensa actividad agropecuaria en el interior del núcleo.

- Colección de un buen número de edificios de gran empaque arquitectónico y valor histórico.

- Algún edificio muy arcaico de valor etnográfico.

- Impacto negativo de algunos cobertizos de segunda residencia con un tamaño muy pequeño y materiales de acabado inadaptados al contexto.

Propuesta

- Catalogación:

- En general el perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido por las lindes traseras de las parcelas periféricas que dan fachada a la red viaria urbana o, cuando no es posible, mediante una línea paralela al eje de la calle que defina una franja de suficiente fondo. En el Sur está condicionado localmente por accidentes orográficos (inclinación del terreno).

- En un importante tramo del lado occidental se toma como pauta el eje del vial dado que en el lado externo hay una zona de praderío que se pretende preservar indemne. Ésta se clasifica como Suelo Rústico de Entorno Urbano.

- En el Sur se plantea un área de expansión susceptible de albergar los tipos edificatorios modernos.

- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

- Estructura urbana:

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-1 en la manzana central que tiene consolidado un frente fachada continuo.

- OR-2 en la mayor parte del núcleo.

- OR-3 en el extremo meridional, en una zona el tipo aislado ya se ha manifestado e incluso resulta conveniente desde el punto de vista paisajístico para atenuar el peso visual de la edificación.

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- Se considera suficiente un nivel mínimo (iglesia y antiguas escuelas).

- Catalogación:

- Colección bastante numerosa de edificios individuales. No se considera necesario establecer una protección de conjunto.

PINOS

Estado actual

- Posición en el territorio:

- Valle angosto en fondo de saco.

- Orientado hacia el SE, en una ladera bastante encajonada.

- Muy desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- Constricción continua y estricta por ambos lados.

- Al N-W, laderas de pendiente pronunciada.

- Al S-E, el río con sus márgenes poblados de masa frondosa.

- Estructura urbana:

- Disposición filiforme, fragmentada en tres grupos, el primero (la entrada) diseminado, algo más compactos los siguientes.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.

- Vacíos intermedios entre los grupos edificados dedicados a pradería. Entre el 2º y el 3º barrio atravesado por un arroyo.

- Masas frondosas compactas en el borde fluvial.

- La segunda residencia en tipo aislado tiende a asentarse a lo largo de la carretera de conexión.

- Vistas completas del valle desde el punto de entrada al núcleo.

- Iglesia aislada, en una posición elevada desde la que se contemplan vistas panorámicas de la totalidad del valle.

- Parque inmueble:

- Altura predominante de dos plantas.

- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- Actividad agropecuaria en el interior del núcleo, centralizada en explotaciones de tamaño grande.

- Son catalogables algunos edificios singulares e independientes entre sí.

- Impacto negativo de naves agropecuarias incluidas dentro del caserío que tienen un volumen desproporcionado.

Propuesta

- Catalogación:

- El perímetro del recinto de Suelo Urbano obedece directamente a los límites naturales: el río al Sur y las laderas inclinadas al Norte.

- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

- Estructura urbana:

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-2 en la mayor parte del núcleo.

- OR-3 en el área de implantación moderna, al Oeste de la carretera de entrada. Este tipo es también el que mejor se adapta a la difícil topografía de la zona.

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- Se considera suficiente un nivel mínimo (Iglesia y antiguas escuelas).

- Catalogación:

- Catalogación singular de edificios individuales.

RIOLAGO

Estado actual

- Posición en el territorio:

- Borde del valle.

- Orientado hacia el N(1)

- Muy desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- Constricción estricta al S-W por laderas de pendiente pronunciada.

- Más permeable, al E, el río con sus márgenes poblados de masa frondosa.

- Estructura urbana:

- Un núcleo principal bastante compacto con tres expansiones radiales más esponjadas.

- Un barrio secundario encaramado en una ladera.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.

- Un gran vacío intermedio, al S del núcleo principal, dedicado a pradería.

- Masas frondosas compactas en el borde fluvial y diseminadas al E y al W.
- Vistas hacia el valle del río Luna, desde la elevación en el extremo meridional.
- Iglesia en el borde occidental en una posición relativamente aislada.
- Parque inmueble:
- Altura predominante de dos plantas. Varios edificios con tres.
- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.
- Intensa actividad agropecuaria en el interior del núcleo, en explotaciones de pequeño tamaño.
- Colección de un buen número de edificios de gran empaque arquitectónico, algunos de ellos con importantes méritos artísticos, a caballo entre la arquitectura culta y popular.
- Previsible catalogación amplia que abarque una idea de conjunto.
- Algunas intervenciones modernas de impacto negativo, generalmente debido a la inadaptación al contexto de la paleta de acabados.

#### Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:
- En general el perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido por las lindes traseras de las parcelas periféricas que dan fachada a la red viaria urbana o, cuando no es posible, mediante una línea paralela al eje de la calle que defina una franja de suficiente fondo.
- El borde sudoccidental es respuesta directa de los condicionantes topográficas.
- Atendiendo a varias alegaciones, se cruza el río, formando un brazo oriental a lo largo de del tramo inicial de un camino rural. Queda fuera una nave agropecuaria.
- Se clasifica como Suelo Rústico de Entorno Urbano el otero que preside el núcleo urbano.
- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.
- Estructura urbana:
- El caserío se dispone en torno al Otero, accidente geográfico que lo preside y que constituye el elemento que caracteriza su estructura y paisaje.
- El río mantiene su posición tangente que desempeña la función de límite oriental.
- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.
- Calificación del Suelo Urbano:
- OR-1/2 en la macromanzana central y las otras tres adyacentes por el Este donde la continuidad del frente de fachada está suficientemente consolidado salvo una vivienda aislada de reciente construcción.
- OR-2 en el resto de las manzanas donde la ocupación de parcela es más azarosa.
- Equipamientos y espacios libres públicos:
- Se considera suficiente un nivel mínimo (iglesia y antiguas escuelas).
- Se plantea un espacio libre público una zona, actualmente utilizada de bolera, que redondea el perímetro de una de las manzanas calificadas como OR-1/2. También en el entorno de la iglesia.
- Catalogación:
- Colección muy abundante de edificios individuales, algunos de ellos de gran calidad. No se considera necesario establecer una protección de conjunto.

#### ROBLEDO

##### Estado actual

- Posición en el territorio:

- Ladera sobre el valle.
- Orientado hacia el S
- Desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.
- Límites naturales:
- Sin límites naturales, aunque asentado en una ladera bastante inclinada que dificulta el asentamiento.
- Estructura urbana:
- Viario sinuoso, adaptándose a la topografía.
- Núcleo de trama relativamente compacta en el S, y una orla diseminada al N.
- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.
- Vistas panorámicas hacia el valle (S), desde diversos escalones.
- Masas frondosas diseminadas, generalmente al S
- Parque inmueble:
- Altura predominante de dos plantas, sin ningún edificio que la sobrepase.
- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.
- Actividad agropecuaria en el interior del núcleo, radicada principalmente en el extremo W.
- Son catalogables algunos edificios singulares e independientes entre sí.
- Alguna intervención moderna de impacto negativo, como consecuencia de la inadaptación al contexto de la paleta de acabados.

#### Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:
- La totalidad del perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido por las lindes traseras de las parcelas periféricas que dan fachada a la red viaria urbana o, cuando no es posible, mediante una línea paralela al eje de la calle que defina una franja de suficiente fondo.
- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.
- Estructura urbana:
- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.
- Calificación del Suelo Urbano:
- OR-2 en la totalidad del núcleo.
- Equipamientos y espacios libres públicos:
- Se considera suficiente un nivel mínimo (iglesia y antiguas escuelas).

- Un espacio libre público en el entorno de la iglesia.

- Catalogación:

- Catalogación singular de edificios individuales.

#### TORREBARRIO - N (Barrio de la Cubilla)

##### Estado actual

- Posición en el territorio:
- Borde del valle.
- Orientado hacia el S
- Desarrollo en dirección NE-SW.
- Ligeramente desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.
- Límites naturales:
- Constricción continua al W por laderas de pendiente pronunciada.
- Estructura urbana:
- Un centro compacto, y dos ramales longitudinales, hacia el S y el N, éste último muy diseminado.
- El núcleo central atravesado por un arroyo acompañado de una masa frondosa.

- Otro arroyo externo a la trama edificada por el E, al pie del escape de ladera, también acompañado de masa frondosa.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.

- El paisaje general dominado por la cercanía del macizo rocoso de Ubiña.

- Parque inmueble:

- Altura máxima y predominante de dos plantas.

- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L (alguno excepcional en U), dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- Intensísima actividad agropecuaria en el interior del núcleo, en explotaciones de diversos tamaños. Deficientes condiciones de salubridad.

- Sin iglesia ni otros edificios representativos de la comunidad.

- Son catalogables muy pocos edificios singulares e independientes entre sí.

Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:

- En general el perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido por las lindes traseras de las parcelas periféricas que dan fachada a la red viaria urbana o, cuando no es posible, mediante una línea paralela al eje de la calle que defina una franja de suficiente fondo.

- El borde occidental es respuesta directa de los condicionantes topográficos.

- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

- Estructura urbana:

- El Suelo Urbano se configura como un ámbito continuo que incluye los vacíos intermedios entre el núcleo principal y las edificaciones diseminadas que se desperdigán hacia el Norte.

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-2 en buena parte del núcleo.

- OR-3 en las zonas intermedias vacías, situadas hacia el Norte.

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- Se considera suficiente un nivel mínimo (ermita y antiguas escuelas).

- Catalogación:

- Colección singular de edificios individuales.

TORREBARRIO - S (Barrios de Abajo y la Vega)

Estado actual

- Posición en el territorio:

- Centro del valle.

- Orientado hacia el S

- Directamente relacionado con las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- Constricción al E por las laderas de pendiente pronunciada de la colina donde se asienta la iglesia.

- Estructura urbana:

- Dos barrios en torno al accidente geográfico principal, la colina de la iglesia, que preside el conjunto.

- Barrio de Abajo:

- Flanqueado al E por un arroyo con sus márgenes pobladas de masas frondosas.

- Atravesado centralmente por otro arroyo que va converger con el anterior en el borde meridional.

- Al W, tangente con la carretera LE-481.

- Estructura de incipientes macromanizas parcialmente ocupadas por grupos de edificación y con grandes vacíos destinados a pradería.

- Barrio de la Vega:

- Pequeño grupo de conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas, al pie de la colina de la iglesia, por su lado S.

- Expansión diseminada al S-W de explotaciones agropecuarias.

- Vistas panorámicas de la totalidad del valle desde la iglesia.

- El paisaje general dominado por la cercanía del macizo rocoso de Ubiña.

- Parque inmueble:

- Altura predominante de dos plantas, con alguna excepción de tres.

- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o en U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- Intensa actividad agropecuaria en el interior del núcleo, en explotaciones de tamaño medio.

- Alguna actividad terciaria ligada a la carretera.

- Son catalogables varios edificios singulares e independientes entre sí, incluyendo algunos hórreos. En el barrio de la Vega, un edificio singular de carácter mixto, culto-popular, y valor artístico.

Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:

- En general el perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido por las lindes traseras de las parcelas periféricas que dan fachada a la red viaria urbana o, cuando no es posible, mediante una línea paralela al eje de la calle que defina una franja de suficiente fondo.

- El borde noroccidental y el oriental, al pie de la falda donde se asienta la iglesia, son respuesta directa de los condicionantes topográficos.

- Queda fuera del Suelo Urbano el área occidental donde se ha dado una tendencia de asentamiento de naves agropecuarias, apoyadas en un camino rural.

- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

- Estructura urbana:

- Por imperativo del artículo 11 de la LUCyL se clasifica como Suelo Urbano una franja en la margen occidental de la carretera LE-481, aunque el equipo redactor hubiera preferido que el hipotético crecimiento se concentrara al otro lado de modo que la travesía no perdiera su actual carácter tangente que no interfiere en el conjunto de la trama urbana.

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- Al Norte se plantea una zona de expansión que toma como pauta el viario rural.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-2 en la mayor parte del núcleo.

- OR-3 en las zonas de presumible expansión, en los extremos meridional y septentrional, que se apoyan en las infraestructuras viarias.

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- Se considera suficiente un nivel mínimo constituido por la iglesia, la ermita y antiguas escuelas.

- Se plantea un espacio libre público en el área donde se concentra la mayor parte del equipamiento (la ermita, las escuelas y una fuente).

- Catalogación:

- Colección singular de edificios individuales.

TORRESTÍO

Estado actual

- Posición en el territorio:

- Valle angosto en fondo de saco.



- Se considera conveniente que la carretera C-623 mantenga su posición tangente al núcleo principal de la trama urbana, para impedir su conversión en una travesía.

- Se plantea un área de expansión a lo largo del vial de conexión de la carretera con el núcleo.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-2 en la mayor parte del núcleo.

- OR-3 en el zona de presumible expansión, en la franja entre la carretera y el río.

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- No hay posibilidades de dotar al pueblo de un mínimo equipamiento comunitario. Esta carencia se palia en cierta medida con la proximidad de Villasecino.

- Catalogación:

- Catalogación singular de edificios individuales.

VILLAFELIZ

Estado actual

- Posición en el territorio:

- Borde del valle.

- Orientado hacia el S

- Ligeramente desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- Constricción continua al N-E, N y N-W por laderas de pendiente pronunciada.

- Constricción continua al S por el río Luna, que anega la vega en momentos de precipitaciones constantes.

- Estructura urbana:

- Un núcleo principal al N, bastante compacto, en la ladera que mira al S, sobre la vega fluvial. Se organiza en base al recorrido de dos arroyos convergentes que dibujan una Y.

- Un barrio secundario asociado directamente con la carretera.

- Entre las dos partes del pueblo, un gran vacío en ladera de moderada inclinación, dedicado a pradería.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.

- Vistas panorámicas hacia el valle (S), desde diversos escalones, en particular desde la iglesia.

- Parque inmueble:

- Altura máxima y predominante de dos plantas.

- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- Intensa actividad agropecuaria en el interior del núcleo, en explotaciones de pequeño tamaño.

- Actividades terciarias ligadas a la carretera C-623.

- La iglesia en una posición aislada y dominante.

- Son catalogables varios edificios singulares e independientes entre sí.

Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:

- División en dos barrios independientes. Para consolidar la división se clasifica Suelo Rústico de Entorno Urbano una parte de franja intermedia.

- El perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido al Norte y al Oeste por los límites naturales (laderas inclinadas). En el resto, se ajusta a las lindes traseras de las parcelas que dan fachada a la red viaria urbana.

- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación, el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

- En el borde occidental del barrio Sur se añade un área vacía que flanquea la carretera C-623. El límite se adapta a las lindes.

- Los terrenos al Sur de la carretera C-623 se clasifican de Suelo Rústico especialmente protegido puesto que se trata de una zona inundable, demasiado inmediata al cauce del río Luna.

- Estructura urbana:

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-1/2 en un pequeño tramo paralelo a la C-623 donde el frente de fachada es continuo.

- OR-2 en la mayor parte del núcleo.

- OR-3 en el zona de presumible expansión, en el barrio meridional, a lo largo de la carretera de conexión.

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- Se considera suficiente un nivel mínimo (iglesia y antiguas escuelas).

- Se propone un espacio libre público en el barrio de la carretera, donde conecta la bifurcación que conduce al núcleo antiguo.

- Catalogación:

- Catalogación singular de edificios individuales.

VILLARGUSÁN

Estado actual

- Posición en el territorio:

- Borde del valle.

- Orientado hacia el S y el W.

- Desplazado respecto de las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- Constricción continua al N por laderas de pendiente pronunciada.

- Estructura urbana:

- Núcleo muy pequeño sin estructura reconocible.

- Atravesado por un arroyo.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos, sin llegar a conformar manzanas.

- Masas frondosas diseminadas al S y al E.

- Vistas panorámicas hacia el macizo de Peña Ubiña (N-E), desde la ladera septentrional.

- Parque inmueble:

- Altura máxima y predominante de dos plantas.

- Conjuntos de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- En proporción al núcleo, intensa actividad agropecuaria en el interior del núcleo, en explotaciones de pequeño tamaño.

- La iglesia en una posición aislada.

- Muchas edificaciones abandonadas.

Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:

- El perímetro del recinto de Suelo Urbano está definido al Norte y al Sur por los límites naturales (ladera inclinada y arroyo, respectivamente). Al Este, las lindes traseras de las parcelas que dan fachada a la red viaria urbana.

- Al Oeste se añade un área vacía que flanquea la carretera de acceso. El límite se adapta a las lindes.

- Quedan fuera, en Suelo Rústico, varios edificios implantados en la ladera Norte, desconectados de la trama urbana, en una zona de pendiente excesiva.

- Estructura urbana:

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- La zona de servidumbre del cauce del arroyo tiene una importancia muy potente en el conjunto.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-1/2 en una pequeña y alargada manzana que está ocupada totalmente por la edificación.

- OR-2 en la mayor parte del núcleo.

- OR-3 en la presumible área de crecimiento, a la entrada del pueblo.

- Equipamientos y espacios libres públicos:
- Se considera suficiente un nivel mínimo (iglesia y antiguas escuelas).

- Se propone un espacio libre público en el entorno inmediato de la iglesia.

- Catalogación:

- Catalogación singular de edificios individuales.

#### VILLASECINO

Estado actual

- Posición en el territorio:

- En el centro del valle del río Luna.

- Orientado hacia el S

- Directamente relacionado con las infraestructuras de comunicación.

- Límites naturales:

- Constricción continua al N, en un arco completo que va de en a W, por laderas de pendiente pronunciada.

- Constricción continua al S por el río Luna.

- Estructura urbana:

- Núcleo con una estructura incipiente de manzanas aunque en implantación muy esponjada.

- Edificación agrupada en conjuntos encadenados y autónomos.

- Entre el río Luna y la carretera C-623, un gran vacío dedicado a pradería que va siendo ocupado por casas de segunda residencia.

- Masa frondosa flanqueando el cauce del río Luna y en el área entre éste y la carretera.

- Vistas panorámicas hacia el valle desde el arranque de la ladera septentrional.

- Parque inmueble:

- Altura máxima y predominante de dos plantas.

- Modelo inmueble tradicional formado por un conjunto de edificios encadenados que forman frentes en línea o se curvan en L o U, dando lugar a volúmenes de gran empaque.

- Modelo moderno de segunda residencia con un volumen principal aislado en el centro de la parcela. En ocasiones, construcciones auxiliares en el perímetro.

- Reducida actividad agropecuaria en el interior del núcleo, en explotaciones de pequeño tamaño.

- Actividades terciarias ligadas a la carretera C-623.

- La iglesia en una posición aislada, en el extremo oriental.

- Conjunto nutrido de los edificios catalogables, uno de ellos extraordinario en valor histórico y artístico. La gran mayoría no pertenecen al capítulo de la arquitectura tradicional.

Propuesta

- Delimitación del Suelo Urbano:

- En general el perímetro del recinto de Suelo Urbano responde de forma muy inmediata a los límites naturales: el río al Sur y laderas de fuerte inclinación al Norte.

- Allí donde no hay estas constricciones el perímetro está definido por las lindes traseras de las parcelas periféricas que dan fachada a la red viaria urbana o, cuando no es posible, mediante una línea paralela al eje de la calle que defina una franja de suficiente fondo.

- Al Sur de la carretera se prevé un área de expansión que albergue los tipos edificatorios aislados.

- Como consecuencia de la disposición esponjada de la edificación el área resultante alberga un buen número de solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

- Estructura urbana:

- Se asume la estructura precedente, que se intenta dotar una formalización ordenada mediante la definición de manzanas, como unidades intermedias de agregación.

- Se reserva una franja al Sur del núcleo en previsión de la construcción de una variante de la C-623 que alivie de tránsito interur-

bano a la actual travesía. No obstante, debe señalarse que este beneficio se conseguiría a costa de sacrificar una buena parte de la vega fértil.

- Calificación del Suelo Urbano:

- OR-1/2 en una manzana aledaña a la carretera donde se concentran los tipos edificatorios de mayor empaque y en otra interna que presenta frentes de fachada continuos.

- OR-2 en la mayor parte del núcleo.

- OR-3 en las zonas de expansión moderna, al Sur de la C-623, y en una manzana donde este tipo ya está consolidado históricamente.

- Equipamientos y espacios libres públicos:

- Se considera suficiente un nivel mínimo constituido por la Iglesia y las antiguas escuelas.

- Se propone un espacio libre público en el entorno inmediato de la iglesia.

- Catalogación:

- Colección singular de edificios individuales.

#### 3.04 Para el Catálogo de Edificios Protegidos

Todos los edificios que constituyen el capítulo más valioso del patrimonio inmueble o la médula representativa de los conjuntos urbanos se incluyen en un Catálogo protector.

Como podrá comprobarse se trata de un grupo muy nutrido, consecuencia de la extraordinaria calidad material de una buena parte del patrimonio inmueble radicado en el término municipal.

En efecto, la Babia Alta es posiblemente la comarca leonesa que posee una arquitectura popular más sólida. Edificios de un porte considerable, realizados con fábricas mixtas de mampostería y sillería que emplean como materia prima la excelente piedra caliza del país, muy bien aparejada.

Estas construcciones son duraderas y no muy antiguas pues la mayor parte del parque inmobiliario se renovó entre finales del siglo XIX y mediados del XX. Así, se aprecia un porcentaje muy bajo de edificios arruinados y no son frecuentes las fábricas desplomadas o agrietadas, incluso en las abundantes situaciones de abandono funcional.

De época anteriores a la gran renovación (1875-1950) quedan un ramillete de edificios clasificables en dos grupos:

- Casas palacio o edificios señoriales, correspondientes con épocas de bonanza económica.

- Ejemplares de arquitectura arcaica que han llegado hasta hoy día por motivos casuales pues hace ya mucho tiempo que perdieron su virtualidad utilitaria.

Como veremos posteriormente, se han articulado formas específicas de conservación o al menos de documentación para ambos grupos.

Es evidente que en otras zonas de la provincia la arquitectura popular está condenada a devenir un vestigio etnográfico, resultado inevitable de la quiebra de la cultura, tradicional, en combinación con un factor determinante, la vulnerabilidad material de las construcciones (vease por ejemplo, los pueblos de tierra en la meseta ce-realista).

Por el contrario, en Babia los edificios, o al menos los muros, no se caen por sí solos, hay que demolerlos deliberadamente.

El futuro del parque inmobiliario depende exclusivamente de la voluntad de sus propietarios, es decir, corresponde a un ámbito exclusivamente ideológico, el grado de aprecio hacia lo antiguo, sin otra clase de condicionantes.

En esta perspectiva, el catálogo se plantea como una herramienta que colabore a fortalecer una opción conservacionista que asume los cambios irreversibles que se han producido en el mundo rural y que trata de asimilar mediante una alternativa de evolución gradual sin desarraigo. Aún así quedan fuera de la catalogación un buen número de edificios interesantes cuya conservación estimamos conveniente. Sin embargo, hemos considerado que su inclusión podría resultar contraproducente pues la excesiva generalización de estas categorías protectoras podrían restarle eficacia y credibilidad, sobre todo

cuando no se ven acompañadas de un grado equiparable de sensibilización social al respecto.

Se establecen tres grados de protección con un nivel de exigencia decreciente:

- Protección Integral.
- Protección Estructural.
- Protección Ambiental.

La asignación concreta de cada edificio a las distintas categorías se plantea desde una perspectiva operativa, en función de la entidad de las intervenciones que se consideran proporcionadas al valor del objeto:

- La Protección Integral afecta a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural o aquellos parangonables por su calidad arquitectónica, aunque no hayan alcanzado este "status".

Se incluyen la colección de hórreos en Torrestío y Torregarro y las dos iglesias adscribibles al ámbito de la arquitectura culta, con una factura arquitectónica de gran calidad (Torregarro y Villargusán).

El tipo de intervención autorizable se inscribe en el marco de los criterios y métodos conceptuales propios de la restauración monumental.

- La Protección Estructural se aplica a los edificios o elementos urbanos arquetípicos, modelos ejemplares - ya sea de la habitación nobiliaria, la edificación religiosa, las infraestructuras tradicionales, etc- que son testimonio perdurable de distintos pasajes de la historia que sa van sedimentando en la trama de los núcleos urbanos.

Se incluyen la mayor parte de las iglesias, las casas solariegas de mayor porte y fuste representativo, algunos puentes y distintas piezas de equipamiento social, fuentes, lavaderos, potros de herrar, etc.

Como su nombre indica, las intervenciones permitidas son todas aquellas que no alteran la estructura del objeto, es decir, que conservan los rasgos esenciales de su configuración espacial o técnica.

- La Protección Ambiental es la más común y engloba aquellos edificios que contribuyen a la configuración armónica de los conjuntos urbanos.

Incluye una buena serie de edificaciones, la mayoría de función residencial y una constitución material de buena calidad, pertenecientes en general al grupo de la arquitectura popular de transición que constituye el capítulo mayoritario del parque inmueble del municipio. También hay algunos elementos caracterizados por su singularidad y varios ejemplos valiosos de nuevas formas residenciales (casas de veraneo, etc).

Esta categoría se desdobra en dos grados, que corresponden con diferentes niveles de exigencia.

- En el grado 1 se requiere la conservación de la envolvente externa del volumen, es decir, fábricas y tejados, tanto en lo que se refiere a forma geométrica como a la paleta de materiales empleados.

- El grado 2 tiene un alcance más restringido, limitado la conservación de las fachadas públicas o incluso de algún elemento inserto en ellas.

Finalmente, queda un reducido grupo de edificios arcaicos con un gran valor etnográfico en cuanto que constituyen un testimonio excepcional de la construcción tradicional en sentido estricto, es decir, de las formas de habitación previas a la irrupción a finales del siglo XIX de los conceptos y productos de la incipiente sociedad industrial, un fenómeno que, como ya hemos comentado, representó un transformación completa del panorama de todos los núcleos urbanos del término. Se trata por tanto de ejemplos que simbolizan las formas de vida ancestrales, propias de un contexto de autarquía autosuficiente que construye con una limitada gama de recursos locales.

Como puede suponerse, todas estas edificaciones están abandonadas y presentan un estado de conservación deficiente, aunque en ningún caso ruinoso.

Por otra parte, es evidente que las posibilidades de adaptación a las formas de vida modernas es difícil, dadas sus características materiales y espaciales, completamente alejadas de las condiciones de habitabilidad normativa y culturalmente vigentes.

De forma paliativa hemos realizado una labor censal de las construcciones tradicionales que no han padecido modificaciones traumáticas, denominado Inventario de Arquitectura Popular. Esta figura no tiene valor normativo. Se trata mas bien de un documento informativo que se realiza con un afán testimonial y escépticamente persuasivo.

León, abril de 2002.-Fdo. J. Ernesto Mera Díaz.

\* \* \*

## NORMATIVA

### TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### Apartado 1: Disposiciones Generales

##### 1.01.01. Naturaleza

El presente Documento tiene la condición de Normas Urbanísticas Municipales, como instrumento de ordenación del territorio del Término Municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, conforme lo prevenido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

##### 1.01.02. Ámbito territorial

El ámbito de aplicación será la totalidad del término municipal de San Emiliano de Babia.

##### 1.01.03. Vigencia

Las Normas Urbanísticas tendrán vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, acordadas en la forma reglamentaria.

##### 1.01.04. Efectos de las Normas Urbanísticas

La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad, que lleva aparejada el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente legalizado.

2. Ejecutoriedad, que implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en las Normas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

3. Obligatoriedad, que significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones.

##### 1.01.05. Documentación

###### 1. Documentación vinculante.

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley establece para las normas Urbanísticas, clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, las Normas Urbanísticas de San Emiliano de Babia contienen una serie de documentos normativos como son:

###### a) Documentos escritos.

- Memoria, que justificando la conveniencia y oportunidad de las Normas, aporta el análisis de todos aquellos datos urbanísticos precisos para determinar el uso del territorio.

- Normas Urbanísticas, que definirán el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. En el Suelo Urbano estas normas tendrán el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo.

###### b) Documentos gráficos.

- Planos de Información, que definen pormenorizada mente el estado actual de cada tipo de suelo, destacando todos aquellos elementos característicos de éste.

- Planos de Ordenación, para cada tipo de suelo establecido por Ley que determinen los condicionamientos urbanísticos de cada uno de éstos.

###### 2. Documentación no vinculante.

El resto de los documentos que componen las Normas Urbanísticas (Información, Anexos), tienen un carácter complementario de la do-

cumentación reseñada, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.

#### 1.01.06. Interpretación

1. La totalidad de documentos que integran las Normas Urbanísticas tienen idéntico valor vinculante a los efectos de determinación de las variables de ordenación.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala. En caso de discrepancia entre mediciones sobre plano y realidad, prevalecerá esta. Si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes, prevalecerán estos últimos.

4. En caso de dudas interpretativas serán los técnicos municipales correspondientes los encargados de su resolución.

5. En caso de disconformidad, y a propuesta de los servicios técnicos, resolverá la Comisión Permanente o el Pleno Municipal en su caso.

6. En caso de contradicción entre Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, tendrán prioridad éstas últimas sobre las primeras. Si se diese entre cualquiera de éstas y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), prevalecerán aquellas sobre ésta.

#### 1.01.07. Modificaciones y Revisión

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Urbanísticas y su normativa se sujetarán, y habrán de observar el procedimiento establecido por el artículo 58 de la LUCyL.

2. Se procederá a la revisión de las Normas Urbanísticas o a su sustitución por un Plan General, en caso de adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

a) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que no pueda tramitarse como una modificación puntual.

b) Por agotamiento de la capacidad residencial prevista en la Normas; las señales de alerta que permitirán diagnosticar este agotamiento serán:

- Cuando antes del final de los ocho primeros años resten por edificar menos del 15% del número total de viviendas previstas.

- Cuando la población total de hecho del municipio supere los 2.500 habitantes si antes no se han producido modificaciones puntuales que hayan incrementado la capacidad prevista por el modelo diseñado por las Normas.

c) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.

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

e) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.

#### 1.01.08. Suspensión del planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por los organismos competentes, (Comisión Provincial de Urbanismo, Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, etc) éste podrá suspender la vigencia de las presente Normas o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 56.2 de la LUCyL, artículo 163 del Rgto. de Planeamiento y concordantes, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión.

#### 1.01.09. Afecciones, normativa complementaria

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

De carácter básico serán la legislación de régimen local y la urbanística, es decir Ley de Urbanismo y Normas que la desarrollen, así

como el resto de la normativa específica de la Comunidad de Castilla-León (Ley 10/1998 de 5 de diciembre, LUCyL, etc.) y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

## TÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO 1: ASPECTOS GENERALES

#### 2.01.01. Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales corresponde al Excmo. Ayuntamiento de San Emiliano de Babia, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes Normas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que la Normas persiguen, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

#### 2.01.02. Prioridad en el desarrollo

Los instrumentos de planeamientos que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones de las Normas estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos normativos de las propias Normas.

#### 2.01.03. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de las Normas Urbanísticas y de acuerdo con cada clase de suelo, se aplicarán los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 33 de la LUCyL, y complementarios contemplados en la legislación vigente.

#### 2.01.04. Ámbitos de Desarrollo

Para la ejecución de las presentes Normas se establecen distintos ámbitos de desarrollo:

a) En Suelo Urbano se delimitarán sectores, a desarrollar de acuerdo con los artículos 72, 73 de la LUCyL y concordantes.

b) En Suelo Rústico podrán definirse ámbitos para la redacción de Planes Especiales dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el artículo 47 de la LUCyL.

#### 2.01.05. Adecuación a las Normas Urbanísticas

1. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo de las Normas Urbanísticas no podrán alterar las previsiones de éstas.

2. Cualquier alteración parcial de las Normas Urbanísticas que no sea admisible en la Ley para los estudios de detalle o que no estuviere expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación de las Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO 2: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### Sección 1ª: Determinaciones de los Planes

#### Apartado 1: Determinaciones de los Planes Especiales

#### 2.02.05. Objeto y Contenido

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio en cualquier clase de suelo.

Contendrá las determinaciones que señala la LUCyL en sus artículos 47 al 49 y el Reglamento de Planeamiento en los artículos 77.2 y 3 al 85. Igualmente se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

#### 2.02.06. Determinaciones y Documentación

1. Documentación escrita, que como mínimo constará de:

a) Memoria justificativa, en la que se recojan las condiciones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de sus determinaciones.

En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

En Suelo Urbano los Planes Especiales contendrán:

- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad del mantenimiento de dichos ámbitos y edificaciones.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambiente o elementos urbanos valiosos.

b) Normativa urbanística que adoptará la forma de Normas de protección, Normas a las que deben ajustarse los proyectos técnicos, o de Ordenanzas desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas para el sector en que se sitúe la actuación y por las Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

c) Plan de Etapas en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Especial y se establezcan los plazos en que deben efectuarse sus determinaciones.

d) Estudio Económico Financiero en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones que el Plan Especial establezca.

## 2. Documentación gráfica.

a) Planos de Información para la expresión gráfica de las determinaciones, a escala adecuada y sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

Habrán de insertarse estas determinaciones en las restantes de las Normas Urbanísticas que le pudiera afectar, señalando la situación originaria de los aspectos que se desarrollan en el Plan Especial.

b) Planos de Ordenación, Regulación o Proyecto en los que, con la escala adecuada a la finalidad para la que se presentan se puedan conocer las características especiales de la ordenación, los ámbitos de regulación diferentes o las peculiaridades físicas del proyecto.

En Suelo Urbano deberán diseñarse los espacios públicos de interés general o local, de forma que puedan ejecutarse mediante un proyecto de obra.

### 2.02.07. Documentación complementaria

En aras del mejor entendimiento de la propuesta los servicios técnicos municipales podrán, justificadamente, recabar la documentación complementaria necesaria para la correcta comprensión de la ordenación propuesta.

### 2.02.08. Tramitación

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 55 de la LUCyL.

### 2.02.09. Formulación

La competencia para su formulación será el regulado en el artículo 50 de la LUCyL.

## CAPÍTULO 3: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

### Apartado 1: De los Sistemas de Actuación

#### 2.03.01. Definición

1. La ejecución de los sectores o unidades de actuación que señalen las Normas Urbanísticas o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la LUCyL en sus artículos 78 al 92, a saber: concierto, compensación, cooperación, concurrencia o expropiación.

2. El Ayuntamiento, donde las Normas Urbanísticas no señalen sistema de actuación, fijará el que debe aplicarse según las condiciones y circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de concierto, compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad urbanística fuere preferible la expropiación.

3. El sistema de actuación establecido en las Normas Urbanísticas o en el trámite de delimitación del sector o unidad de actuación, podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los trámites establecidos en las presentes Normas para la delimitación de sectores en su artículo 2.01.04.

#### 2.03.02. Sistema de concierto

Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario, podrá aplicarse el sistema de concierto, el cual se regirá por los artículos 78 y 79 de la LUCyL, y concordantes.

#### 2.03.03. Sistema de compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un sector o unidad de actuación por los propietarios del suelo

comprendido en su perímetro, y se atenderá a lo especificado en los artículos 80 a 82 y concordantes de la LUCyL.

#### 2.03.04. Sistema de cooperación

En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. Se deberá ajustar a lo especificado en los artículos 83 a 85 de la LUCyL y concordantes.

#### 2.03.05. Sistema de concurrencia

El sistema de concurrencia se podrá utilizar a iniciativa de un particular o del Ayuntamiento. En cualquier caso se ajustará a lo señalado en los artículos 86 a 88 y concordantes de la LUCyL.

#### 2.03.06. Sistema de expropiación

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deben enajenar y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.

La expropiación se regirá por los artículos 89 a 92 de la LUCyL y concordantes.

### Apartado 2: De las Parcelaciones

#### 2.03.07. Definición

1. Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Urbanísticas como urbanos, así como la que producida sobre Suelo Rústico pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

Se considerará parcelación rústica la que producida sobre suelos clasificados en las Normas Urbanísticas como rústicos, no pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

2. Las parcelaciones de Suelo Rústico requerirán licencia municipal, que se concederá de conformidad con las condiciones de formación de núcleo de población y de unidades mínimas de cultivo.

### Apartado 3: De las Reparcelaciones

#### 2.03.08. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, según estipulan estas Normas Urbanísticas, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, conforme a lo establecido en el artículo 85 de la LUCyL y 71 y 72 del Reglamento de Gestión.

Se entenderá por reparcelación rústica la agrupación de fincas comprendidas en un polígono de actuación o no para su nueva conformación al objeto del cumplimiento eficaz de los usos encomendados por las Normas Urbanísticas al Suelo Rústico, y ello dentro de la determinación de parcela mínima realizada por las Normas en función de su calificación o por la legislación sectorial en función de la unidad mínima de cultivo.

#### 2. Procede la reparcelación para:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone el Reglamento de Gestión Urbanística en los artículos 71 y siguientes, y lo establecido en el Título III de las presentes Normas.

## CAPÍTULO 4: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

### Apartado 1: Proyectos de Urbanización

#### 2.04.01. Contenido

Los Proyectos de Urbanización son proyectos para la concreción de las obras que lleven a la práctica las determinaciones esta-

blecidas en los planes, desarrollando todas las que el correspondiente Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales con las que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Estarán a lo establecido en los artículos 95 y 96 de la LUCyL y 67 al 70, del R.P.

#### 2.04.02. Determinaciones y documentación

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción oficial de los documentos de planeamiento que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1000, sobre base parcelaria municipal actualizada, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras y los límites de los diferentes espacios.

c) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva con los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan.

- Plan de obras detallado.

- Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, y los de detalle de cada uno de sus elementos.

- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

- Presupuesto de ejecución de las obras.

- Pliego de condiciones económico-facultativas que regirá en la ejecución de las obras.

d) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, disponga el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobe.

e) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al mayor de estos dos valores: veinticinco (25%) por ciento del valor de las fincas, o el 8% del valor de las obras.

f) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales urbanos, y ello con cargo a los promotores del mismo.

### TÍTULO III: DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

##### 3.01.01. Archivo de planeamiento

A partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas se constituirá en el Ayuntamiento un archivo del planeamiento donde figurará una copia diligenciada de las Normas y de todas aquellas figuras de planeamiento que en su desarrollo vayan aprobándose. Este archivo tendrá carácter público.

##### 3.01.02. Copia de planeamiento vigente

La solicitud de copia de cualquiera de los documentos que componen las Normas Urbanísticas y planeamientos que se redacten en su desarrollo se solicitarán en el servicio municipal que al efecto se destine y será facilitado en un plazo máximo de cinco días a partir de la fecha de solicitud.

##### 3.01.03. Informes Urbanísticos

1. Cualquier información relacionada con las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas o sobre el planeamiento que puede redactarse en su desarrollo, que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada a los servicios técnicos municipales mediante:

a) Consulta verbal.

b) Consulta escrita, para la que la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de localización sobre base parcelaria municipal a escala que permita su correcta identificación.

\* Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación.

##### 3.01.04. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de Suelo Urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1:500 o 1:1000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 20 días.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

##### 3.01.05. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

1. Los informes emitidos por el Ayuntamiento serán nulos de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.

2. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

### CAPÍTULO 2: LICENCIAS

#### Sección 1ª: Régimen General

##### Apartado 1: Disposiciones Generales

##### 3.02.01. Trámites regulados

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la LUCyL y los Reglamentos Urbanísticos, así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas Ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de San Emiliano de Babia durante el período de vigencia de las Normas.

##### 3.02.02. Actos sujetos a licencia

Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación sectorial vigente, las siguientes acciones:

- Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.

- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las de modificación rehabilitación o reforma de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

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

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 19, apartado 3b, de la LUCyL.

- Cerramientos y vallados.

- Las obras de instalación de servicios públicos.

- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

- Actividades mineras y extractivas en general, incluida canteras, graveras y análogas.

- Construcción de balsas, presas, y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 19-3.b de la LUCyL.

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

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

- La demolición de construcciones e instalaciones, salvo ruina inminente.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea o especies vegetales de más de 3 años de edad y 8 cm. de diámetro de tronco, y de arbolado y vegetación arbustiva en Suelo Urbano y urbanizable.

- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

- La colocación de carteles de propaganda (vallas y carteles) visibles desde la vía pública.

- Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

- Las definidas como Obras Menores en el punto 3.02.24

- Todas aquellas que, previa propuesta de los servicios técnicos competentes, apruebe el Pleno Municipal en complemento de este epígrafe.

#### 3.02.03. Autorizaciones municipales

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal expresa.

#### 3.02.04. Trámites abreviados

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial, independiente de la regulada en las presentes Normas y con carácter abreviado para aquellas actuaciones que así lo precisaran a juicio de los servicios técnicos municipales.

#### Apartado 2: Normas Generales de Tramitación

#### 3.02.05. Trámites previos

La solicitud de licencia lleva aparejada la necesidad de presentación de todos aquellos documentos establecidos en la regulación específica de cada tipo de licencia.

#### 3.02.06. Inspección de obras

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias exigirá la fijación por parte de los servicios municipales de las comunicaciones que deberán realizarse por el contratista para las posibles inspecciones de las obras. Serán al menos dos, tanto en las actuaciones urbanísticas como en las de edificación. En las de edificación una al finalizar la cimentación y otra al cubrir aguas.

2. En cada uno de los períodos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, pudiendo suspender los trabajos en caso contrario.

3. Los servicios técnicos municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada.

#### 3.02.07. Obligaciones del concesionario de la licencia

Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones o cualquier elemento de mobiliario urbano), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

#### 3.02.08. Exacciones fiscales y exenciones

En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por Otorgamiento de Licencias Urbanísticas y las modificaciones que sobre ella se produzcan durante el tiempo de vigencia de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Apartado 3: Licencias de obras de urbanización

#### 3.02.09. Definición

Se entenderá por obra de urbanización las correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento

de agua y energía eléctrica, saneamiento, telefonía y cualquier otra infraestructura que prevean las presentes Normas Urbanísticas o el planeamiento redactado en su desarrollo.

#### 3.02.10. Clasificación

##### 1. Proyectos de urbanización

Son los tipificados en el artículo 2.04.01 de estas Normas.

##### 2. Proyectos de urbanización de viales

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas o de los Planes que las desarrollen, en lo referente a los espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

##### 3. Proyectos para el abastecimiento de agua

Son los proyectos destinados a concretar las obras en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población.

##### 4. Proyectos para el saneamiento

Son los proyectos destinados a concretar las obras que se refieren a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a los cauces abiertos.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

##### 5. Proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas, en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.

Quedan prohibidas las líneas aéreas tanto de alta como de baja tensión, salvo en los casos admitidos en estas Normas.

Comprenden dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc.

##### 6. Proyectos de alumbrado público

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos y calles.

##### 7. Proyectos para la urbanización de zonas verdes

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

##### 8. Proyectos para el resto de los servicios

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener, al menos, todas las obras y provisiones necesarias para que las instalaciones en el momento del servicio correspondiente no precisen ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público.

#### 3.02.11. Documentación

La documentación a presentar junto con la solicitud de licencia es la tipificada en el artículo 2.04.02 de las presentes Normas.

Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento y siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los servicios técnicos municipales, se presentará certificado de las Compañías suministradoras justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización

redactado. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.

#### Apartado 4: Licencias de parcelación y reparcelación

##### 3.02.12. Parcelaciones

1. Las parcelaciones se definen en el artículo 2.03.07 de estas Normas.

##### 2. Parcelas indivisibles

Se considerarán parcelas indivisibles en Suelo Urbano y por tanto no susceptibles de parcelación:

- Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de éste tamaño por las Ordenanzas de Edificación y Usos.

Se considerarán parcelas indivisibles en Suelo Rústico y por tanto no susceptibles de parcelación:

- Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por condiciones específicas de la presente Normativa.

- Las definidas como unidades mínimas de cultivo por el órgano competente y las inferiores al doble de este tamaño.

- Estas fincas deberán registrarse con la cualidad de "indivisibles" en cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas.

##### 3. Documentación exigible en los proyectos de parcelación

Cualquier parcelación urbanística o rústica deberá ser objeto de licencia previa otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en la vigente legislación.

La solicitud de licencia se realizará acompañando la siguiente documentación, que tendrá carácter de máxima exigible y en todo caso será fijada justificadamente por los servicios técnicos:

a) Plano parcelario municipal a escala mínima 1:1000 en parcelaciones rústicas y urbanísticas donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y las resultantes de la parcelación.

b) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa de las presentes Normas Urbanísticas. En ésta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por las Normas Urbanísticas.

##### 3.02.13. Reparcelaciones

\* Las reparcelaciones quedan definidas en el artículo 2.03.08 de estas Normas.

3. La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Gestión y lo establecido en el Título III de las presentes Normas.

#### Apartado 5: Licencias de obras de edificación y otras

##### 3.02.14. Disposiciones generales

El presente artículo regula la ejecución de una serie de obras que dentro del término municipal habrán de obtener como trámite previo la correspondiente licencia municipal.

1. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes proyectos de obra que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los servicios técnicos municipales, su ajuste a lo establecido en las presentes Normas así como a las Normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

##### 2. Los documentos a presentar serán los siguientes:

\* En las licencias de Obra mayor, se exigirá un Proyecto de Edificación visado y suscrita por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

\* En las de Obra Menor, no será necesario Proyecto redactado por un técnico, si bien deberá presentarse al menos la documentación que se expresa a continuación:

a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas y relación de los materiales de acabado que se van a utilizar.

b) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.

c) Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un anexo con planos de la edificación existente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

d) Cuantos documentos se señalan en las presentes Normas en función de la obra a realizar.

1. En cualquier tipo de Licencia de Obra que afecte a un edificio o elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos será imprescindible la aportación de la siguiente información documental:

\* Plantas del estado actual y de la modificación proyectada, en los que se hagan constar los materiales, acabados y colores de todos los elementos que intervengan en ella. Escala mínima: 1/100.

\* Alzados del estado actual y de la modificación proyectada, en los que se hagan constar los materiales, acabados y colores de todos los elementos que intervengan en ella. Escala mínima: 1/50.

\* Fotografías en color de las zonas y elementos afectados por la intervención.

##### 3.02.15. Clasificación de las obras

Las obras a regular son las siguientes:

1. Obras de edificación sobre solares.

2. Obras en edificios existentes:

a) Obras de acondicionamiento.

b) Obras de conservación.

c) Obras de reestructuración o reforma.

d) Obras de ampliación.

3. Obras de demolición de construcciones existentes:

a) Demolición simple.

b) Demolición por sustitución de la edificación.

4. Obras auxiliares y complementarias:

a) Vaciado.

b) Explanaciones.

c) Cerramientos.

d) Acondicionamiento de espacios no edificados.

e) Apeos y andamios.

f) Pequeñas construcciones en vía pública.

5. Obras provisionales:

a) Sondeos o calas.

b) Instalaciones de maquinaria de obra.

c) Publicidad con carteleras.

d) Vallado de obras y solares.

e) Otras obras provisionales.

6. Obras menores

##### 3.02.16. Obras de edificación sobre solares (obras de nueva planta)

###### 1. Definición

Son aquellas obras que se ubican sobre suelo clasificado como solar en las presentes Normas Urbanísticas que además cumple las condiciones establecidas para considerarse apto para la edificación y solar o bien con desarrollo simultáneo de la urbanización secundaria, según establece el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento.

###### 2. Documentos complementarios a la solicitud de licencia

Como anejo a la documentación señalada en el Artículo 3.02.14 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado y a escala mínima 1:1000 donde se indique la localización del solar objeto de la solicitud.

##### 3.02.17. Obras de edificación en edificios existentes

###### 1. Definición y clasificación

Son las obras que se ejecutan sobre construcciones existentes, tipificadas según la siguiente relación:

a) Obras de acondicionamiento.

Son las dirigidas a conseguir una mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio, manteniendo sus características morfológicas e interviniendo prioritariamente sobre los servicios básicos.

## b) Obras de conservación.

Son obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de ornato e higiene, sin alterar sus condiciones morfológicas.

Estas obras, a su vez, pueden clasificarse en:

- Obras de restauración.
- Obras de mantenimiento.
- Obras de consolidación.

## c) Obras de reestructuración o reforma.

Todas aquellas que supongan un cambio morfológico del edificio, existan o no acciones de las anteriores.

## d) Ampliación

Son aquellas que suponen un incremento de la superficie y el volumen edificado.

## 2. Documentación complementaria a la solicitud de la licencia

La documentación complementaria se podrá exigir:

\* En el momento de presentación de la solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma si una vez analizados los documentos, se estimase técnicamente necesario o bien durante la ejecución de la obra.

\* Una vez otorgada la licencia, si de alguna de las inspecciones municipales se dedujese la necesidad de proceder a la descripción en detalle de las características de un elemento de la obra que pueda poner en peligro la seguridad o estabilidad del edificio.

## 3.02.18. Obras de demolición de construcciones existentes

## 1. Definición

Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes.

Se podrán distinguir dos tipos de obra:

## a) Demolición simple.

Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente Normativa, o derivada de un expediente de ruina.

## b) Demolición con sustitución de la edificación.

Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente

## 2. Documentos complementarios a la solicitud de licencia

Como anejo a la documentación señalada en el artículo 3.02.14 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado, a escala mínima 1:1000, donde se indique la localización del inmueble objeto de demolición,

Los proyectos de demolición contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar, así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

En el caso de que la demolición se plantee como sustitución de edificación, será preceptiva la presentación conjunta de los proyectos de demolición y de nueva planta.

## 3. Tramitaciones singulares

## a) Derrribos urgentes.

Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

## b) Apeos de fincas contiguas.

Si en algún momento surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria, planos) suficiente para de-

finir las características de los medios a utilizar. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

## 3.02.19. Obras auxiliares y complementarias

## 1. Definiciones

Son las que se ejecutan en el interior de los solares para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las porciones no edificadas al uso regulado por la presente normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, caracterizados como obra principal, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

## 2. Clasificación

Como obras auxiliares y complementarias se incluirán:

- a) Vacíados.
- b) Explanaciones.
- c) Cerramientos.
- d) Acondicionamiento de espacios no edificados.
- e) Apeos y andamios.

Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio.

La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva sólo en aquellos casos en que éstos se planteen de forma independiente a la obra principal.

## 3.02.20. Obras provisionales

## 1. Definición y clasificación

Se incluyen las correspondientes a sondeos o catas, instalaciones de maquinaria de obra, publicidad con carteleras y vallados de obras y solares, y otras que determine el Ayuntamiento.

Deberán guardar en todo caso las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato exigidas por los servicios municipales.

## 2. Características de las obras

En el caso de obras de vallado de solares y obras, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura mínima de 2 metros ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar.

- La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales. La llave de esta puerta deberá ponerse a disposición de los servicios municipales.

## 3.02.21. Obras menores

## 1. Definición y clasificación

Se consideran obras menores, y por lo tanto sujetas a licencia municipal aquellas que, independientemente de que por sus características puedan estar incluidas en alguno de los artículos anteriores, cumplan los siguientes requisitos:

- Que sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra no afecte o comprometa los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose a elementos secundarios de la misma.

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

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo por técnico competente, siempre y cuando que la obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la documentación que acompaña a la solicitud, señalada en el artículo 3.02.14. y el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra acredite el suficiente nivel técnico exigible en cada caso.

Atendiendo a sus características pueden clasificarse en cuatro grupos.

1º) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con edificaciones contiguas, como son:

- Construcción, reparación o supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública, no amparada en licencia de obra mayor.

- Colocación de rótulos, banderines y anuncios.
- Colocación de postes de todo tipo, así como toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

2º) Obras auxiliares de la construcción, como:

- Colocación de vallas de protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos exploratorios.
- Acotamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores u otros aparatos elevadores para la construcción.

- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, ni tengan relevancia a efectos de medición de alturas de la edificación.

3º) Pequeñas obras en edificios, como:

- Ejecución de pequeñas obras interiores, ya sea en locales no dedicados a vivienda, zonas comunes o viviendas, que no afecten a elementos estructurales.

- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura y reparación de fachadas de edificios no catalogados.
- Colocación de rejas, puertas y persianas en aberturas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales, así como de elementos salientes, balcones o repisas.

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.

- Ejecución de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a las dimensiones de los huecos.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, no amparadas por licencias de obra mayor.

- Reposición de elementos afectados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 25% de la misma.

4º) Obras en las parcelas y en la vía pública:

- Colocación de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y menos de cincuenta metros cuadrados de superficie total.

- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que no se produzcan variaciones en más de un metro respecto al nivel natural del terreno.

- Formación de jardines que no sean los privados de la edificación de la parcela, que no la necesita.

- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores o buzones en la vía pública.

Apartado 6: Licencias de instalación y obras de industrias y actividades

### 3.02.22. Disposiciones Generales

1. La instalación de cualquier uso o actividad distinto al residencial, dentro del término municipal, con independencia de la clase de suelo donde se pretenda ubicar, estará sometida a la previa concesión de licencia municipal. El acto de concesión de licencia será preceptivo en los siguientes supuestos:

- a) Primera ocupación del local o edificio.
- b) Cambio del uso existente, con independencia de la modificación de las instalaciones existentes.
- c) Transmisiones de la titularidad del uso existente con independencia del supuesto precedente.

2. La licencia de instalación de industrias y actividades tendrá carácter simultáneo de la licencia de obras en el caso de que ésta sea necesaria y exigible.

En el caso de que no sea necesaria la de obras, la de instalación tendrá el carácter de principal en tanto que única.

En ambos supuestos el otorgamiento de la licencia será único.

## Sección 2ª: Regímenes Especiales

### 3.02.23. Disposiciones Generales

1. En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exigieran, la edificación y uso del suelo promovidos por órganos del Estado, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público administradoras de bienes estatales quedarán sometidas a un régimen especial de concesión de licencia, según lo establecido en la LUCyL, y los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Igualmente quedarán sometidos a régimen especial de licencias las instalaciones en Suelo Rústico que puedan acogerse al régimen establecido por ley, así como todas aquellas que por su naturaleza o ubicación estén sometidas a regímenes sectoriales específicos según se regula en el artículo 4.05.05 de estas Normas Urbanísticas.

Sección 3ª: Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias

### 3.02.24. Concesión

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

3. Las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

4. Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquellas y no mediante representación por un tercero, salvo acuerdo plenario en contra.

### 3.02.25. Suspensión y Revocación

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuviesen subordinadas.

2. Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que habrían justificado su denegación.

3. El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los servicios técnicos municipales.

### 3.02.26. Anulación

1. Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

### 3.02.27. Caducidad y Prórrogas

1. Las licencias de obra se declararán caducadas:

- a) Por desistimiento del solicitante.
- b) Por el transcurso de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión sin haber dado comienzo las obras, o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período igual o superior al expresado.

La no realización de las obras a un ritmo normal, podrá ser considerada como interrupción no expresa y habilitará al Ayuntamiento para, previo informe favorable de los servicios técnicos correspondientes, dictar la caducidad de la licencia.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado por un tiempo máximo igual al inicial por petición justificada del solicitante, y por una sola vez.

c) Por el transcurso del plazo señalado en la licencia para la terminación de las obras.

Esta caducidad no producirá efectos si obedece a probada fuerza mayor o mandato de autoridad competente, circunstancias que antes de producirse la fecha de terminación, habrán de acreditarse fehacientemente.

2. Las licencias de apertura se declararán caducadas:

- a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión si no se hubiera procedido a su apertura.

Podrá concederse una prórroga basada en solicitud justificada, por un plazo máximo no superior al plazo inicial, y por una sola vez.

#### 3.02.28. Modificación

Si durante la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de las modificaciones (memoria y planos) que los servicios técnicos podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles.

#### 3.02.29. Transmisión

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su período de vigencia siempre que durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión. El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito a la Corporación.

### CAPÍTULO 3: ORDENES DE EJECUCIÓN

#### 3.03.01. Disposiciones Generales

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada y con objeto de velar por el cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas y su desarrollo, se establece:

a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según se definen en las presentes Normas y el artículo 8 de la LUCyL.

b) El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios. Las obras se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

c) El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar la orden, con independencia de imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual.

### CAPÍTULO 4: DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

#### Sección 1ª: Mantenimiento y Conservación

Apartado 1: Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

#### 3.04.01. Obligación de conservar

En aplicación del artículo 8 de la LUCyL y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

#### 3.04.02. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso en los términos que se expresan en el Capítulo 4 de este Título.

3. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulara el Ayuntamiento.

#### Sección 2ª: Declaración y Valoración. Ruinas

#### 3.04.03. Procedencia de la declaración

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 107 de la LUCyL.

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

No obstante lo previsto en el artículo 107 de la LUCyL y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

#### 3.04.04. Ruina inminente

1. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o cosas.

2. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

Las actuaciones y procedimientos a seguir en estos casos, son los señalados en el artículo 108 de la LUCyL.

### TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

#### CAPÍTULO I: ESTRUCTURAS GENERALES Y DEFINICIONES PREVIAS

#### Sección 1ª: Estructura General del Régimen del Suelo

4.01.01. Definición y estructuración del contenido normal del derecho de propiedad

#### 1. Definición del contenido normal.

En desarrollo de lo preceptuado por el artículo 7 de la LUCyL, las presentes Normas Urbanísticas definen como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su:

- Clasificación y régimen del suelo.
- Calificación del suelo.
- Regulación de ámbitos, gestión y ejecución.

A estos efectos se entenderá por:

a) Clasificación del suelo la división del territorio municipal según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano en su doble vertiente de vocación y de condiciones materiales.

La asignación a los predios de una determinada clase y categoría de suelo de las contempladas en la clasificación realizada por el Normas Urbanísticas provoca la asignación del régimen de suelo definido para la misma en estas Normas.

b) El régimen del suelo define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación asignada.

c) La calificación del suelo divide el territorio municipal en zonas de asignación de diferentes usos predominantes, asignando a cada área o parte de ella una determinada Ordenanza de Edificación y Usos.

La asignación de uso global, uso predominante y Ordenanza de Edificación correspondientes a estos en cada caso, además de las de carácter general comunes a todas las edificaciones y usos admitidos por estas Normas.

d) Coherentemente las Normas Urbanísticas dividen el territorio municipal en ámbitos al objeto de precisar su ordenación o definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución.

La inclusión de los predios en alguno de ellos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.

2. Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en las Normas Urbanísticas.

a) La clasificación del suelo se recoge gráficamente en:

- Planos M-1, M-2, M-3 Y M-4 a escala 1:20.000 para todo el término municipal.

- Planos de la serie C, a escala 1:1.000 para los núcleos.

b) El régimen del suelo se define en función de la clase asignada en el presente TÍTULO IV, CAPÍTULOS 2 al 5, ambos inclusive.

c) La calificación del suelo se recoge gráficamente en:

- Planos de la serie B a escala 1:2.500 para la asignación de usos globales.

- Planos de la serie C, a escala 1:1.000, para la asignación de usos predominantes y Ordenanzas de Edificación y Usos.

d) La asignación de uso global y predominante implica el cumplimiento de las Normas Generales de Uso correspondientes a los mismos recogidos en el TÍTULO V, CAPÍTULO 2 de estas Normas.

e) La asignación de Ordenanza de Edificación y Usos implica el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación recogidas en el TÍTULO V, CAPÍTULO 1, y de los preceptos de la propia Ordenanza recogidos en el TÍTULO VI, VII Y VIII de estas Normas.

f) La inclusión en uno de los ámbitos previstos por las Normas Urbanísticas implica el cumplimiento de:

- Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada recogida en el TÍTULO IV de estas Normas.

- Ficha de directrices del ámbito asignado recogida en el TÍTULO VI, CAPÍTULO 6 de estas Normas.

- Normas para el desarrollo de los ámbitos recogidos en el TÍTULO II de estas Normas.

g) En cualquier caso el ejercicio del derecho de propiedad al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de estas Normas Urbanísticas estará sometido al régimen de Disciplina definido en el TÍTULO IV y estará limitado por la definición de fuera de ordenación recogida en el CAPÍTULO 8 de este TÍTULO IV.

#### 4.01.02. Clasificación y régimen del suelo

1. El régimen del suelo define el estatuto básico de los propietarios del suelo en cada una de las clases y categorías para lo que contiene:

- Criterios de inclusión en cada clase, categoría y tipo de suelo.

- Determinaciones de las Normas Urbanísticas en cada clase, categoría y tipo.

- Derechos y deberes generales.

- Obligaciones, cesiones y cargas de urbanización.

- Condiciones precisas al ejercicio del derecho.

- Derecho transitorio hasta cumplimiento de las condiciones previas.

#### 2. Clases de suelo.

El territorio municipal se divide según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano, teniendo en cuenta su vocación y sus condiciones materiales, en Suelo Urbano, y rústico. Los suelos que han de servir como soporte material de la estructura urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo se clasifican como Sistemas Generales.

##### a) Sistemas Generales.

Pertencen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen actividades o instalaciones que aseguren el funcionamiento urbano del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones y las dotaciones básicas que presten; son en definitiva servicios de interés para el conjunto municipal.

##### b) Suelo Urbano.

El Suelo Urbano es aquél que, cumpliendo los requisitos exigidos por el artículo 11 de la LUCyL, las Normas Urbanísticas señala como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas mediante el régimen general de actuación directa e individualizada.

##### c) Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable está integrado por aquellos terrenos que se consideran aptos para ser urbanizados, conforme al artículo 13 de la LUCyL. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación del término municipal y su régimen se recoge en el capítulo 4 de este título.

##### d) Suelo Rústico.

El Suelo Rústico comprende la parte del territorio municipal que las Normas destinan a actividades propias del medio rural, y deban ser preservados de la urbanización, según el artículo 15 de la LUCyL.

En esta clase de suelo las Normas establecen medidas de protección, condiciones de la edificación complementaria de las actividades rurales y las condiciones impuestas para la no formación de núcleos de población.

Excepcionalmente podrán implantarse en esta clase de suelo actividades de utilidad pública e interés social en las categorías y con las condiciones señaladas por estas Normas.

#### 4.01.03. Calificación del suelo

1. La calificación global más la pormenorizada seleccionan la familia de actividades que por cumplir los criterios se incluirán señalados en el CAPÍTULO 3 del TÍTULO V de estas Normas a juicio de los servicios técnicos municipales, se consideran autorizados en los predios de que se trate.

La compatibilidad dentro de las clases y zonas de suelo se regulan por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), por el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.07.

La compatibilidad dentro de las áreas entre los usos pormenorizados se regula dentro de cada Ordenanza de aplicación.

a) La calificación global tiene carácter vinculante en todo el ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas.

b) La calificación pormenorizada presenta grados de vinculación distintos según la clase de suelo de que se trate.

- En Suelo Urbano tiene carácter vinculante, si bien dentro de la categoría de Suelo Urbano sometido a la regulación de ámbitos para el desarrollo de Estudios de Detalle presenta determinados márgenes de precisión delimitados en el TÍTULO II con carácter general y en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 5 para cada uno de ellos particularizadamente.

- Las Ordenanzas de Edificación y Usos, en cuanto parte de la calificación del suelo, contiene la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como las determinaciones físicas de la edificación posible en cada área de Ordenanza. Es el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en las Normas Urbanísticas; vinculaciones que tienen carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.

#### 4.01.04. Edificios fuera de ordenación. Obras permitidas

1. Quedan declarados fuera de ordenación los usos del suelo y las edificaciones que, construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, queden total o parcialmente fuera de la alineación señaladas en los planos de ordenación pormenorizada.

2. El resto de los usos y edificaciones que no concuerden con las determinaciones de estas NN.UU. se consideran disconformes con el planeamiento.

3. En cada caso se permitirán obras que se ajusten a las regulaciones establecidas en el artículo 64 de la LUCyL.

Esta limitación se aplicará también a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En los edificios fuera de ordenación no podrán realizarse obras que supongan ampliación de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni dotar a inmuebles no residenciales de instalaciones propias del uso residencial.

## CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Sección 1ª: Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Régimen

#### 4.02.01. Criterios generales de inclusión

Se incluyen como Sistema General aquellas piezas urbanas que cumplen un papel relevante en la estructura urbana y territorial del Municipio, bien por el uso que cumplen o por la relación entre otros usos considerados como Sistemas Generales.

La inclusión como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación acordes con su importancia en la estructura urbana.

#### 4.02.02. Estructura de los Sistemas Generales

1. Las Normas Urbanísticas clasifican los siguientes Sistemas Generales diferenciados:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.

2. Definición y criterios de inclusión en cada uno de los Sistemas Generales.

a) El Sistema General de Comunicaciones y Transportes incluye la red de carreteras, la red de vías urbanas y la red de ferrocarriles en la parte de las mismas que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio y su comunicación con la estructura territorial del resto del Estado.

b) El Sistema General de Espacios Libres incluye jardines y los espacios libres de uso público.

c) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general urbano o municipal, como centros de E.G.B., consulta médica, etc.

d) El Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos comprende las instalaciones y redes que garantizan la adecuada prestación de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua, la evacuación y depuración y/o eliminación de residuos urbanos, cementerios, etc.

3. Cada uno de los anteriores Sistemas Generales se estructura en diferentes Subsistemas Generales al efecto de precisar sus condiciones específicas de uso y edificación.

Bajo este criterio cada uno de los Sistemas Generales se divide de la siguiente manera:

a) El Sistema General de Transportes y Comunicaciones

- Sistema General de Comunicaciones interurbanas.
- Sistema General de Comunicaciones urbanas.
- Sistema General de Transportes.

b) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios

- Sistema General de Equipamientos educativos.
- Sistema General de Equipamientos Sanitario Asistenciales.
- Sistema General de Equipamientos Deportivos.
- Sistema General de Equipamiento Cultural.
- Sistema General de Equipamiento Religioso.
- Sistema General de Equipamiento Administrativo.

#### 4.02.03. Identificación de los Sistemas Generales

Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los Sistemas Generales y sus Subsistemas se grafía específicamente en los planos de la serie B-2: Sistemas Generales y Calificación Global, asignándoles al mismo tiempo el uso global que se asigna a cada uno de ellos de entre los previstos por las Normas Urbanísticas en el artículo 5.02.04.

#### 4.02.04. Régimen del Sistema General de Comunicaciones Interurbanas

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplen una función primordial de relación en la estructura municipal con la red viaria general.

Incluye las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales y las carreteras vecinales.

Comprende todos los predios calificados con el uso pormenorizado de red viaria interurbana.

2. El régimen de usos y edificación será el definido en los artículos 5.03.44 y 5.03.45 de estas Normas.

#### 4.02.05. Régimen del Sistema General de Comunicaciones Urbanas

1. Definición y criterios de inclusión.

Incluye las vías urbanas interiores al perímetro urbano que estructuran la ciudad y relaciona ésta con el Sistema General de Comunicaciones Interurbanas.

2. Régimen de Usos y Edificación.

a) Cumplirán en todo caso las condiciones generales del uso global de red viaria (artículo 5.03.46) y las particulares de la red viaria urbana (artículo 5.03.48).

b) Las salidas de vehículos al sistema general dispondrán de una plataforma horizontal con la misma rasante de la vía pública con un desarrollo mínimo de 4 ml y un ancho mínimo de 3 ml.

c) La regulación de anuncios, marquesinas, terrazas de establecimientos públicos, toldos, etc. cumplirá las determinaciones de cada Ordenanza de Edificación y Usos que sea de aplicación en cada caso, pudiendo en todo caso limitar las autorizaciones e incluso anularlas justificadamente en razón del perjuicio detectable sobre el funcionamiento de la red viaria urbana de sistema general.

d) El incumplimiento del deber de conservación diseñado en el artículo 8 de la LUCyL producirá en todo caso la incoación de expediente sancionador, con imposición de multa en su máximo grado.

#### 4.02.06. Régimen del Sistema General de Transportes

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los predios calificados con uso global de transportes y pormenorizados de ferrocarril y estaciones de transporte.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el definido en la Sección 9ª: Uso de transporte de las Normas Particulares de los Usos (CAPÍTULO 3 del TÍTULO V) de estas Normas.

#### 4.02.07. Régimen del Sistema General de Equipamientos Comunitarios

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los suelos calificados globalmente de equipamientos comunitarios y pormenorizadamente de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados dentro del antedicho uso global en el artículo 5.03.25 por constituirse en soporte de actividades de uso públicos o colectivos de interés público general por su relevancia dentro de su subsistema correspondiente.

2. Régimen de usos y edificación.

a) Sus condiciones de uso serán las definidas para cada uno de los pormenorizados y para el global en los artículos 5.03.24 al 5.03.27 de estas Normas y sus condiciones de edificación las del artículo 5.03.26 al 5.03.30 de las mismas. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas o directrices sectoriales que le sean de aplicación ahora y en el futuro.

b) En cualquier caso para los equipamientos de sistema general cabrá la posibilidad de redactar a iniciativa del Ayuntamiento un Plan Especial para su desarrollo que fije condiciones especiales distintas de las expresadas en a) en atención a sus específicas características sectoriales.

#### 4.02.08. Régimen del Sistema General de Equipamientos Educativos

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los usos pormenorizados escolares al servicio del conjunto urbano, tales como Centros de Formación Profesional y Colegios públicos y privados de ciclo completo, así como los centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07. y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### 4.02.09. Régimen del Sistema General de Equipamientos Sanitario-Asistencial

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros sanitarios y asistenciales donde se dispense atención médica a los ciudadanos.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

#### 4.02.10. Régimen del Sistema General de Equipamiento Deportivo

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito urbano, de dominio público o privado.

## 2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

### 4.02.11. Régimen del Sistema General de Equipamiento Cultural

#### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los equipamientos culturales y de espectáculos únicos, de nivel o ámbito urbano, y de dominio público tales como la Casa de Cultura del Ayuntamiento, etc.

#### 2. Régimen de Usos y Edificaciones.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

### 4.02.12. Régimen del Sistema General de Equipamiento Religioso

#### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros religiosos representativos, únicos y de uso público.

#### 2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

### 4.02.13. Régimen del Sistema General de Equipamiento Administrativo

#### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas, de uso público o no, adscritas al funcionamiento del Ayuntamiento, que ostenten un claro papel representativo, dejando fuera expresamente los servicios técnicos, administrativos y anexos.

#### 2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

### 4.02.14. Régimen del Sistema General de Espacios libres

#### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las zonas verdes públicas urbanas o espacios libres de uso y dominio públicos de papel relevante en el entorno urbano.

#### 2. Régimen de Usos y Edificación.

Su régimen de usos y edificación permite sólo pequeños usos y/o instalaciones de carácter cultural, deportivo y recreativo, fundamentalmente transitorias como se recoge en los artículos 5.03.34, 5.03.35 y 5.03.36 de estas Normas.

### 4.02.15. Régimen del Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos

#### 1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las instalaciones, centro de almacenaje y distribución, etc. de las infraestructuras básicas de la energía y del abastecimiento, depuración y distribución del agua, tales como subestaciones eléctricas, tendidos eléctricos, depósitos de agua, depuradoras y canalizaciones de agua limpia y residual, edificios e instalaciones destinadas al albergue de los servicios públicos urbanos de nivel municipal y carácter permanente, tales como vertederos de residuos sólidos, cementerios, etc.

Quedan excluidos los servicios urbanos reducidos o transitorios compatibles en el medio urbano tales como cocheras, etc.

#### 2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el recogido en la Sección 7ª del Capítulo 3 del TÍTULO V de estas Normas.

Sección 2ª: Desarrollo de los Sistemas Generales en cada clase de suelo

### 4.02.16. Desarrollo por planeamiento de detalle

El desarrollo de los sistemas generales se realizará a través de Planes Especiales, excepto que las Normas contengan todas las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estarlo en sectores a desarrollar por Planes Especiales según las propias Normas Urbanísticas.

Sección 3ª: Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales

### 4.02.17. Procedimiento General

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por las

presentes Normas Urbanísticas a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La clasificación del suelo adscrito a sistemas generales se funda en la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. En virtud de las Normas, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades, incluso mediante la expropiación forzosa de los terrenos y edificaciones de titularidad privada adscritos a sistemas generales, o de su uso y explotación, cuando ello fuere necesario a tal fin.

### 4.02.18. Titularidad de los Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal y cuyo uso coincide con el previsto por las Normas Urbanísticas no han de transmitirse al Ayuntamiento salvo excepción expresa de las Normas.

2. Los sistemas previstos sobre suelo de titularidad pública se transmitirán al Ayuntamiento, salvo que el uso propuesto por las Normas Urbanísticas sea competencia del organismo o entidad públicos que detenten la titularidad del dominio.

3. Los sistemas generales existentes ubicados sobre suelo de propiedad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por las Normas no transmitirán la titularidad del dominio salvo señalamiento en contrario de las Normas o del Ayuntamiento en el transcurso de la vigencia de las mismas.

4. Los terrenos de propiedad privada destinados a dar soporte a sistemas generales deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de las correspondientes actas administrativas de cesión o títulos de reparcelación o compensación cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de gestión donde los mismos se prevean como cesión obligatoria y gratuita, o a través del procedimiento expropiatorio o mediante ocupación directa.

### 4.02.19. Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública

Las Normas Urbanísticas llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución de servicios que no exijan la expropiación del dominio, pudiéndose tramitar la imposición de servidumbres conforme al trámite y procedimiento previsto por la Ley.

## CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### Sección 1ª: Categorías, Tipos y Criterios de Inclusión

#### 4.03.01. Definición y categorías

El suelo considerado como urbano, en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en la Sección 2ª del Capítulo 2 del presente Título, se divide según las presentes Normas en dos categorías:

- Suelo Urbano consolidado (de actuación directa).

- Suelo Urbano no consolidado (a desarrollar mediante ámbitos y sectores).

#### 4.03.02. Suelo Urbano consolidado (de actuación directa)

El Suelo Urbano consolidado, comprende el núcleo urbano consolidado sobre el que las Normas contienen todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o individualizada por los particulares. En esta categoría de Suelo Urbano se contemplan dos tipos, el de estricta actuación directa e individualizada por estar urbanizado y ostentar en general la condición de solar, y el que resta pendiente de la ejecución de obras de urbanización para merecer tal condición.

#### 4.03.03. Suelo Urbano no consolidado

El Suelo Urbano no consolidado se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido. Comprende el Suelo Urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por las presentes Normas Urbanísticas, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde las Normas Urbanísticas a un

instrumento posterior de desarrollo (Plan Especial, Estudio de Detalle, etc.) o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado.

Sección 2ª: Determinaciones de las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano

Apartado 1: Determinaciones por categorías y tipos

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano dependen en parte de la categoría y tipo de suelo que regulan el régimen de aplicación:

4.03.04. En Suelo Urbano consolidado

Para la categoría primera y sus tipos, las determinaciones de clasificación, calificación, ámbitos de ordenación y gestión son vinculantes, estando potestados los propietarios afectados únicamente para promover la delimitación de nuevos ámbitos de gestión y ordenación.

4.03.05. En Suelo Urbano no consolidado

Para la categoría segunda, Suelo Urbano no consolidado, las Normas fijan con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación y ámbitos de ordenación y gestión.

Sección 3ª: Derechos y Deberes Generales de los Propietarios de Suelo Urbano

4.03.06. Derechos y deberes generales

Los propietarios de Suelo Urbano tendrán los derechos y deberes establecidos en los artículos 17 y 18 de la ley 5/1999, LUC y L. si bien tales derechos quedan condicionados al cumplimiento efectivo, del artículo 7 de la LUCyL, garantizando el cumplimiento de las condiciones exigidas por el artículo 22 de la LUCyL y el 2º, 1, a) del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre.

4.03.07. Condiciones de la parcela apta para edificar

En el régimen de Suelo Urbano, además de las limitaciones impuestas por las Normas Urbanísticas o por el planeamiento que las desarrolle, el suelo no podrá ser edificado hasta haber alcanzado la condición de solar, según lo establecido en el artículo 22 de la Ley 5/1999 de U.C. y L.

4.03.08. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización

A los efectos de la primera de las condiciones para poder edificar el Suelo Urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

a) Condiciones:

- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, la entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.

- Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 80% de la urbanización en la parte que corresponda.

- Que en escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.

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

b) 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 hubieran producido. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la condición 2 del epígrafe 1.a) de este artículo.

Sección 6ª: Régimen del Suelo Urbano no consolidado

4.03.09. Suelo Urbano no consolidado

En las presentes Normas Urbanísticas no se contempla ningún área de Suelo Urbano no Consolidado, por lo tanto no se fijan sus condiciones.

En el caso de que en el desarrollo de las presentes NNUU, se delimitase alguna zona de esta clase de suelo, se deberá desarrollar siguiendo las prescripciones de la ley 5-1999 de Urbanismo de Castilla y León, para este tipo de suelo.

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

4.04.01. Definición

El Suelo Urbanizable está integrado por aquellos terrenos que se consideran aptos para ser urbanizados, conforme al artículo 13 de la LUCyL.

Habida cuenta que estas Normas Urbanísticas no contemplan esta clase de suelo, no se considera oportuno entrar en mayores detalles ni consideraciones.

CAPÍTULO 5: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Sección 1ª: Determinaciones Generales

4.05.01. Definición del Suelo Rústico, Categorías y Tipos

1. Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos que las Normas consideran que deben ser preservados de su urbanización, en atención a sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o de otra índole.

2. Dentro del Suelo Rústico las Normas distinguen las siguientes categorías y tipos de suelo:

- a) Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR/EN/ZUC).
- b) Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional (SR/AT/ZUL).
- c) Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR/PA/ZUC).
- d) Suelo Rústico con Protección Cultural (SU/PC).
- e) Suelo Rústico con Protección Natural:
  - Cumbres y afloramientos rocosos (SR/PN/ZULAP/CR).
  - Forestal (SR/PN/ZUL/F).
  - Pastizal y matorral (SR/PN/ZUL/PM).
  - Hidrológica (SR/PN/H).
- f) Suelo rústico con Protección de Infraestructuras (SR/PI).

3. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de sus usos característicos o de los asociados al mismo, así como la regulación y control de los usos incompatibles con el Suelo Urbano. Deberán cumplir con lo especificado en el artículo 8.02.02.

Las limitaciones impuestas a esta clase de suelo por estas Normas Urbanísticas, no confieren derecho a indemnizaciones de ningún tipo, salvo que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

En caso de suelos afectados por dos o más categorías de protección, serán de aplicación todos ellos y en cada caso las condiciones más restrictivas.

4.05.02. Instrumentos de planeamiento en Suelo Rústico

Para el desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas en el Suelo Rústico podrán redactarse Planes Especiales en las condiciones que a continuación se especifican:

a) Para el desarrollo de sistemas generales en el Suelo Rústico, cualquiera que sea su contenido, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias de estas Normas respecto al suelo protegido.

b) Los distintos tipos de suelos rústicos protegidos son susceptibles de verse desarrollados mediante Planes Especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su específica protección. Los Planes Especiales no podrán alterar en ningún caso el uso característico asignado por estas Normas, si bien podrán regular las condiciones de los usos compatibles que se autorizan por las mismas.

c) Los Planes Especiales de protección de espacios naturales que puedan redactarse en desarrollo de las Normas Urbanísticas deberán incluir el catálogo de los bienes afectados por su delimitación.

La propuesta de formación de dichos catálogos puede proceder, en virtud de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, al organismo que tuviera transferidas sus competencias dentro de la Comunidad Autónoma. En relación con dicha Ley, las distintas calificaciones de "Suelo Rústico protegido" que establecen las Normas Urbanísticas, podrán desarrollarse, en todo o en parte, por la legislación específica que supone la delimitación y declaración de "espacios naturales protegidos" en sus diversas categorías.

d) Para la creación de áreas destinadas a la localización de industrias agropecuarias y otras actividades complementarias de las mismas.

e) Para la implantación o alteración sustancial de los Usos Específicos en el Suelo Rústico sobre parcelas mayores de 20.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.05.03. Definición general de usos

Los usos que con carácter general se desarrollan en el Suelo Rústico, son los citados a continuación. Dentro de cada categoría de Suelo Rústico se especificarán los posibles susceptibles de radicarse en los mismos.

1º- Los usos característicos son los propios del Suelo Rústico, es decir, aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento: agrícola, pecuario, forestal, y cinegético.

##### a) Actividades agrarias

Son las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales, no forestales.

##### b) Actividades pecuarias o ganaderas

Son las ligadas a la cría y reproducción de especies animales.

##### c) Forestal

Explotación de bosques y zonas de pastos y matorrales.

##### d) Actividades cinegéticas

Son las ligadas a la explotación de la fauna por la caza y la pesca.

Deberán cumplir toda la legislación vigente referida a ambas materias, tanto estatal como autonómica. Las edificaciones e instalaciones que se permiten, se regulan en cada clase de suelo.

2º- Son usos excepcionales aquellos que resultan compatibles con las actividades reseñadas en el apartado anterior y que deben localizarse en el medio rural, sea porque su naturaleza así lo aconseja, sea por la inconveniencia de su ubicación en el medio urbano. Su autorización se tramita a través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUCyL, con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 para cada categoría de suelo.

##### a) Instalaciones especiales

- Mataderos.
- Cementerios.
- Vertederos.

##### b) Campamentos de turismo (Camping).

##### c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública.

d) Obras públicas e infraestructuras, así como las instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

##### e) Naves agropecuarias:

Edificios de una planta de altura destinados a la estabulación de ganado, almacenamiento de productos primarios y depósito de maquinaria, estos dos últimos sin fines comerciales.

##### f) Naves auxiliares:

Edificios de una planta de altura destinados al almacenamiento de herramientas o al abrigo de maquinaria o vehículos motorizados.

##### g) Casetas.

Construcciones auxiliares no residenciales.

##### h) Majadas.

Complejos ubicados en los pastos de altura para la congregación y custodia de rebaños de ganado.

##### i) Construcciones e instalaciones tradicionales:

Inmuebles relacionados con antiguas formas de vida y producción (molinos, caleras, etc) o anteriores a 1950, construidos con fábricas masivas (de sillería o mampostería).

##### j) Construcciones e instalaciones existentes.

Inmuebles anteriores a la aprobación definitiva de estas NNUU, que no guardan relación con la cultura tradicional.

##### k) Torres de vigilancia:

Edificios en altura destinados a la observación panorámica del territorio.

##### l) Pistas rurales:

Caminos no pavimentados cuyo trazado permite el tránsito de vehículos motorizados de cuatro ruedas.

##### m) Cableados:

Líneas de transporte de energía o de señal telefónica o televisiva.

##### n) Roturaciones de montes.

##### ñ) Actividades extractivas.

Canteras o minas dedicadas a la extracción de minerales, piedra, brava o arena.

##### o) Vertederos de residuos sólidos.

##### p) Torres de antenas.

Antenas para transmisión o recepción de cualquier tipo señal (teléfono, televisión, etc).

#### 4.05.04. Régimen de licencias

Estarán sujetas a licencia en el Suelo Rústico las siguientes actuaciones:

- Obras civiles de todas clases. (Infraestructuras de cualquier tipo)

- Movimientos de tierras de todas clases salvo las que se refieran a labores agrícolas ordinarias.

- Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes.

- Obras de edificación de nueva planta de todas clases.

- Ampliación de las edificaciones existentes y su reforma cuando suponga alteración de su aspecto exterior.

- Demoliciones parciales o totales de las edificaciones y demás construcciones existentes.

- Establecimiento y apertura de cualquier tipo de actividad complementaria o compatible con el uso característico así como sus modificaciones.

- Explotaciones nuevas y canteras de todo tipo.

- Segregaciones de fincas que produzcan parcelas registrales menores del doble de la unidad mínima de cultivo fijada por el Ministerio de Agricultura.

- Parcelaciones.

- Ocupación, desviación y modificación -aunque sea provisional- de los cauces públicos y sus zonas de protección.

- La colocación de publicidad y carteles.

- Talas de árboles salvo las propias de la explotación forestal debidamente autorizadas por la legislación.

- Cercado de fincas.

#### 4.05.05. Procedimiento de las actuaciones sometidas a licencia

Las actuaciones sometidas a licencias se tramitarán de acuerdo a los procedimientos que se detallan a continuación:

a) Régimen común: Estarán sometidas a licencia en la forma que se fija en el TÍTULO III de estas Normas todos los actos relativos al uso del suelo definidos como usos predominantes y permitidos.

Los usos autorizables deberán contar además de las licencias urbanísticas y sectoriales del régimen común, con la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo según el procedimiento establecido en el artículo 26 de la LUCyL.

b) Régimen especial: Estarán sometidos al régimen especial que se detalla en el TÍTULO III de estas Normas aquellas obras y actividades no prohibidas expresamente por estas Normas Urbanísticas que por su naturaleza o ubicación están sometidas a regímenes sectoria-

les específicos y por tanto requieren autorizaciones administrativas previas a la licencia municipal de instalación y obras.

#### 4.05.06. Régimen transitorio

1. Para las instalaciones localizadas en Suelo Rústico existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NN.UU., y que resulten disconformes con éstas, se establece un régimen transitorio basado en las condiciones de ordenación y aprovechamiento existente.

2. Será posible realizar en estas instalaciones obras de ornato, mantenimiento y consolidación de la edificación así como obras de reforma que no lleven aparejado incremento de superficie o volumen edificable.

3. En el caso de que se destinen a una función diferente de la original, será preciso la tramitación previa de la correspondiente autorización de uso.

#### 4.05.07. Normas concurrentes

Son de aplicación en esta clase de suelo, en razón de la materia, las normativas que afectan a vías de comunicación, (Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León), infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes, lacustres o embalsadas, (Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y Reglamento de Dominio Público Hidráulica), etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente, tienen el carácter de previas a la licencia municipal, pero en ningún caso sustitutiva de la misma.

#### 4.05.08. Regulación general

##### 1. Cementerios:

Se atenderán al Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, Decreto de 20 de julio de 1974 y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas.

##### 2. Vertederos:

Para su autorización deberá garantizarse que cumplen con la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre recogida de Deshechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Reglamento de Actividades. Serán necesarios estudios previos sobre el sistema de control, compactación y tratamiento, así como posibles afecciones por vientos y olores.

Todos los vertederos existentes que no cumplan con la normativa citada, estarán fuera de ordenación.

##### 3. Campamentos de turismo (Camping):

Se atenderán a lo establecido en el Decreto 168/1996 de 27 de junio de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, resto de normativa autonómica y demás normativa concurrente. Los campamentos juveniles se atenderán al Decreto 2253/74 de 20 de julio.

La capacidad de las instalaciones estará comprendida entre un mínimo de 50 campistas y un máximo de 300, con independencia del tipo de alojamiento utilizado, (tienda o caravana). La superficie mínima de la parcela sobre la que se asiente deberá ser de 5.000 m<sup>2</sup>.

Para su autorización deberán presentar proyecto en el que se especifiquen todos los datos técnicos y de diseño que se señalan a continuación:

##### - Localización:

Se situarán fuera de la zona inundable por la máxima crecida en un período de retorno de 500 años, y como mínimo a 25 m del cauce de ríos. La distancia mínima entre dos campamentos será de 1.000 m.

##### - Acceso:

Contarán con acceso mediante carretera o camino asfaltado con doble sentido de circulación. El viario interior tendrá como mínimo 3 m de anchura.

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada cuatro campistas.

La existencia de este viario e infraestructuras que exijan las instalaciones, no dará derecho en ningún caso a la reclasificación del suelo.

##### - Instalaciones y servicios:

Se dotará de agua y energía eléctrica a todas las plazas previstas para caravanas. Se instalarán tomas de ambos servicios para el resto de las plazas a una distancia máxima de 15 m.

Habrás aseo y servicios higiénicos en número y condiciones exigidas por la legislación específica.

Se instalará un sistema de depuración biológico con capacidad adecuada y garantía de conservación y mantenimiento.

Las plazas de acampada estarán retranqueadas respecto al borde de la finca un mínimo de 2 m. Este espacio estará plantado con árboles o arbustos.

Las edificaciones de instalaciones y servicios tendrán una sola planta, con una altura máxima de 3,50 m.

El área dedicada a plazas de acampada, no superará el 75% de la superficie total, estando dedicado el restante 25% a instalaciones, servicios y espacios verdes. Los espacios verdes y deportivos nunca serán inferiores al 15% del total.

##### 4. Nave agropecuaria:

- Superficie construida máxima:

Se aplicará la edificabilidad fijada en cada categoría de Suelo Rústico hasta un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima de cornisa: 6,50 m.

- Altura máxima de cumbreira: 8 m.

- Separación mínima de los establos respecto de los recintos de Suelo Urbano:

- Porcino: 1.000 m.

- Aves: 800 m.

- Resto: 200 m.

- Para la autorización de instalaciones ganaderas se deberá presentar un proyecto en el que se resuelvan la eliminación de purines y estiércoles, así como la depuración de aguas residuales y eliminación de cadáveres de animales. No se permite el vertido libre a cauces o caminos.

##### 5. Nave auxiliar:

- Superficie construida máxima: 150 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima de cornisa: 4,0 m.

- Altura máxima de cumbreira: 6,0 m.

- Ocupación máxima: 10%.

##### 6. Casetas:

- Superficie construida máxima: 10 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima de cornisa: 2,5 m.

- La puerta de entrada como único vano.

7. Majadas: Recinto delimitado, parcialmente cubierto, sin espacios cerrados.

- Altura máxima del vallado: 4 m.

- Altura máxima de cumbreira: 4 m.

- Superficie vallada máxima: 750 m<sup>2</sup>.

- Superficie cubierta máxima: 450 m<sup>2</sup>.

- Se permiten dos casetas asociadas.

- Distancia mínima entre dos majadas: 750 m.

##### 8. Cercas divisorias de parcelas:

- Altura máxima: 1 m en materiales opacos y 2 m en transparentes.

##### 9. Pistas rurales:

- Anchura máxima: 4 m.

- Los desmontes y terraplenes sobre sustrato no rocoso deben ser objeto de recubrimiento vegetal con especies autóctonas.

- La intersección con cursos de agua, permanentes o temporales, debe resolverse mediante entubado, túnel o puente.

- Las tierras sobrantes deben transportarse a vertedero controlado.

#### 4.05.09. Condiciones estéticas generales

##### 1. Nave agropecuaria o auxiliar:

- Materiales permitidos en cubiertas:

- Teja cerámica en color rojo.

- Teja de hormigón en color rojo o negro.

- Pizarra.

- Chapa de acero lacada en color verde o gris y tonos apagados.

- Chapa de zinc en tonos apagados.
- Materiales permitidos en fábricas:
- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza.
- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados)
- Hormigón en color gris y textura rugosa.
- Bloque de hormigón en color gris.
- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco o gris y tonos apagados.
- Chapa de acero lacada en color verde o gris y tonos apagados.
- Chapa de zinc en tonos apagados.
- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:
- Madera en su color.
- Acero oxidado o galvanizado.
- Cualquiera pintado o lacado en tonos apagados.
- 2. Casetas:
- Materiales permitidos en cubiertas:
- Teja cerámica en color rojo.
- Teja de hormigón en color rojo o negro.
- Pizarra.
- Materiales permitidos en fábricas:
- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza.
- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados)
- Hormigón en color gris y textura rugosa.
- Bloque de hormigón en color gris.
- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco o gris y tonos apagados.
- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:
- Madera en su color.
- Acero oxidado o galvanizado.
- Cualquiera pintado o lacado en tonos apagados.
- 3. Majadas:
- Materiales permitidos en cubiertas:
- Teja cerámica en color rojo.
- Teja de hormigón en color rojo o negro.
- Pizarra.
- Materiales permitidos en fábricas:
- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza.
- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados)
- Hormigón en color gris y textura rugosa.
- Bloque de hormigón en color gris o tierra.
- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco, gris o tierra y tonos apagados.
- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:
- Madera en su color.
- Acero oxidado o galvanizado.
- Cualquiera pintado en tonos apagados.
- 4. Construcciones tradicionales:
- Materiales permitidos en cubiertas:
- Teja cerámica en color rojo.
- Pizarra a granel.
- Materiales permitidos en fábricas:
- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza.
- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados)
- Hormigón en color gris y textura rugosa.
- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco o gris y tonos apagados.
- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:
- Madera en su color.
- Elementos en vuelo:
- Acristalamiento con carpintería de madera o de perfiles finos de acero.
- Cierres ligeros de madera o derivados (por ejemplo, tableros fenólicos).

5. Construcciones no tradicionales y anteriores a la aprobación de estas Normas:

- Materiales permitidos en cubiertas:
- Teja cerámica en color rojo.
- Teja de hormigón en color rojo o negro.
- Pizarra.
- Chapa de zinc en tonos apagados.
- Materiales permitidos en fábricas:
- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza.
- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados)
- Hormigón en color gris y textura rugosa.
- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco o gris y tonos apagados.
- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:
- Madera en su color.
- Acero oxidado o galvanizado.
- Cualquiera pintado en tonos apagados.

6. Cercas separadoras de fincas:

- Mampostería o sillería (altura máxima 1 m). No se admiten chapados.
- Hormigón en color gris y textura rugosa (altura máxima 1 m).
- Bloque de hormigón en color gris (altura máxima 1 m).
- Alabrada con postes de madera (altura máxima 2 m).
- Malla metálica (altura máxima 2 m) con postes metálicos.
- Cualquier tipo de barrera vegetal.

Sección 2ª: Normativa para cada tipo de Suelo Rústico

Apartado 1: Normas para el Suelo Rústico de Entorno Urbano  
4.05.10. Definición

Son aquellos terrenos inmediatos a los núcleos de población, que se considera necesario preservar, para evitar la implantación de usos que dificulten el futuro desarrollo de los mismos o para proteger las perspectivas visuales del entorno, así como evitar desarrollos en zonas no deseadas.

4.05.11. Régimen de usos

- Uso característico:

El agropecuario

- Usos permitidos:

- Las infraestructuras y obras públicas, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, siempre y cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o en un instrumento de ordenación territorial.

- Casetas.

- Construcciones tradicionales que no alberguen un uso diferente del original.

- Usos autorizables:

- Sujetos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental:

- Pistas rurales.

- Cableados enterrados a aéreos.

- Torres de antenas.

- Usos prohibidos:

Todos los no citados en los anteriores epígrafes de este artículo.

4.05.12. Régimen de la edificación

1. Casetas:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

- Retranqueo mínimo a linderos: 5 m.

2. Construcciones tradicionales:

- Se admite el cambio funcional a usos residenciales (vivienda o pequeño hotel).

3. Ampliación de construcciones tradicionales:

Se admite la ampliación de este género de edificios, siempre que se conserve la función original, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la catastral existente en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

- Superficie construida máxima: 150% de la original.
- Volumen construido máximo: 150% del original.
- Altura máxima de cornisa: 6 m y dos plantas.
- Altura máxima de cumbre: 8 m.
- Las condiciones de vertido de fecales cumplirán las regulaciones establecidas en los artículos 5.01.36 y 8.02.02 de las presentes Normas.

Apartado 2: Normas para el Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional

#### 4.05.13. Definición

Pastos de altura dedicados al pastoreo extensivo cuyo destino preferente debe de ser la continuidad en su utilización tradicional, aunque incorporando las modalidades de explotación moderna.

#### 4.05.14. Régimen de Usos

##### 1. Usos característicos:

Ganadero.

##### 2. Usos permitidos:

- Construcciones tradicionales.

##### 3. Usos autorizables:

- Majadas.

- Construcciones tradicionales ampliadas.

- Sujetos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental:

- Pistas rurales.

- Cableados enterrados.

##### 4. Usos prohibidos:

Todos los no citados en los anteriores epígrafes de este artículo y en particular los siguientes:

- Casetas.

- Parques eólicos.

- Extracción de arenas, gravas o piedra, en galería o a cielo abierto.

- Cualquier tipo de movimiento de tierras que modifique la orografía original.

- Aprovechamientos hidroeléctricos.

- Vertido de residuos sólidos.

- Torres de antenas.

#### 4.05.15. Régimen de la edificación

##### 1. Majadas:

- Separación mínima entre instalaciones: 500 m.

##### 2. Construcciones tradicionales:

- Se admiten los parámetros urbanísticos que resultan del estado de la edificación en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

##### 3. Ampliación de construcciones tradicionales:

Se admite la ampliación de este género de edificios, siempre que se conserve la función original, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la catastral existente en el fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

- Superficie construida máxima: 150% de la original.

- Volumen construido máximo: 150% del original.

- Altura máxima de cornisa: 6 m y dos plantas.

- Altura máxima de cumbre: 8 m.

- Las condiciones de vertido de fecales cumplirán las regulaciones establecidas en los artículos 5.01.36 y 8.02.02 de las presentes Normas.

Apartado 3: Normas para el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria

#### 4.05.16. Definición

Fondos de los valles dedicados a cultivos o pastos cuyo destino preferente debe de ser la continuidad en su utilización actual, aunque con un cierto grado de tolerancia en las posibilidades de utilización alternativas y, en particular, en la posible ubicación de instalaciones de carácter agropecuario.

#### 4.05.17. Condiciones de actuación

Las actuaciones singulares se regirán por la presente normativa. Las actuaciones que impliquen creación de polígonos agropecua-

rios o que afecten a extensiones superiores a 25.000 m<sup>2</sup>, requerirán la tramitación del oportuno Plan Especial.

#### 4.05.18. Régimen de Usos

##### 1. Usos característicos:

El agrícola, ganadero, cinegético y similares.

##### 2. Usos permitidos:

- Instalaciones y obras directamente relacionadas con las explotaciones agrarias y resto de usos característicos, que no impliquen edificaciones permanentes diferentes a las que se regulan más adelante. Dentro de aquéllas se incluyen las operaciones de mejora de suelos, nivelación, regadío, estructuras ligeras de protección de cultivos, etc.

- Casetas.

- Construcciones tradicionales.

##### 3. Usos autorizables:

- Instalaciones especiales.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública que no sean industriales, comerciales o de almacenamiento.

- Almacenaje de productos agrarios o de maquinaria, sin fines comerciales.

- Establos

- Instalaciones de camping de carácter temporal de tamaño máximo 1 Ha., con acceso asegurado por camino público y distancia inferior a 500 m. de una carretera nacional o comarcal.

- Construcciones tradicionales ampliadas.

- Sujetos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental:

- Pistas rurales.

- Cableados enterrados o aéreos.

- Extracción de piedra caliza para exclusivo uso en construcciones locales.

- Vertederos de residuos.

- Torres de antenas.

##### 4. Usos prohibidos:

Todos los no citados en los anteriores epígrafes de este artículo.

#### 4.05.19. Régimen de la edificación

##### 1. Casetas:

###### a) Parcela:

- Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.

###### b) Retranqueo mínimo a linderos: 5 m.

##### 2. Construcciones tradicionales:

- Se admiten el cambio funcional a usos residenciales (vivienda o pequeño hotel).

- Las condiciones de vertido de fecales cumplirán las regulaciones establecidas en los artículos 5.01.36 y 8.02.02 de las presentes Normas.

##### 3. Ampliación de construcciones tradicionales:

Se admite la ampliación de este género de edificios, siempre que se conserve la función original, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la catastral existente en el fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

- Superficie construida máxima: 150% de la original.

- Volumen construido máximo: 150% del original.

- Altura máxima de cornisa: 6 m y dos plantas.

- Altura máxima de cumbre: 8 m.

- Las condiciones de vertido de fecales cumplirán las regulaciones establecidas en los artículos 5.01.36 y 8.02.02 de las presentes Normas.

##### 4. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública:

###### a) Parcela:

- Superficie mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

- Diámetro del mínimo círculo inscribible: 50 m.

- b) Edificabilidad máxima: 0,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- c) Ocupación máxima de parcela: 2,5%.

- d) Retranqueo mínimo a linderos: 15 m.

- Las condiciones de vertido de fecales cumplirán las regulaciones establecidas en los artículos 5.01.36 y 8.02.02 de las presentes Normas.

#### 5. Naves agropecuarias:

##### a) Parcela:

- Superficie mínima: 4.000 m<sup>2</sup>.
- Diámetro del mínimo círculo inscribible: 25 m.
- b) Edificabilidad máxima: 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Ocupación máxima de parcela: 10%.
- d) Retranqueo mínimo a linderos: 7 m.

#### 6. Naves auxiliares:

##### a) Parcela:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Diámetro del mínimo círculo inscribible: 15 m.
- b) Superficie construida máxima: 150 m<sup>2</sup>.
- c) Ocupación máxima de parcela: 10%.
- d) Retranqueo mínimo a linderos: 4 m.

#### 7. Construcciones no tradicionales:

Se consolidan los usos y parámetros urbanísticos que resultan del estado de la edificación en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

#### Apartado 4: Normas para el Suelo Rústico con Protección Cultural

##### 4.05.20. Definición

Son aquellos lugares donde hay vestigios arqueológicos o inmuebles que forman parte del Catálogo de Bienes Protegidos de estas Normas Urbanísticas y que deben preservarse de actuaciones que puedan degradar su valor histórico o artístico. También se incluyen las vías de comunicación históricas, en particular el tramo del camino de la Mesa que transcurre por el municipio.

##### 4.05.21. Condiciones de actuación

En las zonas señaladas en los correspondientes planos, en una banda perimetral de 100 m, no se permitirá la ejecución de ninguna edificación o instalación permanente.

##### 4.05.22. Régimen de usos

###### 1. Usos característicos:

Son los usos que corresponden a la zona dentro de la cual se encuentra englobada cada uno de los enclaves de esta categoría.

###### 2. Usos permitidos:

Aquellos que conlleven instalaciones temporales desmontables.

###### 3. Usos autorizables:

No hay ninguno.

###### 4. Usos prohibidos:

Todos los no citados en los anteriores epígrafes de este artículo y en particular los siguientes:

- Parques eólicos.
- Extracción de arenas, gravas o piedra, en galería o a cielo abierto.
- Cualquier tipo de movimiento de tierras que modifique la orografía original.
- Aprovechamientos hidroeléctricos.
- Roturaciones de montes.
- Cableados.
- Vertido de residuos sólidos.
- Torres de antenas.
- Los que impliquen instalaciones o edificaciones permanentes.

##### 4.05.23. Régimen de la Edificación

###### Tipo de edificación:

Se tratará siempre de construcciones e instalaciones desmontables y con carácter temporal, vinculadas a eventos locales, como quioscos de bebidas, atracciones de feria y similares.

#### Apartado 5: Normas para el Suelo Rústico con Protección Natural / Cumbres y afloramientos rocosos

##### 4.05.24. Definición

Se entiende por Suelo Rústico con Protegido Natural (Cumbres y afloramientos rocosos) las estribaciones del macizo de Peña Ubiña

por encima de 1.700 m de altitud, que están catalogadas en el P.O.R.N. como "Zona de uso limitado de actuación prioritaria".

Se trata de un área afectada por el máximo grado de preservación donde la regulación de usos es más estricta.

##### 4.05.25. Régimen de usos

###### 1. Uso característico:

Ganadero.

###### 2. Usos permitidos:

Ninguno.

###### 3. Usos autorizables:

Ninguno.

###### 4. Usos prohibidos:

Todos los demás y en particular:

- Parques eólicos.
- Extracción de arenas, gravas o piedra, en galería o a cielo abierto.
- Cualquier tipo de movimiento de tierras que modifique la orografía original.

- Aprovechamientos hidroeléctricos.

- Roturaciones de montes.

- Cableados.

- Vertido de residuos sólidos.

- Torres de antenas.

##### 4.05.26. Régimen de la edificación

No se permite la realización de cercados.

#### Apartado 6: Normas para el Suelo Rústico con Protección Natural / Forestal

##### 4.05.27. Definición

Se entiende por Suelo Rústico con Protegido Natural (Forestal) la única mancha de hayedo en todo el término municipal.

Se trata de un área excepcional y de pequeña extensión donde la regulación de usos es muy estricta.

##### 4.05.28. Régimen de usos

###### 1. Uso característico:

El forestal, incluyendo en éste todas las labores de conservación y mejora del bosque, tales como podas, claros autorizados, limpieza, operaciones fitosanitarias, etc., desarrolladas conforme al régimen específico de la legislación de Montes.

###### 2. Usos permitidos:

Ninguno de los excepcionales.

###### 3. Usos autorizables:

Ninguno de los excepcionales.

###### 4. Usos prohibidos:

Todos los no citados en los anteriores epígrafes de este artículo y en particular los siguientes:

- Parques eólicos.
- Extracción de arenas, gravas o piedra, en galería o a cielo abierto.
- Cualquier tipo de movimiento de tierras que modifique la orografía original.

- Aprovechamientos hidroeléctricos.

- Cableados.

- Vertido de residuos sólidos.

- Torres de antenas.

##### 4.05.29. Régimen de la edificación

No se permite la realización de cercados.

#### Apartado 7: Normas para el Suelo Rústico con Protección Natural / Pastizal y matorral

##### 4.05.30. Definición

Se entiende por Suelo Rústico con Protegido Natural (Pastizal y matorral) las laderas y zonas altas incultas que se catalogan en el P.O.R.N. como "Zona de uso limitado".

##### 4.05.31. Régimen de usos

###### 1. Uso característico:

Ganadero y cinegético.

## 2. Usos permitidos:

Ninguno de los excepcionales.

## 3. Usos autorizables:

- Casetas y torres de vigilancia.  
- Zonas de áreas recreativas y fin de semana (instalaciones al aire libre).

- Construcciones tradicionales.

- Sujetos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental:

- Pistas rústicas.

- Cableados enterrados.

- Roturaciones de montes.

- Torres de antenas.

## 4. Usos prohibidos:

Todos los no citados en los anteriores epígrafes de este artículo y en particular los siguientes:

- Parques eólicos.

- Extracción de arenas, gravas o piedra, en galería o a cielo abierto.

- Cualquier tipo de movimiento de tierras que modifique la orografía original.

- Aprovechamientos hidroeléctricos.

- Cableado aéreo.

- Vertido de residuos sólidos.

## 4.05.32. Régimen de la edificación

## 1. General:

Los conceptos de parcela mínima, separación a linderos de la edificación, edificabilidad y ocupación máxima carecen de significado, dadas las condiciones de uso y los tipos edificatorios regulados en esta Norma.

Tan solo se limitan la altura máxima, que se fija en 4,50 m de altura total (de coronación de la cubierta del edificio) y la superficie máxima de cada cuerpo construido que se fija en 100 m<sup>2</sup>. Quedan exentos de esta limitación de altura los tramos de vigilancia de bosques e instalaciones semejantes.

Las construcciones deberán ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores. No se prejuzga su estilo o norma compositiva, aunque se recomienda la utilización de volúmenes simples (cúbicos o sus combinaciones), de tejados a 2 o 4 aguas con las variantes, inclinaciones, materiales y colores tradicionales.

## 2. Zonas de acampada:

Se elegirán siempre zonas que por su topografía y vegetación sean compatibles con el uso seleccionado, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio (tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc.). Siempre que se trate de montes públicos o comunales, las instalaciones se autorizarán en régimen de concesión y en precario, sujetos a posteriores decisiones sobre utilización y cuidado del bosque.

a) No se efectuarán obras de urbanización relevantes, tales como construcción de plazas de aparcamiento, trazado de vías rodadas nuevas que alteren la morfología del medio, etc.

b) Las obras de urbanización e infraestructuras se realizarán alterando lo menos posible el medio original y solventando de manera satisfactoria todos los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua o energía si se requieren.

c) Las edificaciones permisibles se atenderán en todo caso a las condiciones que se especifican en el apartado anterior.

## 3. Construcciones tradicionales:

- Se consolidan los usos y parámetros urbanísticos que resultan del estado de la edificación en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

## 4. Cierres de parcela permitidos:

- Mampostería o sillería (altura máxima 1 m).

- Alambrada con postes de madera,

- Malla metálica (altura máxima 2 m) con postes metálicos.

- Cualquier tipo de barrera vegetal.

Apartado 8: Normas para el Suelo Rústico con Protección Natural / Cauces hidrológicos

## 4.05.33. Definición

Las Riberas del Sistema Hidrológico se definen como las bandas que bordean los principales cursos de agua que discurren por el municipio, así como las lagunas que por su carácter de fragilidad e interés ecológico y ambiental es necesario proteger especialmente. Todos ellos están sometidos a lo dispuesto por la Ley de Aguas, 29/85 de 2 de agosto. El objetivo de esta protección es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica, la preservación de los ecosistemas vinculados a las zonas húmedas y la conservación de la calidad de las aguas.

## 4.05.34. Condiciones de actuación

Según fija la Ley de Aguas, se definen dos franjas, una de 5 m. de servidumbre, y otra de 100 m. de policía, medidas a ambos lados de los ríos, y desde el borde de las lagunas y pantanos. Dentro de la franja de cinco metros, tal y como establece el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.), no se podrán efectuar obras de ningún tipo, ni cerramiento de la misma. En la de 100 m, cualquier modificación de las condiciones naturales o actividad, necesitará autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Además se fija una banda de protección, de carácter más restrictivo, de 25 m en cursos continuos y de 10 m en discontinuos. En las acequias no señaladas específicamente será de 5 metros.

Estas bandas se medirán a partir de las líneas de borde del cauce alcanzado en las máximas crecidas ordinarias. En esta franja cualquier actuación estará regulada por las presentes Normas y por los reglamentos específicos: Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

## 4.05.35. Régimen de usos

## 1. Usos característicos:

El uso característico de estas bandas integra la regularización de los cauces, la conservación de los caudales hídricos, etc.

En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destruyan zonas arboladas (chopos u otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y libre utilización de las márgenes.

## 2. Usos permitidos:

Serán usos complementarios en esta categoría de suelo los agrícolas-hortofrutícolas siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas y que cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a utilización de caudales de agua y comercialización con suficientes garantías higiénicas de la producción. En las zonas de huertas se podrán autorizar pequeñas construcciones que no impliquen obras de urbanización ni suministro de energía en las condiciones que se reseñan en el apartado siguiente.

## 3. Usos autorizables:

Actividades indispensables para el establecimiento y conservación de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos que deban situarse imprescindiblemente en esos terrenos.

Instalaciones menores no permanentes, vinculadas a actividades recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con la naturaleza.

## 4. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los demás usos no especificados en los puntos anteriores, especialmente los vertidos que no se hayan sometido a tratamiento de depuración biológica, y el depósito de residuos sobre el terreno, la ganadería intensiva, los movimientos de tierra y la cubrición de los cauces.

También estén prohibidas toda clase de obras de aprovechamiento hidrológico.

## 4.05.36. Régimen de la Edificación

1. Tipos: En principio esta categoría de suelo no es edificable. Ya se ha hecho referencia a que sólo se pueden permitir obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares.

Las casetas auxiliares en las zonas de huertos cumplirán las condiciones generales.

2. Los conceptos de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, etc. carecen de significado en esta categoría de Suelo Rústico protegido.

3. Cierres de parcela permitidos:

- Alabrada con postes de madera.
- Malla metálica (altura máxima 2 m) con postes metálicos.
- Cualquier tipo de barrera vegetal.

Apartado 9: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras

4.05.37. Definición

Áreas reservadas para la futura construcción de infraestructuras.

4.05.38. Régimen de usos

1. Uso característico:

Agrícola.

Todos los demás están prohibidos. No hay usos que puedan considerarse permitidos o autorizables.

Apartado 10: Estudios de impacto ambiental

4.05.39. Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que puedan verse afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable, así como antes de la construcción de cualquier nueva vía de comunicación, pistas incluidas.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

4.05.40. Fines

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Igualmente cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

4.05.41. Método

El método para realizar los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema:

1- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir el impacto, en donde se definirá el estado previo de los aspectos básicos a los que pueda afectar la instalación en cuestión.

2- Identificación de los elementos del proyecto, en donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3- Confrontación de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4- Valoración de las alteraciones, donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5- Medidas correctoras, en donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá de ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

## CAPÍTULO 6: REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### Sección 1ª: Regulación General de las Determinaciones

#### 4.06.01. Objeto y regulación de los ámbitos

Las Normas Urbanísticas definen una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general de las Normas en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos y a un régimen especial de aplicación para cada tipo de ámbito.

#### Apartado 1: Clasificación

##### 4.06.02. Clases de ámbitos

Se contemplan para cada clase de suelo los siguientes tipos de ámbitos:

- En Suelo Urbano consolidado: Áreas de actuación directa.
- Actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para el desarrollo de acciones públicas.

##### 4.06.03. Áreas de actuación directa en Suelo Urbano

1. Son aquellas partes del Suelo Urbano consolidado cuyo régimen es el de actuación directa definido en el TÍTULO IV de las presentes Normas, y que en consecuencia resulta ordenado exhaustivamente por las Normas Urbanísticas a través de su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada y de su Ordenanza de Edificación y Usos que determina la cantidad y la forma del aprovechamiento edificatorio y el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.

2. Para los predios incluidos en este tipo de ámbito las determinaciones de las Normas Urbanísticas tienen carácter vinculante en su totalidad; la modificación de las mismas se regula por el procedimiento general descrito en el TÍTULO II de estas Normas. El régimen de concurrencia de las determinaciones será también el general definido en el citado TÍTULO II.

#### Apartado 2: Determinaciones y documentación de los ámbitos

##### 4.06.04. Determinaciones Generales

1. La asignación de uso global se recoge en la serie B: Sistemas Generales y Calificación Global y remite al TÍTULO V: Normas Generales de los Usos y de la Edificación de estas normas.

2. En los planos de la serie C: Alineaciones y calificación pormenorizada se les asigna, al igual que para todo el suelo incluido en el perímetro urbano, uso característico y Ordenanza de Edificación y Usos. Tal documento remite al TÍTULO V y al TÍTULO VI.

Para las Unidades de Actuación en Suelo Urbano se refiere sólo al régimen de usos o a la Ordenanza íntegra según señala la correspondiente Ficha de Ámbito.

##### 4.06.05. Determinaciones específicas

Las Fichas de Ámbito definen la clase de los suelos, su calificación global y superficie, y dentro de cada una de éstas, las calificaciones pormenorizadas y superficies que contienen; asimismo se señalan las Ordenanzas de aplicación en cada superficie calificada, su edificabilidad si es ésta la tomada como base y el aprovechamiento total obtenible con dicha edificabilidad y la superficie de calificaciones lucrativas.

También se recogen el instrumento de desarrollo de planeamiento, y se define asimismo el sistema de actuación, y la iniciativa de desarrollo.

Apartado 3: Régimen de vinculación y concurrencia de las determinaciones de ámbitos

##### 4.06.06. Determinaciones vinculantes

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación de los ámbitos las siguientes:

- La calificación pormenorizada y las Ordenanzas de aplicación de los planos, en las Áreas de Suelo Urbano de actuación directa y en

las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, salvo precisiones previstas y permitidas por la propia Ficha de Ámbito.

- Las determinaciones señaladas con tal carácter en las correspondientes Fichas de Ámbito.

- Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la Ley del Suelo y en estas Normas Urbanísticas.

## TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### Sección 1ª: Condiciones Generales

##### 5.01.01. Definición de parámetro regulador de la edificación

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Urbanísticas podrá, a través de las Ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

Apartado 1: Definición de parámetros que afectan a la parcela

##### 5.01.02. Área

Es la superficie de terreno delimitada por sistemas locales que presenta la misma calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

##### 5.01.03. Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por las presentes Normas Urbanísticas y servirán para asegurar la unidad mínima de construcción.

##### 5.01.04. Solar

Es aquella parcela que cumple lo preceptuado por el artículo 4.03.12. de las presentes Normas y el artículo 22 de la LUCyL.

##### 5.01.05. Parcela mínima

1. Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 104 de la LUCyL.

2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la Ordenanza de aplicación.

3. En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por existencias de la edificación existente (situaciones previas a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que:

- La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.

- Los servicios técnicos municipales estimen positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

##### 5.01.06. Parcela máxima

1. Es la que establezca la Ordenanza u ordenación de aplicación como unidad máxima de construcción conjunta o unitaria.

2. En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

##### 5.01.07. Dimensiones de las parcelas

Las establecidas por la ordenanza particular de edificación en cada caso.

a) Frentes mínimos o máximos de parcela.

Se entenderá mínimos o máximos de fachada a vía pública coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

b) Fondos mínimos o máximos de parcela.

Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular a la alineación de la fachada, debiendo cumplir la finca el fondo máximo o mínimo establecido por la ordenanza de edificación al menos en un 50% del frente mínimo definido en el punto precedente.

##### 5.01.08. Alineación

Se entenderá por alineación la línea que separa el suelo de uso y dominio público y carácter demanial del suelo de dominio privado, patrimonial o público de carácter no demanial.

La alineación tiene el carácter general de irrebasable por la edificación.

##### 5.01.09. Rasante

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación de las Normas Urbanísticas, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca, en la línea antes mencionada, deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

Apartado 2: Definición de parámetros que afectan a la edificación

##### 5.01.10. Retranqueo

Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al paramento o lindero que se indique. Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta:

a) Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del lindero posterior.

b) La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

##### 5.01.11. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determina la Ordenanza particular.

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior y en este caso se denominará fondo edificable, que en todos los casos deberá considerarse como valor máximo tolerable para la edificación. El fondo edificable se medirá en cada punto de la línea de edificación en la perpendicular a ésta.

##### 5.01.12. Superficie ocupable

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada Ordenanza, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.

2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc. señala la correspondiente Ordenanza.

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cubrición esté delimitado a lo

sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

b) En ningún caso el incremento de superficie ocupada por razón de patios podrá superar el 10% del porcentaje establecido de superficie ocupable en cada ordenanza particular.

4. Las construcciones entera o parcialmente bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario los límites de la alineación, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

#### 5.01.13. Espacio libre de parcela

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento por las Ordenanzas de Edificación y Usos.

#### 5.01.14. Superficie edificable

1. Es el valor máximo total, expresado en m<sup>2</sup>c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos.

2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

- La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas a aparcamientos en aplicación de la presente normativa -salvo que estos aparcamientos estén situados en plantas sobre rasante-, o a instalaciones propias del edificio.

- La superficie construida de la primera planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de ésta, y por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m.

- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados.

- Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.

- Los balcones y terrazas, siempre que estén cubiertos computarán al 50% su superficie edificada.

3. Quedarán excluidos del cómputo:

- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

- Los soportales y plantas bajas diáfanos que no puedan ser objeto de cerramiento posterior.

- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

- Las superficies de planta de entrecubiertas, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria y demás instalaciones comunitarias, así como trasteros, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del artículo 5.03.02.

#### 5.01.15. Superficie útil

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas 2 cm, en concepto de guardanidos y remates.

3. Además se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50% si carecen de cerramientos verticales y en un 100% en caso contrario.

#### 5.01.16. Sólido capaz

Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valo-

res máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

#### 5.01.17. Longitud máxima de la edificación

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

#### 5.01.18. Altura máxima de la edificación

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara inferior del techo de la última planta habitable, o la prolongación de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada. En el caso de que el techo de la última planta habitable sea un forjado inclinado la altura de la edificación se medirá como en la segunda hipótesis del párrafo anterior.

2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias, se podrá subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

3. En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la ordenanza particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponde altura superior.

#### 5.01.19. Altura máxima de coronación

Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.

- La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

#### 5.01.20. Altura máxima en patios

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, depósitos de expansión, etc. o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

#### 5.01.21. Altura máxima de cornisa

Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

#### 5.01.22. Altura de la fachada

Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del último elemento construido.

5.01.23. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación

Con independencia de lo regulado en las Ordenanzas particulares se admitirán:

- Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 metros.

- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45° apoyados en los bordes exteriores del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 4,50 m sobre la máxima de la edificación.

- Cuando la Ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en entrecubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.

- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

- Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.

- Los elementos ornamentales aislados, que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la Ordenanza particular de la zona correspondiente.

- Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada, para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

#### 5.01.24. Altura libre de planta edificada

Será la que determine la Ordenanza particular correspondiente, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

#### 5.01.25. Planta baja

Se entenderá por planta baja aquella cuya cota de forjado sea igual o superior a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.

#### 5.01.26. Semisótanos

Se entenderá por planta semisótano aquella cuya cota negativa sea mayor de 0,30 ml y menor de 1,50 m y permita su iluminación natural y su ventilación cruzada. La altura libre mínima será de 2,20 m.

#### 5.01.27. Sótano

Se entenderá por planta sótano aquella que incumple desfavorablemente los parámetros exigibles para su clasificación como semisótano, definido en el artículo precedente.

#### 5.01.28. Balcón

Hueco abierto en el muro de cerramiento desde el nivel del suelo interior, protegido con barandilla.

#### 5.01.29. Galería

Estancia acristalada, no habitable, y construida con elementos livianos, que se superpone al volumen principal de un inmueble.

#### 5.01.30. Corredor

Estancia no habitable y construida con elementos livianos que se superpone al volumen principal de un inmueble.

#### 5.01.31. Ático y entrecubierta

Planta ático es aquella comprendida entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta.

La altura máxima libre del paramento vertical de las fachadas será como máximo de 1,20 m.

En caso de que la cubierta arranque directamente del forjado sin que exista paramento vertical, se denominará entrecubierta.

### Sección 2ª: Condiciones Higiénicas y de Calidad de la Edificación

#### Apartado 1: Condiciones de la edificación

#### 5.01.29. Condiciones de las piezas habitables

##### 1. Habitación exterior

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.

b) Están en alguna de las siguientes situaciones:

- Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.

- Los huecos se abren a un patio de manzana o parcela o de luces que cumpla la norma correspondiente a patios.

##### 2. Habitación interior

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

##### 3. Pieza habitable

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

##### 4. Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

a) La ventilación puede ser:

- Directa, producida por huecos abiertos a fachadas o planos de cubierta.

- Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.

b) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación.

c) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos.

#### 5.01.30. Condiciones de los patios

##### 1. Patios de manzana

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la Ordenanza de Edificación y Usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación

##### 2. Patios de parcela

a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularmente en las Ordenanzas de Edificación y Usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.

c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las Ordenanzas correspondientes.

##### 3. Patios de luces

Es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación naturales a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

- En edificios de vivienda colectiva, contarán con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes.

- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

- Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio.

- En el caso de dejar medianeras al descubierto se atenderán a lo señalado en el artículo 5.01.56.

b) En el caso de patios interiores sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial según el cuadro siguiente:

#### DIÁMETRO CÍRCULO SUPERFICIE LUCES RECTAS

USO DE LOCAL	INSCRIBIBLE	MÍNIMA	MÍNIMAS
Dormitorios	0,30 H > 3,5m	H_/8 > 8,0m <sup>2</sup>	3,5m
Cocinas			
(sin dormitorios)	0,20 H > 3	H_/10 > 7,0	3,0
Piezas no habitables	0,15 H > 3	H_/20 > 6,0	3,0

NOTAS AL CUADRO: H es la altura del patio según el artículo 5.01.20.

Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse invariables en toda la altura del patio, permitiéndose un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.

c) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

#### 4. Patios mancomunados

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1,50 m.

#### 5. Luz recta

Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

##### 5.01.31. Condiciones de los elementos comunes

Será de obligatorio cumplimiento el Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como la NBE-CPI-96.

5.01.32. Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no sean utilizados

##### 1. Cerramientos

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que como mínimo será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero).

b) Los cerramientos deben de presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

##### 2. Accesos provisionales a los locales

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta de chapa o madera con marco del mismo material convenientemente pintado con objeto de evitar el deterioro de los mismos.

#### Apartado 2: Condiciones de las instalaciones

##### 5.01.33. Certificación de fin de obras

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente Apartado 2.

##### 5.01.34. Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería

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

No se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Quando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

##### 5.01.35. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales, en caso de que las hubiera, se hará en función del tipo de red pública existente, unitaria o separativa, resolviéndose en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública. En caso de red unitaria se resolverá con una única acometida a la red pública de saneamiento.

De no existir el alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, se separará de las aguas residuales y deberá conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

##### 5.01.36. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de saneamientos quedarán definidas por:

- Antes de la conexión a la red general y dentro de la propia parcela dispondrá de un elemento de registro.

- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales se hará en las condiciones establecidas por el artículo 8.02.02 de las presentes Normas.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradoras.

- Materiales decantables: 0,3 ml/l.

- KMnO<sub>4</sub>: 100 mg/l.

- DBO<sub>5</sub>: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaran.

##### 5.01.37. Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

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

Los conductos se elevarán como mínimo 0,5 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.

- Las Normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

#### 5.01.38. Evacuación de basuras

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

#### 5.01.39. Instalaciones de energía solar

Los paneles captadores estarán insertados en los planos de cerramiento o cubierta donde se coloquen y no rebasarán la altura máxima de edificación señalada para la correspondiente zona de ordenanza.

#### 5.01.41. Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos.

#### 5.01.43. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deben ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por estos procedimientos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia, y en particular el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, según:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.

- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada, y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.

- La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 150 cm<sup>2</sup> en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.

- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.

- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de basura, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.

- La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin, de acuerdo con la normativa vigente del Ministerio de Industria.

- Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

#### 5.01.45. Instalaciones de TV y Radio

Cumplirán el "Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones" (RD 279/1999) y desarrollos posteriores.

#### Apartado 3: Condiciones de seguridad de la edificación

##### 5.01.46. Protección contra incendios

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o vianantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

##### 5.01.47. Protección contra fenómenos atmosféricos

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

##### 5.01.48. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

#### Sección 3ª: Condiciones Estéticas de la Edificación

##### 5.01.51. Condiciones generales

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la LUCyL.

2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre flanqueada por edificaciones en buen estado, ésta deberá adecuarse en su composición y materiales a las preexistentes.

3. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

##### 5.01.52. Condiciones particulares de las fachadas

1. En zonas consolidación la composición de nuevas fachadas deberán armonizar con las ya existentes, dirigiendo especial atención hacia aquellos elementos compositivos que por su constante utilización puedan ser considerados invariantes arquitectónicos del sector o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble.

2. Para ello se tendrán como puntos de referencia:

- Las líneas de cornisas y aleros, los ritmos de huecos en las distintas plantas y la subordinación de órdenes arquitectónicos en su caso, los recercados, impostas y zócalos así como la distinta combinación de materiales y tonos de estos.

- En la edificación existente se favorecerá en plantas bajas y locales comerciales los proyectos que ajusten su composición a la de la parte de la fachada del inmueble en que se ubiquen, recuperando en su caso la antigua estructura y composición alterada por intervenciones pasadas.

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

3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que vaya en detrimento de su calidad estética o moleste a los viandantes, como goteo, etc.

De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 3 m sobre la acera, con las limitaciones de los artículos 5.01.29. y 5.01.37.

5. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.

- Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cm, aberturas a nivel del suelo superior-

res a 5 cm. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

- Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

- Se podrá autorizar la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

#### 5.01.53. Condiciones particulares de las medianeras

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las medianeras estarán acabadas con los materiales admitidos para fachadas en las regulaciones estéticas de la ordenanza correspondiente.

#### 5.01.54. Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes

1. La alineación exterior fijada por las presentes Normas Urbanísticas podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos que establezca la ordenanza correspondiente de edificación y que en ningún caso podrá ser superior a 1,50 metros sobre vía o espacio libre público.

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, pero sí por los espacios construidos en su totalidad bajo rasante.

3. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m desde la medianería o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros.

En ambos casos la separación entre cuerpos volados no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.

El cuerpo de edificación, volado, formará con el paramento de fachada un ángulo mínimo de 90°.

4. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre igual a la fijada para planta baja en la Ordenanza particular aplicable en cada caso y nunca inferior a 3,00 m desde la rasante.

5. A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados, los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar en ningún caso 0,10 ml respecto de la anchura máxima permitida para los cuerpos volados, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

#### 5.01.55. Condiciones particulares de los balcones, galerías, corredores y terrazas

1. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 75 cm y antepecho no opaco.

2. Las galerías estarán acristaladas al menos en un 80% de su superficie, tendrán un vuelo máximo de 85 cm y su bastidor será de elementos de carpintería. Caso de que el suelo y el techo se formen con losas pesadas, tendrán un canto no superior a 15 cm.

1. Los paramentos de los corredores estarán constituidos o al menos revestidos por componentes ligeros (madera o paneles derivados). Caso de contener elementos acristalados, éstos irán enrasados a heces externos.

2. En los tres casos anteriores las Ordenanzas particulares de cada zona podrán definir parámetros menores.

3. La altura mínima sobre la rasante de la acera será en todo caso de 3,00 m, salvando las determinaciones sobre altura mínima de la planta baja de cada Ordenanza.

4. Se prohíben las terrazas.

#### 5.01.56. Cornisas y aleros

Quedarán reguladas sus condiciones por el artículo 5.01.54. y por la Ordenanza correspondiente.

#### 5.01.57. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

2. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml respecto al plano definido por la alineación oficial.

- Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,25 ml (incluidos colgantes).

- Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.

- Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 ml sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20.

- Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán una anchura máxima de 0,20 ml, y no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación.

- En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cm para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

- Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyectos de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.

- Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

- Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones más restrictivas. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros.

#### Sección 4ª: Normas Regulatoras del Medio Ambiente

##### 5.01.58. Disposiciones generales

1. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés, la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes y la adecuación del diseño y los materiales a utilizar con los existentes en la zona.

2. El Ayuntamiento, en la labor de vigilancia del cumplimiento del artículo 9 de la LUCyL, podrá exigir la inclusión en la documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación. Esta exigencia incluye a los edificios de uso industrial.

#### CAPÍTULO 2: NORMAS GENERALES DE USO

##### Sección 1ª: Estructura general de la Norma

##### 5.02.01. Objeto de la Norma

Las presentes Normas de Usos regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones fijando los usos que en ellas

pueden desarrollarse según las distintas Categorías de suelo que se definen en las presentes Normas Urbanísticas.

Apartado 1: Regulación de usos asignados a las distintas calificaciones del suelo

#### 5.02.02. Estructuración de los usos y definiciones

##### 1. Clasificación de los usos.

Para la fijación de los usos a los predios y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos funcionales:

##### a) Clasificación de los usos para su asignación

- Uso global.
- Uso predominante.
- Uso pormenorizado.

##### b) Clasificación de los usos por su utilización.

- Uso público.
- Uso privado.
- Uso colectivo.

##### c) Clasificación de los usos para la regulación de su compatibilidad con otros usos.

- Autorizado.
- Compatible.
- Complementario.
- Tolerado.
- Prohibido.

##### d) Clasificación de los usos por su titularidad

- Usos de dominio público.
- Usos de dominio privado.

#### 2. Definición de cada clase de uso.

##### a) Usos globales

Es el uso establecido por las Normas para desarrollar las diversas zonas que componen el modelo de desarrollo urbano adoptado.

Los usos globales son la síntesis de los usos predominantes definidos por las Normas Urbanísticas dentro de las zonas delimitadas entre sistemas generales, que señalan el uso predominante prioritario y definen el régimen de compatibilidad del resto de los usos pormenorizados dentro de cada zona.

##### b) Uso predominante

Es el uso pormenorizado o agrupación de ellos predominante en un área, parcela o ámbito.

##### c) Uso pormenorizado

Son los usos más detallados contemplados por las Normas para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos predominantes en cada área, o para su asignación con carácter excluyente a los sistemas general y local de dotaciones.

##### d) Uso público

Son usos públicos los que desarrollados en los bienes, equipos o instalaciones de dominio público o privado están destinados al uso de la colectividad con el único límite del cumplimiento de las condiciones intrínsecas a la actividad, gestionados por la administración o por los particulares por delegación de ésta.

##### e) Uso privado

Son usos privados, los que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando delimitada su utilización por razón de la existencia de alguna forma de dominio sobre el bien.

##### f) Uso colectivo

Son usos colectivos aquellos de propiedad pública o privada destinados al uso discriminado o no de la colectividad por la exigencia del cumplimiento de condiciones intrínsecas o extrínsecas a la actividad, tales como la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga, gestionados libremente por la administración o los particulares.

##### g) Uso autorizado

Son los usos pormenorizados asignados por las Normas y aquellos compatibles con los primeros según el régimen de compatibili-

dad definido para estos por las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

##### h) Uso compatible

Son los usos pormenorizados cuya implantación en una parcela o edificación es admitida por la Ordenanza Reguladora de la Edificación del uso predominante.

La propia Ordenanza Reguladora de la Edificación establece el carácter condicionado o no del uso compatible, y en su caso, el condicionamiento impuesto.

##### i) Uso prohibido

Son usos prohibidos los así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad, o los que no se ajusten al cumplimiento de las Normas de COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD de los USOS establecidos por las presentes Normas.

Son también prohibidos los usos que, para determinadas áreas, señalan como tales las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de las Normas, o las Ordenanzas particulares de Planes Parciales o Especiales.

##### j) Uso complementario

Es aquél que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones de las NN.UU. debe de coexistir forzosamente con el predominante y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso predominante y ser condición necesaria para su implantación.

##### k) Uso tolerado

Son usos tolerados los existentes que no coincidiendo con el uso predominante del área, se conceptúen por las Normas como compatibles; y que a pesar de no ajustarse a las Normas de Compatibilidad contenidas en la Ordenanza Reguladora de la Edificación correspondiente, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

##### m) Usos de dominio público

Las Normas Urbanísticas determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia con dicha titularidad se considere de interés público y social.

##### n) Usos de dominio privado

Las Normas Urbanísticas proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

#### 5.02.03. Regulación de los usos

Las presentes normas de usos tienen carácter concurrente con el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.05. y con las siguientes Normas según la clase de suelo de que se trate:

a) En el Suelo de Sistemas Generales con las Normas de Régimen del Sistema General de que se trate en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 2 de estas Normas.

b) En Suelo Urbano con la definición de un régimen específico de compatibilidades en cada una de las ordenanzas reguladoras.

c) En Suelo Rústico con la fijación expresa de los usos característicos, y compatibles admitidos en cada una de las categorías definidas, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

#### Sección 2ª: Régimen General de Usos

##### Apartado 1: Regulación de usos

#### 5.02.04. Definición de usos globales y pormenorizados

La presente Normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1. Residencial	vivienda unifamiliar vivienda colectiva

2. Productivo	industrial almacenes y talleres actividades agropecuarias
3. Terciario	oficinas y bancos comercios hoteles establecimientos públicos
4. Equipamiento	deportivo educativo sanitario asistencial cultural espectáculos religioso administración y pequeños servicios urbanos
5. Servicios Urbanos	servicios urbanos generales cementerios
6. Espacios libres	Zonas verdes públicas zonas verdes privadas espacio libre de uso público
7. Infraestructuras	infraestructuras básicas de energía
8. Red viaria	red viaria interurbana red viaria urbana sendas y caminos
9. Transportes	estaciones de transporte
10. Aparcamientos	áreas de estacionamiento aparcamientos privados

Apartado 2: Régimen de compatibilidad de Usos

5.02.05. Estructuración

Será el establecido en la clasificación correspondiente de suelo a tenor de lo indicado en el Artículo 5.02.03. de la Sección precedente.

1. La estructura del régimen de compatibilidades se establece:  
a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del Cuadro General de Compatibilidades y Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.

b) Para los distintos usos, mediante lo establecido en las diferentes ordenanzas.

2. Con independencia de lo estipulado en puntos anteriores todos los usos habrán de ajustarse a las condiciones que figuran en el cuadro anejo de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.

3. Se considerará que las actividades han de situarse en Suelo Rústico cuando su grado de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad, con las medidas correctoras posibles es tal que imposibilita su compatibilidad dentro del perímetro urbano.

Por estar así clasificados deberán localizarse en Suelo Rústico de régimen común, siempre y cuando ostenten el carácter de utilidad e interés social, y asuman expresamente el carácter de excepcionalidad y provisionalidad inherentes a los usos especiales en Suelo Rústico.

5.02.06. Régimen específico en Suelo Urbano

El régimen de compatibilidad en Suelo Urbano se regulará en cada finca en función de la Ordenanza de Edificación que sea de aplicación. Esta Ordenanza define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la Ordenanza y en qué situaciones concretas.

Se determinan también las condiciones específicas a que han de someterse ciertos usos concretos debido a su localización en una zona de uso predominante.

Apartado 3: Limitaciones de actividad

5.02.07. Estándares Limitadores de Actividad por Categorías

Cuadro de Estándares limitadores de Actividad por Categorías

CATEGORÍA	CLASE SEGÚN ACTIVIDAD RAMINP	POTENCIA kw	DENSIDAD POTENCIA kw/m <sup>2</sup>	LÍMITE ACÚSTICO MÁXIMO 08-22 h dB (A)	LÍMITE ACÚSTICO MÁXIMO 22-08 h dB (A)	RIESGO INTRÍNSEC. AL FUEGO. GRADO DE PELIGROSI.	EMULSIÓN MÁXIMA DE POLVO Y GASES
I	Actividades molestas y actividades con corrección	5	0'05	45 (40)	5 (00)	Bajo	1'5/1/0
II	Actividades no clasificadas y actividades molestas con corrección	15	0'15	49 (35)	30 (27)	Bajo-medio	1'5/2/1
III	Actividades molestas e insalubres y no clasificadas. Actividades nocivas con restricciones y correcciones.	IILIMITADA	IILIMITADA	70 (55)	50 (45)	Sin establecer, en función de su distancia a actividades residenciales	5/2'5/1'5
IV	Actividades molestas insalubres, nocivas y peligrosas	ILIMITADA	IILIMITADA	75 (60)	50 (45)	Sin establecer en función de su distancia a uso residencial	Sin establecer

Notas al cuadro de Estándares Limitadores de Actividad.

(1) El estándar limitador de actividad de potencia se considera potencia mecánica productiva.

(2) Según se define en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

(3) Expresado por tres valores en el orden siguiente:

Caudal de emisión máxima de polvo expresado en Kg/h de polvo.

Índice de ennegrecimiento de Ringelman referente a gases combustibles, en período de arranque de funcionamiento.

Ningún elemento podrá originar vibraciones en los espacios habitables colindantes, que se sitúen por encima del umbral de percepción de vibraciones de una persona, es decir, el mínimo movimiento del suelo o estructura capaz de producir en la persona normal conciencia de la existencia de vibraciones por métodos táctiles o la observación de objetos en movimiento.

## CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

## Sección 1ª: Uso residencial

## Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

## 5.03.01. Definición del uso global

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas.

## 5.03.02. Clasificación y definición de usos pormenorizados

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

## a) Vivienda unifamiliar

Es la que albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía de uso más o menos restringido, pero público.

## b) Vivienda colectiva

Es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

## Apartado 2: Condiciones generales del uso global

## 5.03.03. Condiciones de la edificación

## 1. Vivienda mínima

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo (compuesto de baño, lavabo e inodoro), un dormitorio principal, del tamaño que más adelante se determina, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán 2 personas por dormitorio doble y una por sencillo.

## 2. Superficie de vivienda mínima.

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>. La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de la edificación, sin incluir los espacios con altura libre inferior a 1,50 metros.

## 3. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 5% de la superficie útil con alturas inferiores, pero superiores a 1,50 metros, y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil, con altura inferior a 2,20 metros no podrá superar el 30%.

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen una altura mínima de 2,20 m, no computándose estos en el porcentaje señalado en el párrafo anterior.

## 4. Accesibilidad.

Toda vivienda dispondrá de un hueco practicable en contacto con el exterior, para entrada de muebles, con dimensiones mínimas de 1,80 x 0,825 m.

## 5. Dimensiones y superficies útiles mínimas.

## - Estancia

Las estancias tendrán una superficie útil mínima de 12 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m.

## - Estancia-Comedor

Las estancias-comedor tendrán una superficie útil mínima de 14 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m.

## - Estancia-Comedor-Cocina.

Las estancias-comedor-cocina tendrán una superficie útil mínima de 16 m<sup>2</sup> para viviendas de un sólo dormitorio, de 18 m<sup>2</sup> para las de dos dormitorios y de 20 m<sup>2</sup> para el resto de las viviendas, donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,80 m.

## - Cocina

Las cocinas tendrán una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 1,80 m. Su superficie podrá dividirse en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero.

## - Cocina-Comedor

Las cocinas-comedor tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,30 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,30 m.

## - Dormitorio principal

Los dormitorios principales tendrán una superficie libre útil mínima de 10 m<sup>2</sup> donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,60 m.

## - Dormitorio doble

Los dormitorios dobles, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 10 m<sup>2</sup>. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,30 m.

## - Dormitorio sencillo

Los dormitorios sencillos, sin incluir la superficie para armarios, tendrán una superficie libre útil mínima de 6 m<sup>2</sup>. Presentarán un lado libre y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2 m.

## - Cuarto de baño

Los cuartos de baño tendrán una superficie libre útil mínima de 3 m<sup>2</sup> y presentarán un lado libre mínimo de 1,5 m.

## - Pasillos

Los pasillos deberán tener un ancho mínimo de 0,85 m.

## - Vestíbulos

Los vestíbulos tendrán una superficie libre útil mínima de 1,40 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 1,10 m.

## - Tendedero

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien, mediante solución comunitaria en viviendas colectivas; en cualquier caso, estará oculto de vistas desde la vía pública, pudiendo adoptarse a tal fin sistemas de persianas o celosías, preferentemente fijas.

## - Trasteros

Se permite el destino a trastero de espacios bajo cubierta o en sótano y semisótano. La superficie máxima por trastero será de 6 m<sup>2</sup>, y en ningún caso podrá dedicarse a vivienda.

## 6. Distribución.

- El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de los dormitorios ni desde la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

- En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

## 7. Vivienda exterior.

Todas las viviendas que se realizan al amparo de estas Normas Urbanísticas serán exteriores en los términos exigibles por las mismas. A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores las que cumplan alguna de las siguientes condiciones en una longitud mínima de 5 m. de fachada de cualquiera de sus estancias vivideras:

a) Las viviendas que tengan huecos a una vía pública.

b) Las viviendas que tengan huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro siempre que se verifique:

- Que la abertura sea como mínimo de 5 metros de anchura.

c) Las viviendas que careciendo de huecos a la calle, tengan iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana o parcela que cumpla las siguientes condiciones:

- La profundidad mínima del patio medida en perpendicular a cada hueco sea una vez y cuarto (1+ $\frac{1}{4}$ ) la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación del edificio y del opuesto.

- Que la anchura del patio sea igual a la profundidad.

- Que esté conectado con la vía pública mediante un pasaje de ancho superior a 3 metros.

## 8. Iluminación.

Con el fin de asegurar la adecuada iluminación de las viviendas, todas las habitaciones vivideras dispondrán de iluminación directa al exterior.

Las dimensiones de dicha superficie se ajustarán a las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en la Orden Ministerial de fecha 29 de febrero de 1944.

En entrecubiertas se autorizará un lucernario cada 20 m<sup>2</sup>. Aquellos trasteros que se dispongan en planta de pisos deberán contar obligatoriamente con ventilación a través de huecos en fachada o bien a través de shunt independiente.

Cuando en una planta (entrecubiertas, sótanos, semisótanos, etc) se organice una zona destinada a trasteros o bodegas, deberán independizarse estos del resto de la planta, construyéndose según lo preceptuado en el apartado 12 de este artículo y resolviendo su ventilación obligatoria de forma independiente.

#### 9. Ventilación.

- Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas que se ajusten a las señaladas en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944. En caso de que la vivienda sea consecuencia de la rehabilitación de un edificio tradicional, los huecos existentes podrán mantenerse aunque no cumplan con los parámetros exigibles, siempre y cuando se ponga de manifiesto su valor estético o histórico.

- En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice dos renovaciones por hora.

- Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio, y al que no podrán acometerse las salidas de campanas extractoras. Para estas campanas se preverá un shunt independiente del anterior.

- Las despensas, deberán dotarse de ventilación natural, mediante hueco directo al exterior, o mediante conducto de ventilación, shunt ó similares.

- Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

- Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior que asegure una ventilación de aire superior a un volumen/hora y afectando el barrido de la ventilación a toda su superficie.

#### 10. Galerías.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá ésta considerarse como dormitorio y la superficie total del hueco a ella no será inferior a 1/3 de su fachada. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada anteriormente para iluminación y ventilación normales.

#### 11. Escaleras y portales.

- En viviendas unifamiliares las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,85 m.

- Los portales en edificios de vivienda colectiva tendrán como mínimo un ancho de 2 m, desde la entrada hasta la caja de escaleras.

#### 12. Sótanos y semisótanos.

La altura libre mínima de plantas de sótano o semisótano será de 2,30 m de suelo a techo y de 2,10 en puntos de máximo descuelgue.

#### 13. Cuartos de basuras

Las edificaciones de viviendas multifamiliar, deberán contar en planta baja con un local para los contenedores de basuras, que deberá estar perfectamente ventilado y contar con un grifo y desagüe para su limpieza.

#### 14. Cerramiento de los locales comerciales vacíos.

Aún en caso de que los locales de planta baja de un edificio residencial permanezcan temporalmente sin ocuparse se exigirá, previa la concesión de la licencia de primera ocupación, que las caras inferiores de los forjados de suelo de las plantas con uso residencial (normalmente planta primera del edificio), así como de la cubierta, estén perfectamente raseadas.

#### 5.03.04. Condiciones de los servicios

1. Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

5. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir la reglamentación vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

3. Las salidas de humos, chimeneas y sistemas de emisión de gases a la atmósfera, tendrán una altura mínima de 1,5 m medidos desde el punto más alto del alero y una máxima de 2,5 m, medidos desde la cumbre, salvo que reglamentaciones específicas de rango superior dispongan otras condiciones.

#### 5.03.05. Condiciones de accesibilidad a la vivienda

Las definidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento.

#### 5.03.06. Condiciones del aparcamiento privado de automóviles

Las condiciones específicas de estos aparcamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente CAPÍTULO referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado. Como regla general, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

#### Sección 2ª: Uso productivo

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

#### 5.03.07. Definición del uso global

Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados, así como todas aquellas actividades relacionadas con explotaciones agropecuarias, excepto las de nivel familiar.

#### 5.03.08. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso global integra los siguientes usos pormenorizados:

##### 1. Industrial.

Se definen como tales las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución. Su límite de potencia viene regulado en los artículos 5.02.05 y 5.02.07 de estas Normas.

##### 2. Talleres y almacenes.

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas o productos transformados, sin servicio de venta directa al público.

Conjuntamente podrán localizarse actividades complementarias de las anteriormente definidas, tanto pequeñas transformaciones y actividades artesanales que no exijan potencia superior a los 10 kW, como servicios terciarios. Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la reparación y mantenimiento del automóvil.

##### 3. Agropecuarios.

Se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, y pecuaria que no exijan transformación de productos, y que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las explotaciones familiares por los servicios competentes en la materia.

Apartado 2: Condiciones generales del uso global

#### 5.03.09. Condiciones de la edificación

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

2. Para poder ser autorizada la actividad, deberá verificar las exigencias que imponga el reglamento de Actividades Clasificadas y regulaciones complementarias, con independencia de las que le sean de aplicación por la actividad específica que desarrolle.

3. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

4. La altura libre mínima de las áreas de carácter productivo será de 3 ml, salvo en algún tipo de actividades agropecuarias en que podrá reducirse a 2,80 ml.

5. En todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y anteaseo sin perjuicio de lo señalado legalmente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

#### 5.03.10. Condiciones de las instalaciones

1. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

2. En todos los casos que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

3. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

4. Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse en Categoría I compatible con otros usos predominantes, excepto si se trata de las propias instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.) o aparcamiento privado de vehículos.

#### 5.03.11. Condiciones ambientales

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los Servicios Municipales, por cuenta del titular de la actividad y con las condiciones que se establezcan.

3. Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera, determinados por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las reglamentaciones dictadas para su desarrollo (Decreto 833/1975).

4. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, y siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas por éste, o en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985.

5. Los límites de emisión de los vertidos tanto al ambiente como al alcantarillado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza de vertido a la Red Municipal de Alcantarillado, y en su defecto al Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Artº 234 y siguientes).

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados

#### 5.03.12. Condiciones particulares del uso industrial

##### 1. Condiciones comunes a todas las categorías

- El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de la actividad industrial o que limiten las diferentes formas de molestia.

- Cuando por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial determinada en una Categoría, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por estas Normas Urbanísticas, podrá considerar esta actividad como Categoría inmediata inferior, más compatible con una actividad residencial, sin alterar la Situación en que se admite.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad industrial no permitida según estas Normas Generales.

##### 2. Condiciones particulares en caso de uso diferente al predominante del edificio.

- En todas las situaciones, las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones serán independientes del resto de las vías de acceso y evacuación del edificio.

##### 3. Condiciones particulares en caso de edificio de uso distinto al global de la zona.

- Se podrá utilizar la fuente de energía más adecuada al sistema productivo de aplicación, estableciendo las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones de aplicación, sin que en ningún caso se permita el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que sean contiguos a la actividad residencial, debiéndose situar en estos casos dentro de una zona de uso productivo.

- Las materias primas deberán estar exentas de materias volátiles, inflamables o tóxicas o molestas, y los vahos que puedan desprenderse serán recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias, de forma individual con una altura mínima de 2 metros por encima del alero y atendiendo a las prevenciones que se indican en las condiciones de los servicios para el uso residencial.

- Podrán incluirse las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad básica, limitándose los usos asimilables a oficinas, a un máximo del 10% de la superficie edificada.

- En edificios anejos a construcciones unifamiliares o núcleos rurales, cuando la actividad básica no esté basada en la elaboración o transformación de recursos naturales agropecuarios o forestales, la superficie máxima de actividad industrial será de 300 m<sup>2</sup>, limitándose asimismo la potencia máxima instalada a 10 kW. Cuando esté vinculada a estos recursos, la superficie máxima construida será de 450 m<sup>2</sup> con potencia productiva máxima instalada de 15 Kw.

- En los edificios descritos en el punto anterior, con independencia de los procesos que se desarrollen, la edificación industrial deberá respetar unas condiciones estéticas de integración en el medio físico, el entorno edificado y el paisaje, en cuanto a forma, colores, tratamiento de los materiales y disposición de dichos elementos sobre el terreno. En este sentido, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de lo especificado en función del criterio que al mismo compete en cuanto a la concreción de las condiciones estéticas.

- Cuando la superficie de la actividad industrial sea superior a 300 m<sup>2</sup>, se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 600 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción, incrementándose en 1 camión más, por cada 500 m<sup>2</sup> u fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10% de la útil total.

##### 4. Condiciones particulares en zona de mismo uso global.

- En tanto no se especifiquen más datos en la Ordenanza correspondiente, se considerará altura máxima de pabellones 15 metros como altura útil medida en el interior de la nave.

Si por las características de la explotación fuera necesario instalar elementos estructurales o mecánicos a mayor altura, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente aprobar su instalación y funcionamiento, cuando a juicio de los servicios técnicos se encuentre suficientemente justificada su necesidad y se solucione satisfactoriamente el impacto visual producido.

### 5. Condiciones particulares en Suelo Rústico

En todos los casos se atenderá a la normativa vigente sobre las materias de la actividad, productos manipulados, características de la actividad localizada y condiciones específicas de edificación que les sean de aplicación, por la zona en que se ubiquen, según establecen estas Normas, o por aplicación de las condiciones pertinentes en razón de su interés social. Se atenderá en cuanto a vertidos, a la Ley de Aguas y al Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

#### 5.03.13. Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes

Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características expuestas para la edificación industrial.

Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación a cada actividad.

No podrán albergarse materiales que tengan un grado de peligrosidad a incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o explosivos, salvo en zonas de uso productivo en naves o edificios exclusivos adecuados y alejados más de 2000 ml de todo emplazamiento de actividad residencial, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento, pudiendo el Ayuntamiento a los efectos urbanísticos regulados en estas Normas Urbanísticas considerar que puede reducirse esta distancia.

Se cumplirá el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (R.D. 786/2001 de 6 de julio).

#### 5.03.14. Condiciones particulares del uso agropecuario

1. Los edificios o naves destinados a usos agropecuarios podrán localizarse exclusivamente en áreas productivas y en Suelo Rústico, con las condiciones fijadas en estas Normas.

2. Cuando alberguen actividades complementarias del mismo uso global o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en virtud de la presente normativa de usos.

3. No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o peligrosos, a menos de 2000 metros de cualquiera de los núcleos de población existentes, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen y reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.

4. Deberán ajustarse a la normativa sectorial correspondiente tanto relativa a actividades industriales, en su caso, como a actividades agropecuarias, tanto consideradas dentro de este uso global productivo como dentro del nivel de explotaciones familiares definido por los organismos competentes por razón de la materia.

5. Deberán situarse a la distancia de los núcleos urbanos que se estipula en los párrafos siguientes, en función del tipo de especie ganadera:

- Porcino: 1.000 m.
- Aves: 800 m.
- Resto: 200 m.

#### Sección 3ª: Uso Terciario

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

#### 5.03.15. Definición del uso global

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos o transportes.

#### 5.03.16. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.

##### 1. Uso comercial (comercios y mercados)

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra o a la venta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté

comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso predominante de la zona o área.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.

Se establecen tres categorías

1ª- Establecimientos de alimentación hasta 300 m<sup>2</sup>, o de no alimentación hasta 500 m<sup>2</sup>.

2ª- Agrupación comercial, cuando en un mismo espacio se agrupan varios comercios en forma de galerías o centro comercial.

3ª- Comercios de gran superficie que operan bajo una misma firma comercial, superiores a 300 m<sup>2</sup> en venta alimentaria o más de 500 m<sup>2</sup> en no alimentaria.

##### 2. Uso de oficinas y bancos

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc.

3. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo bares, cafeterías, restaurantes, pubs, discotecas, salas de baile, etc.

Se establecen dos categorías:

1ª- Bares y restaurantes.

2ª- Salas de reunión, en las que ocasionalmente puede haber espectáculos, como los café concierto, discotecas, casinos, bingos, clubes nocturnos, etc.

##### 4. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias)

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluíbles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, hostales, pensiones, residencias de empresa, etc.

Apartado 2: Condiciones generales del uso global

#### 5.03.17. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Con carácter general los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con la calle, salvo especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle.

2. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de tabaco, etc.- en los que pudiera reducirse esta superficie).

- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes.

- La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la Ordenanza de aplicación.

3. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.

a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

5.03.18. Condiciones particulares del uso terciario en planta baja de edificio de uso predominante diferente

1. Las actividades de superficie menor de 100 m<sup>2</sup> deberán de contar con un frente mínimo de 1,60 ml.

2. Las actividades de superficie mayor de 100 m<sup>2</sup> deberá de contar con un acceso mínimo de 1,60 ml más 0,80 ml por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción.

Asimismo dispondrán de un frente mínimo a viario público mayor o igual del doble del acceso mínimo.

3. En ambos supuestos anteriores si el acceso se produce a través de pasillo, estrechamiento o embocadura la profundidad máxima de ésta será igual o inferior al frente mínimo.

5.03.19. Condiciones particulares del uso terciario situado en edificio en zona de uso global distinto

1. Las condiciones del uso pormenorizado vienen definidas por el régimen de Compatibilidad de Usos de la Ordenanza correspondiente, el cual determina, con las condiciones específicas correspondientes, la posibilidad y condiciones para su instalación.

En todo caso las condiciones de edificación vendrán regladas siempre por la Ordenanza correspondiente o por la Ordenanza mayoritaria en el área donde se ubique la parcela de uso terciario. En caso de duda de interpretación tendrá prioridad la Ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

Las condiciones de edificación serán idénticas a las establecidas para el uso de equipamiento.

2. Los usos terciarios situados en zonas productivas, dentro de edificio de otro uso predominante, deben someterse a todas las reglamentaciones sectoriales que afecten a la seguridad e higiene en relación con los usos circundantes.

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.20. Condiciones particulares del uso comercial

1. Condiciones comunes a todas las categorías.

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup>u, un retrete y un lavabo.

- Por cada 200 m<sup>2</sup>u más o fracción un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m<sup>2</sup>u se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

c) Cualquier tipo de retrete contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.

d) Las superficies destinadas al almacenamiento en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 200 m<sup>2</sup>u. En caso de presentar mayor superficie se añadirá un aseo con anteaño por cada 200 m<sup>2</sup>u o fracción.

2. Condiciones particulares del uso comercial en edificio de uso diferente.

a) En planta sótano o semisótano

- Se prohíben con carácter general.

- La altura mínima en planta de semisótano o sótano, cuando lo permita la ordenanza, será de 2,50 ml.

b) En planta baja.

- Las alturas libre mínimas de los locales comerciales en planta baja será de 2,50 m cuando sean accesibles al público. Alturas menores sólo se permiten para uso exclusivo de almacén o aseos al servicio del local.

- Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada, tal y como se indica en el artículo 5.01.29.

5.03.21. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos

1. Condiciones comunes a todas las categorías.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

a) Hasta 50 m<sup>2</sup>u, un aseo con anteaño siempre que los usuarios potenciales sean del mismo sexo. En caso contrario se dispondrán dos unidades de aseo con anteaño.

b) Por encima de 50 m<sup>2</sup>u y por cada 100 m<sup>2</sup>u o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

2. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos dentro de edificio de uso diferente.

Los locales de oficina situados en planta baja podrán utilizar el sótano o semisótano como espacios de almacenaje, instalaciones y otros usos auxiliares.

5.03.22. Condiciones particulares del uso de establecimientos públicos recreativos de hostelería no hoteleros

1. Condiciones comunes a todas las Categorías.

- Todos los locales clasificados como establecimientos públicos dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros.

- Las actividades clasificadas en este uso cumplirán los parámetros medio-ambientales correspondientes a la Categoría I en el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.07 de estas Normas.

2. Condiciones particulares del uso de establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros en edificio de uso distinto.

- Este uso cumplirá idénticas condiciones que las reguladas para el uso comercial, no contradictorias con las que se indican a continuación.

- El acceso desde la calle será independiente del correspondiente al uso residencial.

- Los locales de este tipo contarán con los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>u dos lavabos y dos retretes diferenciados en dos compartimentos para señoras y caballeros; a partir de esta superficie y por cada 50 m<sup>2</sup>u suplementarios se añadirá otro lavabo y retrete. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.

5.03.23. Condiciones particulares del uso hotelero

1. Condiciones particulares del uso hotelero en edificio de uso global distinto.

- No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótano o semisótano. Tan solo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.

- Los alojamientos hoteleros o residencias comunitarias de superficie total superior a 150 m<sup>2</sup>u deberán contar con acceso desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudieran coexistir.

Sección 4ª: Uso de equipamiento

Apartado 1: Contenido

5.03.24. Definición del uso global

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

5.03.25. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

1. Educativo

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades excepto el universitario, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los centros de preescolar, guardería, EGB, FP, academias, talleres ocupacionales, etc.

2. Sanitario

Actividades de uso público o colectivo destinado a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo hospitales, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria, etc.

3. Deportivo

Actividades autónomas de uso público, colectivo o privado destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades de-

portivas o de cultura física. No incluye por lo tanto las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos diferenciados y autónomos, tales como educativos, etc.

#### 4. Asistencial

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la información, y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Incluye a título de ejemplo residencias, pisos tutelados, centros de rehabilitación, centros de información, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles a los dos usos y sus normas de compatibilidad.

#### 5. Cultural-Asociativo

Actividades de uso público, colectivo o privado destinados a la custodia, transmisión no estructurada, investigación y exhibición de las artes y conocimientos, o a actividades socio-culturales, de relación o de asociación.

Incluye, por ejemplo, bibliotecas, salas de exposiciones, centros de investigación y asociaciones con los fines precitados.

#### 6. Religioso

Comprende los espacios y edificaciones destinados al culto religioso, así como los ligados a éste, y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, etc.

#### 7. Espectáculos

Actividades de uso público o comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo, los toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados.

Incluye cines, teatros, circos, plazas de toros, etc.

#### 8. Administración y pequeños servicios urbanos

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o local, así como actividades ligadas directamente al funcionamiento de las primeras.

Incluye a título de ejemplo las sedes del Ayuntamiento, así como de sus departamentos técnicos, burocráticos o de servicio.

#### Apartado 2: Condiciones generales de uso global

##### 5.03.26. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el período de vigencia de estas Normas.

2. En particular cumplirán las Normas Básicas de la Edificación que les sean de aplicación, así como la normativa de protección de incendios NBE-CPI-96 y todas las concurrentes en vigor.

3. Con respecto a la localización de aparcamientos o guarderías de automóviles, tanto preceptivas como optativas, se estará a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente Capítulo referente a las condiciones específicas del uso de aparcamientos públicos.

#### Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías

##### 5.03.27. Condiciones comunes a todas las categorías

1. La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según su situación por remisión a una de las Ordenanzas de Edificación y Usos, o por estas Normas.

3. Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el Régimen General de Compatibilidad de Usos en los artículos 5.02.05. al 5.02.07. de estas Normas, y por las específicas Condiciones de Compatibilidad impuestas por la Ordenanza que le sea de aplicación.

##### 5.03.28. Condiciones particulares en edificio de uso distinto

1. Cuando lo permita la Ordenanza de aplicación se tolerarán equipamientos en planta baja y planta primera conectadas mediante

elementos de comunicación independientes con las dimensiones y características que determine cada normativa sectorial.

2. La altura libre mínima será de 2,80 m.

5.03.29. Condiciones particulares en zona de uso global diferente

Las condiciones del uso vienen definidas mediante dos mecanismos:

a) Mediante una calificación pormenorizada que vincule la parcela a un uso predominante de equipamientos. En este caso el uso viene directamente vinculado por las Normas Urbanísticas.

- Cuando existe una calificación pormenorizada que vincula la parcela a un uso predominante de equipamientos, las condiciones de edificación se regulan mediante un mecanismo múltiple cuya decisión definitiva se tomará por el Ayuntamiento en base a los informes técnicos sobre la conveniencia de cada opción:

- Se aplicará la Ordenanza de Edificación que corresponde al resto de la manzana dentro de la cual se haya incluida la parcela de equipamiento. Esta opción se aplicará preferentemente en las áreas de casco antiguo, con ordenanzas de edificación entre medianeras.

- Se aplicará la Ordenanza de Equipamientos. En casos de equipamiento deportivo o educativo, se utilizará preferentemente esta opción.

b) Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación de las Normas, que solicite posibilidades de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de la posibilidad anterior o de otra alternativa que permita incrementar un 15% su superficie edificada actual, por una sola vez, siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

#### Sección 5ª: Uso de servicios urbanos

##### Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

##### 5.03.30. Definición del uso global

Actividades e instalaciones de uso privado o colectivo destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios o suministros básicos para el conjunto de la población.

##### 5.03.31. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

##### 1. Servicios urbanos generales.

Incluye todas las actividades del uso global excepto cementerios.

Incluye a título de ejemplo servicios de limpieza, gasolineras, bomberos, policía municipal, cocheras municipales, etc.

##### 2. Cementerios

Comprende este uso los espacios adscritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

##### Apartado 2: Condiciones generales del uso global

##### 5.03.32. Condiciones comunes a todas las Categorías

La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la misma establecida para el uso de equipamientos públicos en estas Normas.

##### Sección 6ª: Uso de espacios libres

##### Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

##### 5.03.33. Definición del uso global

Comprende los espacios libres de edificación ajardinados o no destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la ciudad y el municipio.

##### 5.03.34. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

##### 1. Zonas verdes públicas

Zonas ajardinadas parcial o totalmente de uso público destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo.

## 2. Espacios libres de usos públicos

Áreas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la simple separación de elementos edificados entre sí o con el viario urbano.

### 3. Zonas verdes privadas

Áreas ajardinadas de dominio y uso privado, calificadas por las Normas o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada Ordenanza de Edificación y Usos.

#### Apartado 2: Condiciones generales del uso global

##### 5.03.35. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracterizan a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular las especies vegetales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.

3. Cuando el tamaño de la instalación, u obra, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio-ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.

4. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie de zona verde.

Las cláusulas de excepcionalidad se regulan en las condiciones de los usos pormenorizados definidas en el apartado siguiente.

#### Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados

##### 5.03.36. Condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres públicos

1. En estas áreas se autoriza la localización de mini-instalaciones deportivas descubiertas (pistas de minibasket, minifútbol, etc.), carentes de cualquier elemento o superficie construida.

2. Se autorizan las instalaciones provisionales de usos culturales, recreativos o espectáculos.

3. Están prohibidos los aparcamientos públicos en superficie.

4. El Ayuntamiento autorizará o no la implantación de quioscos provisionales (de temporada) de bebidas, periódicos, etc. según el régimen general establecido para estas concesiones.

#### Sección 7: Uso de infraestructuras

##### Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

##### 5.03.37. Definición del uso global

Es el uso global que corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo.

##### 5.03.38. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

###### 1. Infraestructuras básicas

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes, centros de producción, almacenaje o distribución de la energía (eléctrica, gas) del agua y de los residuos sólidos.

Se incluyen en este uso los centros de transformación, las redes de alta y media tensión, depósitos de gas, redes de aguas residuales y su depuración, así como los vertederos de residuos sólidos, etc.

#### Apartado 2: Condiciones generales del uso global

##### 5.03.39. Condiciones generales

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y en concreto las normas básicas de Edificación y la norma de protección de incendios NBE-CPI-96.

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la que fije la Ordenanza reguladora correspondiente a la zona de ordenación en que esté incluida la parcela.

#### Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados

##### 5.03.40. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas

1. Serán admisibles en zonas de uso global idéntico y en Suelo Rústico, y su instalación exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

#### Sección 8: Uso de red viaria

##### Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

##### 5.03.41. Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase.

##### 5.03.42. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

###### 1. Red viaria interurbana

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplan una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria general del país y con la general urbana.

Incluye las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales y las carreteras vecinales

###### 2. Red viaria urbana

Comprende todas las vías de comunicación de personas y vehículos no incluidas en la red viaria interurbana, dentro del perímetro urbano.

###### 3. Red de sendas rurales

Comprende todas las vías de comunicación que estructuran el Suelo Rústico no incluidas en la red viaria interurbana.

Incluye a título de ejemplo los caminos, sendas, veredas, vías pecuarias, cañadas, etc.

#### Apartado 2: Condiciones generales del uso global

##### 5.03.43. Condiciones generales del uso global

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.

3. Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado los siguientes:

a) En la red viaria interurbana lo es la Delegación Territorial en León, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y la Diputación Provincial de León y la reglamentación básica será la Ley 2/90, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

b) En la red viaria urbana lo es el Ayuntamiento y su reglamentación básica serán las propias Normas Urbanísticas y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.

c) En la red de caminos rurales lo es el Ayuntamiento.

4. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

5. Asimismo, el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante por la cuantía del deterioro causado.

#### Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados

##### 5.03.44. Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana

1. El régimen general de usos y edificaciones de estas vías vendrá determinado por las Normas de la Diputación Provincial y por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y sus desarrollos reglamentarios.

2. A estos efectos las Normas Urbanísticas recogen en el plano Término Municipal, las carreteras de esta red, con sus correspondientes líneas límite de la edificación, que en las carreteras locales son de 8m a la arista exterior de la explanación de las mismas (línea de la zona de servidumbre) para cerramientos translúcidos, (entendiendo por tales rejas, tela metálica, celosía, vegetación, etc. de altura máxima 2,50m, con una base opaca de ladrillo, mampostería o similar de altura máxima 50 cm) y de 18 m o 25 m, según el rango de las mismas para las edificaciones, según el artículo 20.2 de la Ley 2/1990 de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

3. Los usos de estaciones de servicio, aparcamientos de descanso, etc. propias del servicio directo al uso predominante de estas vías se regulan por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León. Requerirán la autorización del organismo del que dependan, Diputación Provincial o Junta de Castilla y León. Se localizarán siempre dentro de la zona de servidumbre definida por las precitadas leyes.

5.03.45. Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana

1. El régimen general de uso de estas vías es el diseñado en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.

2. Con carácter general en espacios entre alineaciones y su prolongación vertical en dos planos generalmente paralelos sólo podrá ser invadido por la edificación cuando la Ordenanza de las parcelas con frente a dicho viario lo autorice expresamente.

5.03.46. Condiciones particulares del uso de caminos rurales

1. Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.

2. La sección existente de dominio público no podrá ser invadida en modo ni causa alguna por los propietarios colindantes.

3. Las especies arbóreas de borde de dichas vías se consideran de especial protección, por lo que su tala deberá contar con la preceptiva licencia municipal.

4. Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, lo harán sobre una línea paralela al eje de los mismos. Los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se situarán a no menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de cuatro metros del eje de las citadas vías.

5. Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en las debidas condiciones de ornato e higiene de la franja de terreno entre borde de calzada y la línea de edificación, y en especial al retorno a las citadas condiciones si vulneran este proyecto.

Sección 9: Uso de transporte

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.47. Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al tránsito y estancia de vehículos del transporte público o colectivo interurbano, tanto de personas como de mercancías.

Incluye específicamente los modos de transporte de ferrocarril y autobuses.

5.03.48. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados.

1. Estaciones de transporte

Espacios destinados al paso y estancia de vehículos de transporte público o colectivo interurbano. Podrá haber usos complementarios, como terciario, almacenaje, etc.

Apartado 2: Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.49. Condiciones particulares de Estaciones de Transporte

Las construcciones y espacios dedicados a estaciones de transporte de viajeros deberán cumplir la legislación general (NBE-CPI-96, Reglamento de Accesibilidad, etc) y la reglamentación sectorial propia del sector.

Sección 10ª: Uso de estacionamientos

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.50. Definición del uso global

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico.

5.03.51. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Áreas de estacionamiento

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos.

2. Aparcamientos privados

Comprende los espacios de uso privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerado como un uso complementario de otro predominante de carácter privado, al que se le exige o no la prestación obligatoria de este servicio.

Se establecen tres categorías:

1ª- Anejo a vivienda independiente.

2ª- En planta baja, sótano o semisótano en edificio de vivienda colectiva.

3ª- En parcela interior y patios de manzana.

Apartado 2: Condiciones generales del uso global

5.03.52. Condiciones generales del uso global

1. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de dimensiones mínimas de 2,50 por 4,75 m, exentas de cualquier elemento, y deberán ser colindantes con una calle de circulación o zona de maniobra. En caso de estar cerrada lateralmente por muros, deberá tener un ancho mínimo de 3 m. La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 3% de pendiente en cualquiera de sus sentidos.

5.03.53. Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos

1. Los locales tendrán una altura libre mínima de todos sus puntos de 2,30 metros. En descuelgues de la red de saneamiento y demás canalizaciones necesarias o elementos estructurales puntuales se limita la altura libre a 2,10 metros.

La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,40 metros.

1. Accesos y circulaciones interiores

a) Todos los aparcamientos que estén a distinta cota que la rasante de la vía de acceso, deberán disponer obligatoriamente de uno o más accesos rodados mediante rampa que deberá cumplir las condiciones que se especifican mas adelante.

- Los accesos tendrán una anchura mínima de 3 metros para calles de sección superior a los 10 metros.

- En calles de menor sección esta anchura mínima será de 3,5 metros.

b) En plazas anejas a vivienda el acceso peatonal se realizará preferentemente a través del portal.

c) La construcción de vados en los accesos a las guarderías no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la fachada y la acera.

d) Las rampas tendrán una anchura mínima de 3 ml con pendientes máximas del 18% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos, cuyo radio de giro mínimo es de 6 ml a eje de la rampa.

e) Los garajes con más de cuatro plazas, contarán en su acceso con una plataforma horizontal de igual ancho que el acceso y fondo mínimo de 5 m, sin contar los espacios públicos inmediatos.

f) Se podrán utilizar montacoches, en cuyo caso se instalará uno por cada diez plazas o fracción.

5.03.54. Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos

Se cumplirán las condiciones establecidas en la Norma Básica de Protección contra Incendios (NBE-CPI-96).

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.55. Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados

Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de edificación de nueva planta.

Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio.

1. En aparcamientos privados, no se podrá superar una planta bajo rasante del terreno.

2. Los aparcamientos privados deberán de disponer de acceso directo a los espacios comunes de la edificación, a través al menos de una escalera de 1,00 ml de sección libre constante.

3. Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de guardería las siguientes edificaciones en Suelo Urbano de actuación directa:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>.

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

4. Las plazas mínimas de guarderías de vehículos rodados que deberán preverse son las siguientes:

a) En industrias, talleres, almacenes y, en general, locales destinados a la actividad industrial:

Con independencia de las exigencias establecidas para operaciones de carga y descarga, habrá una plaza de guardería para cada local de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, y un mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción dedicada a esta actividad.

b) En edificios residenciales:

Una plaza de guardería por cada vivienda.

5. Condiciones de interpretación del anterior epígrafe.

- Cuando por aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para estacionamiento de un edificio resulte menor a 2 plazas, podrá dispensarse de la previsión de aparcamientos que condiciona el otorgamiento de la licencia de edificación.

## TÍTULO VI: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

### CAPÍTULO 1: ORDENANZA OR-1 CASCO

#### 6.01.01. Delimitación

La zona que se regula por esta Ordenanza es la que define el plano de Alineaciones, y corresponde a zonas de parcelación muy irregular, situadas por lo general en el centro de las poblaciones.

#### 6.01.02. Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria corresponde a viviendas entre medianeras formando manzanas cerradas. Se establecen dos grados; uno para la zona del núcleo de San Emiliano que se encuentra a la entrada del mismo, en el que se han construido edificios de tres plantas, y el otro para el resto de zonas y núcleos del término.

#### 6.01.03. Condiciones de Parcela

##### 1. Parcela mínima:

No se fija, será la existente. De producirse subdivisiones las parcelas resultantes no tendrán menos de 150 m<sup>2</sup>. Por tanto no podrán dividirse parcelas de menos de 300 m<sup>2</sup>.

##### 2. Frente mínimo de parcela:

Es el de parcela actual. En caso de subdivisiones no podrán resultar parcelas con frente inferior a 6,5 m. En su interior podrá inscribirse un círculo de 6 m de diámetro.

##### 3. Frente máximo de parcela:

Es el de la parcela original. En caso de agrupación de parcelas, no se podrá realizar con más de tres consecutivas y una longitud máxima del frente resultante de 20 m.

#### 6.01.04. Condiciones de ocupación de Parcela

##### 1. Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada ni a los linderos laterales de la parcela. Respecto a estos se permiten patios de luces interiores adosados (nunca en fachada). También se permiten retranqueos a linderos laterales si limitan con una zona verde, sea pública o privada, en cuyo caso la distancia será de al menos 1/2 de la altura de cornisa y nunca menos de 3 m. A lindero posterior, si no se ocupa al 100%, será de 1/2 de la altura de cornisa y como mínimo 3m. Si el patio de manzana, medido ortogonalmente a la fachada posterior del edificio, tiene una dimensión superior a 8 m, el re-

tranqueo podrá ser de 2 m. En solares de más de 14 m de fachada, la edificación podrá adosarse a un lateral, separándose del otro al menos 5 m. Las medianerías se tratarán como fachadas.

##### 2. Ocupación de Parcela:

Para ambos grados, la ocupación de la parcela estará en función de su tamaño, estableciéndose tres tramos:

1º Tramo:  $Sp < 50 \text{ m}^2$

2º Tramo:  $50 < Sp < 150 \text{ m}^2$

3º Tramo:  $Sp > 150 \text{ m}^2$

La ocupación en los diferentes tramos será:

1º Tramo: 100%

2º Tramo:  $So = 50 + ((Sp - 50) \times 0,7)$

3º Tramo:  $So = 120 + ((Sp - 150) \times 0,56)$

So : superficie ocupable por la edificación.

Sp : superficie neta de la parcela.

#### 6.01.05. Condiciones de la Edificación

##### 1. Dimensiones de la Edificación:

###### a) Altura máxima

- Grado 1º:

La altura máxima será de tres plantas, baja y dos plantas de piso, con una altura máxima de cornisa de 10,00 m. La altura máxima de coronación será de 13,50 metros.

- Grado 2º:

La altura máxima será de dos plantas, baja y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 7,00 m. La altura máxima de coronación será de 10,50 metros. En caso de que alguno de los edificios colindantes tenga su cornisa a una altura comprendida entre 6,00 m y 7,50 m, deberá mantener dicha altura de cornisa. En caso de calle con pendiente superior al 5%, deberá respetarse la altura máxima establecida en el primer párrafo.

La altura se medirá en el centro de la parcela, en tramos no superiores a 12 m. El espacio bajo cubierta podrá ser habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta, no pudiéndose abrir huecos en los paramentos verticales de fachada si los hubiera. En ningún caso este espacio podrá constituir vivienda independiente, computándose como superficie construida la que tenga una altura superior a 1,60 m.

Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja.

###### b) Fondo edificable

El fondo edificable máximo no superará los 18,00 m. En todo caso se respetará la ocupación máxima de parcela establecida en el Artº 6.01.04. y la edificabilidad máxima permitida.

##### 2. Edificabilidad:

La edificabilidad está en función de la superficie de la parcela:

- Grado 1º

1º tramo:  $Sc = 2,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

2º tramo:  $Sc = 135 + ((Sp - 50) \times 2,20)$

3º tramo:  $Sc = 355 + ((Sp - 150) \times 1,50)$

- Grado 2º

1º tramo:  $Sc = 1,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$

2º tramo:  $Sc = 95 + ((Sp - 50) \times 1,60)$

3º tramo:  $Sc = 255 + ((Sp - 150) \times 1,35)$

Sc: superficie edificable

Sp: superficie de la parcela neta.

El espacio bajo cubierta computa en toda la superficie que tenga una altura superior a 1,60 m, siempre que la solución constructiva permita su aprovechamiento, independientemente de que en el proyecto se contemple su uso e incluso no cuente con acceso. Solamente no computará si se resuelve mediante tabiques palomeros o similar.

El sótano no computa.

##### 3. Altura libre:

La altura libre mínima en planta baja será de 2,60m.; la máxima no superará 3,50m. En planta de piso la altura mínima será 2,50m.

## 4. Voladizos:

Se permiten balcones, galerías y corredores, con soluciones constructivas tradicionales, de vuelo máximo 35 cm. En edificios de esquina deberán estar como mínimo a 1 m de la misma en su plano de fachada, permitiéndose soluciones de esquina. La misma distancia deberán separarse de las líneas de medianería.

Los aleros podrán tener un vuelo máximo de 40 cm.

Aleros y balcones siempre se resolverán con elementos constructivos que den un canto máximo de 15 cm.

Se prohíben las terrazas.

## 5. Cubierta:

La cubierta será inclinada.

Los planos de faldón deben ser continuos, sin quiebros, con una pendiente máxima del 80% y mínima del 40%. Se prohíben las mansardas.

Condiciones para la inserción de claraboyas en los tejados:

- Tamaño máximo de cada unidad: 1,5 m<sup>2</sup>.

- Superficie total de claraboyas: Igual o menor al 10% de la superficie del faldón al que pertenecen.

Condiciones para la construcción de huecos tipo buharda:

- Anchura máxima total: 1,50 m.

- Distancia mínima a paramentos de fachada o medianería: 1 m.

- Separación mínima respecto de otros huecos de la cubierta: 1,50 m.

El espacio bajo cubierta no podrá constituir, en ningún caso, vivienda independiente.

## 6.01.06. Condiciones Estéticas

- Materiales permitidos en cubiertas:

- Teja cerámica en color rojo.

- Teja de hormigón plana en color negro.

- Pizarra.

- Chapa de zinc en tonos apagados.

- Bajantes y canalones de chapa de zinc, acero galvanizado o aluminio lacado en colores oscuros.

- Materiales permitidos en fábricas:

- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza. Se admiten los chapados siempre que las aristas se formen con piezas que tengan como mínimo un grosor de 15 cm.

- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados). Los huecos irán recercados con sillería, hormigón de textura rugosa o cualquier fábrica enfoscada y pintada.

- Hormigón en color gris y textura rugosa.

- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco o gris y tonos apagados.

- Chapa de zinc en tonos apagados.

- Forros de madera o productos derivados en su color.

- Se admite el ladrillo a cara vista en la formación de elementos singulares (recercados, impostas, etc) siempre que los faldones del tejado sean de teja cerámica.

- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:

- Madera en su color.

- Acero oxidado o galvanizado.

- Cualquiera pintado o lacado en tonos apagados.

En ningún caso se podrán ver los patios de luces desde la vía pública, debiéndose, en caso de haberlos, cerrarlos con celosía o medianerías.

En caso de existir garaje, el portón de acceso no tendrá más de tres metros y medio (3,50 m) de ancho.

## 6.01.07. Condiciones de Uso

## 1. Uso predominante:

El uso predominante es el residencial en vivienda colectiva o unifamiliar, siempre que se respete la tipología señalada por la ordenanza.

## 2. Otros usos

## a) Productivo:

- Industrial:

Se prohíbe en todos sus grados.

- Talleres y almacenes:

Se permiten en planta baja talleres y almacenes de categoría I. En planta sótano se autoriza siempre y cuando esté vinculado a la planta baja y cumpla la normativa correspondiente a la actividad, especialmente la CPI-96.

- Agropecuario:

En el grado 2º se permiten los "corrales domésticos".

b) Terciario:

- Comercial:

Se permiten todas las categorías.

En planta baja y en 1º, si está vinculado a la planta baja de mismo uso.

- Oficinas y bancos.

- Establecimientos públicos y hostelería no hotelera:

Se permiten todas las categorías.

En planta baja y en 1º, si está vinculado a la planta baja de mismo uso.

- Hoteles y residencias.

c) Equipamiento:

- Educativo.

- Cultural-asociativo.

- Administración pública.

- Religioso.

- Sanitario.

d) Estacionamiento:

- Garaje:

Se autoriza en planta baja, o sótano con un máximo de dos plazas por vivienda. Estas plazas no computan edificabilidad. (20 m<sup>2</sup> / plaza)

## 3. Usos prohibidos:

Los no citados expresamente.

## 4. Existentes:

Estarán a lo especificado en el artículo 5.02.02

## CAPÍTULO 2: ORDENANZA OR-2 RURAL FLEXIBLE

## 6.02.01. Delimitación

Corresponde a las áreas señaladas en plano, que abarcan la mayoría del suelo de los núcleos de población.

## 6.02.02. Tipología y clasificación

Tipología tradicional de edificación adosada a los linderos, dejando espacio libre en el interior de la parcela.

No se establecen grados.

## 6.02.03. Condiciones de parcela

## 1. Parcela mínima:

Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan subdivisiones, no podrán resultar parcelas menores de 200 m<sup>2</sup> en las que pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro. Por lo tanto solamente serán susceptibles de división aquellas parcelas con más de 400 m<sup>2</sup>.

## 2. Frente mínimo:

Se admite como mínimo el de la parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas. En subdivisiones no podrán originarse parcelas con menos de 8 m de frente.

## 3. Frente máximo:

No se establece.

## 4. Forma de la parcela:

Será tal, que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

## 6.02.04. Condiciones de ocupación de parcela

## 1. Retranqueos:

La principal característica de esta tipología es que no se establecen retranqueos respecto de sus linderos, debiéndose adosar al menos a dos de ellos, siendo uno de ellos preferentemente el frontal.

Los cuerpos de edificación que no estén adosados a lindero, deberán retranquearse de los mismos una distancia igual a su altura y como mínimo cuatro metros.

## 2. Ocupación de parcela:

La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación se establece en función de su superficie, según el siguiente cuadro:

$Sp < 60 \text{ m}^2$	ocupación 100%
$60 \text{ m}^2 < Sp < 150 \text{ m}^2$	ocupación $So = 60 + (Sp-60) \times 0,5$
$150 \text{ m}^2 < Sp < 400 \text{ m}^2$	ocupación $So = 105 + (Sp-150) \times 0,4$
$400 < Sp < 800 \text{ m}^2$	ocupación $So = 205 + (Sp-400) \times 0,2$

Siendo Sp la superficie de la parcela neta y So la superficie ocupable.

En parcelas de tamaño superior a 800 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima en planta será 285 m<sup>2</sup>.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no sobrepase la proyección vertical de la edificación principal.

## 6.02.05. Condiciones de la edificación

## 1. Altura máxima:

La altura máxima es de dos plantas. Se permite el bajo cubierta pero no los áticos. La altura de cornisa será de 7,0 m, y la altura total de la edificación no superará los 11,00 m.

## 2. Fondo edificable:

No se establece.

## 3. Edificabilidad:

La superficie edificable será, al igual que la ocupación calculada en función de la superficie neta de parcela.

$Sp < 60 \text{ m}^2$	edificabilidad 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
$60 \text{ m}^2 < Sp < 150 \text{ m}^2$	edificabilidad $108 + (Sp-60) \times 1,50 \text{ m}^2$
$150 \text{ m}^2 < Sp < 400 \text{ m}^2$	edificabilidad $243 + (Sp-150) \times 1,20 \text{ m}^2$
$400 < Sp < 800 \text{ m}^2$	edificabilidad $543 + (Sp-400) \times 0,70 \text{ m}^2$

La edificabilidad máxima de parcelas de tamaño superior a 800m<sup>2</sup>, será de 850 m<sup>2</sup>.

El espacio bajo cubierta con una altura superior a 1,60 m computa como superficie edificada, así como el semisótano, excepto el espacio de una plaza de aparcamiento y cuarto de instalaciones. (Máximo 20m<sup>2</sup> y 10m<sup>2</sup> respectivamente). El sótano no computa.

## 4. Altura libre:

La altura libre de planta baja será como mínimo de 2,60 m. y en planta de piso 2,50 m.

## 5. Voladizos:

Se permiten siempre que respeten la normativa general.

## 6. Cubierta:

La cubierta será inclinada. Los faldones estarán en un solo plano, no pudiendo hacerse cubierta tipo mansarda. La pendiente máxima será del 80%, y la mínima del 40%, pudiéndose colocar ventanas o claraboyas en su mismo plano; su superficie total será inferior al 10% de la del faldón de cubierta en que se sitúen, no pudiendo exceder su superficie unitaria de 1,50 m<sup>2</sup>. Podrán colocarse igualmente ventanas tipo buhardilla, con las siguientes condiciones: longitud máxima total 2 m, distancia mínima a paramentos de fachada o medianería 1 m y separación a otros huecos de la cubierta 1,50 m.

El espacio bajo cubierta no podrá constituir, en ningún caso, vivienda independiente.

## 6.02.06. Condiciones estéticas

- Materiales permitidos en cubiertas:

- Teja cerámica en color rojo.

- Teja de hormigón plana en color negro.

- Pizarra.

- Chapa de zinc en tonos apagados.

- Bajantes y canalones de chapa de zinc, acero galvanizado o aluminio lacado en colores oscuros.

- Materiales permitidos en fábricas:

- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza. Se admiten los chapados siempre que las aristas se formen con piezas que tengan como mínimo un grosor de 15 cm.

- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados). Los huecos irán recercados con sillería, hormigón de textura rugosa o cualquier fábrica enfoscada y pintada.

- Hormigón en color gris y textura rugosa.

- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco o gris y tonos apagados.

- Chapa de zinc en tonos apagados.

- Forros de madera o productos derivados en su color.

- Se admite el ladrillo a cara vista en la formación de elementos singulares (recercados, impostas, etc) siempre que los faldones del tejado sean de teja cerámica.

- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:

- Madera en su color.

- Acero oxidado o galvanizado.

- Cualquiera pintado o lacado en tonos apagados.

En caso de existir garaje, el portón de acceso no tendrá más de tres metros y medio (3,50 m) de ancho.

## 6.02.07. Condiciones de Uso

## 1. Uso predominante:

El residencial en vivienda unifamiliar o colectiva, respetando la tipología.

## 2. Usos complementarios:

## a) Estacionamiento:

Deberán contar con, al menos, una plaza por vivienda.

## 3. Otros usos:

## a) Productivo:

- Industria y talleres:

Se permiten industrias de transformación de productos autóctonos (lácteos, cárnicos, apicultura), así como talleres y almacenes de categoría 1ª en planta baja, y de 1ª y 2ª en edificio exclusivo.

- Agropecuario:

Se permiten los "corrales domésticos". (Rgto Actividades Clasificadas)

## b) Terciario:

- Comercial:

Se permite la categoría 1ª.

En planta baja y en 1ª, si está vinculado a la planta baja de mismo uso.

- Oficinas y bancos.

- Establecimientos públicos y hostelería no hotelera:

Se permite la categoría 1ª.

En planta baja y en 1ª, si está vinculado a la planta baja de mismo uso.

- Hoteles y residencias.

## c) Equipamiento:

- Educativo.

- Cultural-asociativo.

- Sanitario.

- Asistencial.

- Administrativo.

- Social.

## 4. Usos prohibidos:

Los no citados expresamente.

## 5. Usos existentes:

Estarán a lo especificado en el artículo 5.02.02.-K)

## CAPÍTULO 3: ORDENANZA OR-3 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

## 6.03.01. Delimitación

La que aparece reflejada en los planos de alineaciones.

## 6.03.02. Tipología y clasificación

La tipología corresponde a edificaciones aisladas para residencia de una sola familia.

No se establecen grados.

## 6.03.03. Condiciones de parcela

## 1. Parcela mínima:

Las parcelas tendrán como mínimo una superficie de 600 m<sup>2</sup>. En su interior podrá inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.

## 2. Frente mínimo de parcela:

Las parcelas tendrán como mínimo un frente de 8 m de longitud. Se recomienda que no sea inferior a 12m.

## 3. Frente máximo:

No se establece un frente máximo.

## 4. Fondo mínimo de parcela:

El fondo mínimo de parcela será de 15 m.

## 6.03.04. Condiciones de Ocupación de Parcela

La edificación debe ser exenta, excepto si existe acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes en cuyo caso podrán adosarse las edificaciones, formando viviendas pareadas. El acuerdo entre vecinos deberá materializarse bien mediante la redacción de un proyecto de edificación único para las dos viviendas, bien inscribiéndolo en el Registro de la Propiedad.

## 1. Retranqueos:

A lindero frontal el retranqueo será como mínimo de 4 m.

A linderos laterales será de 3m como mínimo, salvo en la medianera adosada en las viviendas pareadas.

A lindero posterior será de 2/3 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m.

## 2. Ocupación de parcela:

La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación será del 30%.

## 6.03.05. Condiciones de la Edificación

## 1. Dimensiones de la edificación:

## a) Altura máxima

La altura máxima será de dos plantas, planta baja y una planta de piso. Podrá utilizarse el espacio bajo cubierta. Dicha planta computará a efectos de edificabilidad, en toda la superficie que tenga una altura superior a 1,60 m. La cubierta, en caso de ser inclinada, no sobrepasará una pendiente del 90%.

Se permite una planta sótano o semisótano que no sobrepase la proyección de la edificación, y que computará como superficie edificable.

La altura máxima de cornisa será de 7,00 m. y la de coronación de 11,50 m.

## b) Fondo edificable

No se establece.

## 2. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de parcela. La superficie construida, no podrá ser superior en ningún caso a 500 m<sup>2</sup>.

Los sótanos y semisótanos computan edificabilidad, excepto la superficie de los cuartos de calderas, instalaciones(10m<sup>2</sup>) y garaje (20m<sup>2</sup>), hasta un máximo de 50 m<sup>2</sup>.

## 3. Altura libre:

La altura libre mínima de todas las plantas será 2,50 m.

## 4. Voladizos:

Se permiten siempre y cuando el vuelo no supere 1,5 m de longitud, no rebasen los linderos de la parcela y respeten los retranqueos establecidos.

Las parcelas edificadas, que sean susceptibles de incrementar su edificabilidad, lo podrán hacer respetando los parámetros de esta ordenanza.

## 5. Cubierta:

La cubierta podrá ser plana o inclinada. En caso de cubierta inclinada, los faldones estarán en un solo plano. La pendiente no podrá superar el 90%, pudiéndose colocar ventanas o claroboyas en su mismo plano; su superficie total será inferior al 15% de la del faldón de cubierta en que se sitúen, no pudiendo exceder su superficie unitaria de 2,50 m<sup>2</sup>. Podrán colocarse igualmente ventanas tipo buhardilla, con las siguientes condiciones: longitud máxima total 2,50 m, distancia mínima a paramentos de fachada 1 m y separación a otros huecos de la cubierta 1,00 m.

## 6.03.06. Condiciones Estéticas

- Materiales permitidos en cubiertas:

- Teja cerámica en color rojo.
- Teja de hormigón plana en color negro.
- Pizarra.
- Chapa de zinc en tonos apagados.
- Bajantes y canalones de chapa de zinc, acero galvanizado o aluminio lacado en colores oscuros.
- Materiales permitidos en fábricas:
- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza. Se admiten los chapados siempre que las aristas se formen con piezas que tengan como mínimo un grosor de 15 cm.
- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados). Los huecos irán recercados con sillería, hormigón de textura rugosa o cualquier fábrica enfoscada y pintada.
- Hormigón en color gris y textura rugosa.
- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco o gris y tonos apagados.
- Chapa de zinc en tonos apagados.
- Forros de madera o productos derivados en su color.
- Se admite el ladrillo a cara vista en la formación de elementos singulares (recercados, impostas, etc) siempre que los faldones del tejado sean de teja cerámica.

- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:

- Madera en su color.
- Acero oxidado o galvanizado.
- Cualquiera pintado o lacado en tonos apagados.

En caso de existir garaje, el portón de acceso no tendrá más de tres metros y medio (3,50 m) de ancho.

## 6.03.07. Condiciones de Uso

## 1. Uso predominante:

El uso predominante es el residencial en vivienda unifamiliar aislada, si bien se permite que se adosen dos viviendas con lindero común, siempre y cuando dicho acuerdo figure inscrito registralmente o se ejecuten con un proyecto único.

No se permite la vivienda multifamiliar.

## 2. Usos complementarios

## a) Estacionamiento:

Categoría 1ª. Deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento.

## 3. Otros usos:

## a) Productivo:

No se permite el uso industrial. Se permiten almacenes y talleres de categoría 1ª y 2ª en edificio exclusivo.

## b) Terciario:

- Comercial:

Se permiten todas las categorías.

En planta baja y en 1ª, si está vinculado a la planta baja de mismo uso.

- Oficinas y bancos.

- Establecimientos públicos y hostelería no hotelera:

Se permiten todas las categorías.

En planta baja y en 1ª, si está vinculado a la planta baja de mismo uso.

- Hoteles y residencias.

## c) Equipamiento:

- Educativo.

- Cultural-asociativo.

- Sanitario.

## 4. Usos prohibidos:

Los no citados expresamente.

## 5. Usos existentes:

Estarán a lo especificado en el artículo 5.02.02.-K)

## CAPÍTULO 4: ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS

## 6.04.01. Delimitación

Esta ordenanza se compone de dos partes, la primera se aplica a aquellos solares y parcelas señaladas en los planos con la calificación de equipamiento, y la segunda al equipamiento deportivo.

## 6.04.02. Condiciones

## 1. Equipamiento en general:

- No se establecen condiciones de parcela, que será libre en cuanto a tamaño y forma.

- Los equipamientos se podrán regir bien por la ordenanza de la zona dentro de la que estén situados; ordenanza de casco, ordenanza flexible, etc. o bien por las condiciones siguientes:

- Ocupación de la parcela: 60%

- Altura máxima: dos plantas. Altura de cornisa 7m.

- Edificabilidad: la resultante de la ocupación y altura permitidas.

- Se autorizan el sótano, el semisótano y el bajo cubierta.

Esta segunda opción se recomienda en parcelas exentas o en esquinu, y de superficie considerable.

## 2. Equipamiento deportivo:

- En pabellón cubierto

El tamaño de parcela será el adecuado a la actividad a realizar. No se limita la ocupación ni la altura, que serán las adecuadas a los deportes a realizar.

Se permite una planta sótano o semisótano.

La edificabilidad será de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Al aire libre:

No se establecen limitaciones al tamaño, frente, ni forma de la parcela.

Si bien la actividad deportiva se desarrollará al aire libre, se permite la edificación para vestuarios, aseos y servicios.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 15%.

La altura máxima será de una planta, con la cornisa a no más de 3,50 m.

Se permite una planta sótano o semisótano.

## 6.04.03. Condiciones estéticas

- Materiales permitidos en cubiertas:

- Teja cerámica en color rojo.

- Teja de hormigón plana en color negro.

- Pizarra.

- Chapa de zinc en tonos apagados.

- Bajantes y canalones de chapa de zinc, acero galvanizado o aluminio lacado en colores oscuros.

- Materiales permitidos en fábricas:

- Sillería de piedra caliza de color gris o rojiza. Se admiten los chapados siempre que las aristas se formen con piezas que tengan como mínimo un grosor de 15 cm.

- Mampostería de piedra gris o rojiza (no se admiten chapados).

Los huecos irán recercados con sillería, hormigón de textura rugosa o cualquier fábrica enfoscada y pintada.

- Hormigón en color gris y textura rugosa.

- Cualquiera enfoscado o pintado en color blanco o gris y tonos apagados.

- Chapa de zinc en tonos apagados.

- Forros de madera o productos derivados en su color.

- Se admite el ladrillo a cara vista en la formación de elementos singulares (recercados, impostas, etc) siempre que los faldones del tejado sean de teja cerámica.

- Materiales permitidos en carpinterías exteriores:

- Madera en su color.

- Acero oxidado o galvanizado.

- Cualquiera pintado o lacado en tonos apagados.

En caso de existir garaje, el portón de acceso no tendrá más de tres metros y medio (3,50 m) de ancho.

## 6.04.04. Condiciones de Uso

## 1. Equipamiento en general:

## a) Uso predominante:

El uso predominante es el de equipamiento en sus diferentes acepciones, exceptuado el deportivo, que lo será en las áreas señaladas específicamente.

## b) Usos complementarios:

- Estacionamiento:

Categorías 2ª y 3ª. Deberán contar en su interior con, al menos, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

c) Otros usos:

- Terciario:

Oficinas: Categorías 1ª y 2ª, siempre que estén relacionadas con la actividad principal.

Establecimientos públicos: Categorías 1ª y 2ª

## 2. Equipamiento deportivo:

## a) Usos complementarios:

- Estacionamiento:

Categorías 2ª y 3ª. Deberán contar en su interior con, al menos, una plaza por cada 20 espectadores de aforo.

b) Otros usos:

- Establecimientos públicos:

Categoría 1ª.

## TÍTULO VII: CATÁLOGO

## CAPÍTULO 1: CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

## 7.01.01 Objeto, contenido y determinaciones

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles dotados de valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales o paisajísticos.

El régimen protector propuesto se articula, para todo el término municipal, en tres Ordenanzas especiales correlativas a otros niveles o categorías de calificación, según el distinto grado de interés de cada elemento protegido:

CATEGORÍA	ORDENANZA
A- Monumentos y otros equiparables	Conservación Integral
B- Arquetipos singulares	Conservación Estructural
C- Estereotipos	Conservación Ambiental

En los planos de Ordenación figuran especificados todos los elementos que quedan sujetos al Régimen Especial de Protección, con indicación de la categoría y Ordenanza que a cada uno corresponde. Todos ellos se relacionan al final de este Título.

En el capítulo 3º Normas de Protección, de este título VII se especifican los trámites sobre licencias, modificaciones del catálogo, así como deberes, declaración de ruina, etc.

La inclusión de nuevos elementos en el régimen de protección deberá tramitarse por el procedimiento de formación y aprobación de los Planes Especiales conforme al artículo 55 de la LUCyL. La descatalogación deberá tramitarse como modificación de las Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO 2: ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

## Sección 1ª: Ordenanza de Conservación Integral

## 7.02.01 Definición y ámbito de aplicación

Están sometidos a esta Ordenanza especial, todos los edificios de alto interés histórico-artístico que puedan considerarse como monumentos, estén o no amparados por una declaración explícita en este sentido.

## 7.02.02 Política de aplicación

La política de actuación propia de esta Ordenanza especial se puede calificar como de restauración, entendiéndose por este término las intervenciones constructivas destinadas a mantener las características de estructura, forma y estilo de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

## 7.02.03 Intervenciones autorizadas

La intervención típica en este tipo de edificación es la que podríamos denominar "restauración científica".

En todo caso se deberán respetar los elementos tipológicos, estructurales, formales y estilísticos de cada edificio.

Las obras que pueden autorizarse son, por lo tanto, las de mantenimiento, consolidación y recuperación, tal y como se describe a continuación:

- Operaciones de consolidación estructural con eventual sustitución de las partes no recuperables siempre que se respeten los invariantes formales de las soluciones originarias.

- Operaciones de mantenimiento y conservación que no impliquen modificaciones en los elementos estilísticos y decorativos valiosos o representativos.

- Operaciones de restablecimiento del estado original, que pueden implicar la eliminación de añadidos impropios, siempre que estos no constituyan a su vez elementos valiosos y que el citado restablecimiento de las características iniciales esté suficientemente documentada como para no suponer riesgos para la integridad del monumento superiores a los que implica la situación de partida.

- Introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, etc., siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.

- Obras de reforma interior que no afecten sino a espacios o elementos secundarios, sin valores específicos y, en ningún caso, a elementos sustanciales de la estructura tipológica o funcional del edificio originario.

- Obras de mejora de cubierta sin modificar las características estructurales y formales básicas ni las soluciones constructivas o decorativas valiosas. Pueden implicar la sustitución parcial o refuerzo de determinados elementos resistentes, la renovación de superficie de cubierta (siempre con materiales similares en color y textura) y la introducción de materiales impermeabilizantes, etc.,

Se prohíben expresamente las actuaciones, tanto de particulares como de empresas concesionarias de servicios, relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, alumbrado, rótulos publicitarios, etc. Si fuesen necesarios elementos de alumbrado o señalización de las actividades del propio inmueble, se diseñarán expresamente con total respeto al elemento y su entorno.

#### Sección 2ª: Ordenanza de Conservación Estructural

##### 7.02.04 Definición y ámbito de aplicación

Están sometidos a esta Ordenanza los edificios que -sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumento- poseen un notable valor constructivo, estilístico y/o estético como elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricas.

##### 7.02.05 Política de aplicación

La política de aplicación es la rehabilitación, entendida como el conjunto de operaciones que, conservando las características tipológicas, estructurales y decorativas fundamentales de cada edificio, trata de que éste recupere o conserve las condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para la pervivencia de la vida útil del edificio.

##### 7.02.06 Intervenciones autorizadas

En toda obra o intervención que afecte a un edificio clasificado dentro de esta categoría, tendientes a mejorar sus condiciones de habitabilidad, se deberán mantener las características volumétricas, estructurales, distributivas y decorativas básicas del edificio.

Las obras que se autorizan además de las permitidas para el grado anterior, son las de acondicionamiento.

- El mantenimiento de las características volumétricas implica que no podrá modificarse el sólido capaz básico que alberga el edificio original: no podrán incrementarse o reducirse los fondos edificables, las alturas de cornisa, las soluciones generales de cubierta, etc.

- El mantenimiento de las características tipológico-distributivas supone que no podrá alterarse la lógica básica que define la relación entre los espacios públicos y los privados o colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.).

- El mantenimiento de las características estructurales básicas implica que se respetará en lo posible la estructura residente original.

- El mantenimiento de las características decorativas esenciales supone la no modificación de las soluciones constructivas y ornamentales en las diversas fachadas, las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta, los elementos interiores comunes (portal, caja de escaleras y rellanos, patios) y los elementos más significativos de los espacios privados.

Dentro de este conjunto de reglas generales se autorizan las siguientes intervenciones:

- Consolidación estructural con eventual sustitución de los elementos o partes no recuperables.

- Conservación y restauración de fachadas, incluyendo aquí todos y cada uno de sus elementos (miradores, balcones, cornisas, dinteles, recercados y molduras, tejados, mansardas y chapiteles, etc.). En la fachada anterior se conservarán o en todo caso sustituirán por otras similares las estructuras originales de madera y cristal de ventanas y miradores. No se autorizan expresamente la sustitución de carpinterías de madera por carpinterías metálicas, ni la instalación de dobles ventanas metálicas, ni la instalación de persianas de plástico o similares. Tampoco el cierre adicional de balcones ni la ampliación o rasgado de huecos, tanto en planta de piso como en planta baja.

- En la fachada posterior se pueden autorizar obras de sustitución de miradores y ventanas de madera por estructuras similares resueltas con materiales metálicos siempre que éstos sean de colores sólidos, preferentemente blanco o pardo, y en ningún caso en colores metálicos naturales (aluminio, etc.)

- Conservación y restauración de cubiertas, sin que esto signifique incremento de las pendientes.

Se autoriza la sustitución parcial de elementos resistentes o aislantes de cubiertas siempre que se repongan por materiales similares en su color y textura.

- Se admiten obras generales de mantenimiento, ornato, reacondicionamiento, sustitución o implantación de instalaciones, siempre que no afecten a la forma básica de los espacios y elementos más significativos del edificio.

- Se admiten obras de redistribución interior, siempre que no afecten a los elementos estructurales o básicos del tipo edificatorio.

- En lo que respecta a los usos autorizados, regirá la Ordenanza de los usos correspondientes a la Ordenanza general dentro de cuya zona de aplicación se encuentre incluido el edificio de referencia.

Se prohíben expresamente las actuaciones, tanto de particulares como de empresas concesionarias de servicios, relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, alumbrado, rótulos publicitarios, etc. Si fuesen necesarios elementos de alumbrado o señalización de las actividades del propio inmueble, se diseñarán expresamente con total respeto al elemento y su entorno.

##### 7.02.07. Intervenciones en planta baja

Cuando el porcentaje de parcela ocupado por la edificación original en planta baja no llegue al porcentaje autorizado por las diversas Ordenanzas, se autorizarán edificaciones complementarias en planta baja cuya altura máxima no sobrepase la del forjado de techo de la planta baja. En caso de cubiertas inclinadas, la cumbrera puede superar este límite en 0,8 m.

Estos volúmenes añadidos deberán ser independientes del edificio catalogado, sin adosarse a éste.

Los edificios complementarios en planta baja que no formen una unidad constructiva con el edificio principal no están sometidos a la obligación de ser rehabilitados y pueden renovarse dentro de las condiciones señaladas en los párrafos anteriores.

#### Sección 3ª: Ordenanza de Conservación Ambiental

##### 7.02.08. Definición y ámbito de aplicación

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

- Edificios y elementos que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

- Edificios en espacios urbanos de calidad destacada.

#### 7.02.09. Intervenciones autorizadas

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental se permitirán las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración interior.

Como límite máximo de intervención cabe el vaciado íntegro del edificio con dos condiciones:

- La conservación de las fábricas de cerramiento perimetral.

- La conservación del volumen envolvente, visible desde el espacio público. La cubierta, caso de renovarse por completo, deberá reproducir exactamente el trazado de la original.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con esta determinación las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado visible desde espacios públicos.

- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Deberá mantenerse la fachada del edificio en su estado actual, respetándose la distribución de huecos y macizo, admitiéndose que los huecos no cumplan con los parámetros mínimos de iluminación y ventilación de la normativa. Igualmente se mantendrá la decoración de los paramentos si la hubiera.

En usos residenciales (vivienda u hotel) se permite la apertura de nuevos vanos bajo las siguientes condiciones:

- Se admiten los huecos existentes aunque no cumplan los estándares generales de ventilación, etc.

- Estancias habitables: 1 vano de ancho no superior a 1,2 m por cada tramo de 25 m<sup>2</sup> en la superficie útil de la habitación (25-50-75...).

- Estancias no habitables: 1 vano de ancho no superior a 1,2 m por cada tramo de 50 m<sup>2</sup> en la superficie útil de la habitación (25-50-75...).

- El nuevo vano debe estar enmarcado por un recercado de sillera (no se admiten chapados).

Para gestionar la licencia es imprescindible que la solicitud se acompañe de la documentación establecida en el artículo 7.03.04. gráfica:

Se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de esta categoría.

### CAPÍTULO 3: NORMAS DE PROTECCIÓN

#### Sección 1ª: Conservación específica de patrimonio catalogado

##### 7.03.01. Efectos de la Catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley ordena proteger.

Por la existencia de estos valores se les declara parcialmente excluidos del régimen general de declaración de estado ruinoso (artículo 107.1 de la LUCyL 5/99 y 23 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

##### 7.03.02. Deberes de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario, o al inquilino en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sufragar los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma.

Corresponde a la Administración, si existen razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos (artículo 108.2 LUCyL) y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

##### 7.03.03. Declaración de ruina de los bienes catalogados

Los inmuebles catalogados están incurso en el artículo 107.3 de la LUCyL según el cual solo proceden las obras de conservación o rehabilitación.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos, tales como desalojo, apuntalamiento, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas y otras similares relativas a la seguridad de los moradores, viandantes y bienes en general, (artículo 108 LUCyL) a las que se sumará con carácter de urgencia, la comunicación de la situación a la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de León.

#### Sección 2ª Tramitación

##### 7.03.04. Licencias

Para la solicitud de licencia de cualquier tipo de obra será necesario Proyecto visado por colegio profesional, al que acompañará además de la documentación general:

- Plantas del estado actual del edificio y de la propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100, así como detalles a escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones afectadas.

- Alzados del estado actual del edificio y de la propuesta de intervención a escala no inferior a 1:50, así como detalles a escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones afectadas.

- Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

- Memoria justificativa y descriptiva de la oportunidad y conveniencia de las obras, así como del cumplimiento de las condiciones relativas al grado de protección.

Cualquier actuación sobre edificios o elementos catalogados dentro de las dos primeras categorías (integral y estructural), requerirá la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

##### 7.03.05. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias, para la inclusión de nuevos inmuebles (edificios o elementos), suprimir alguno de los ya catalogados o variar la categoría de la protección de otros siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las Normas y cumpliendo las condiciones siguientes:

###### a) Inclusión:

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea a iniciativa de particular o municipal, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado en el que debe incluirse. Sobre esta base, la corporación municipal en Pleno adoptará el acuerdo oportuno.

###### b) Descatalogación:

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por técnico competente en la materia, justificando la pérdida de vigencia de los motivos que determinaron su inclusión. Una vez aprobado el informe por el Pleno Municipal se remitirá a la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural, que adoptará el acuerdo definitivo al respecto. Nunca podrá considerarse motivo de exclusión su declaración de ruina, sobrevenida con posterioridad a su catalogación.

###### c) Modificación del grado de protección:

Para la modificación de las condiciones de protección de un bien catalogado, se procederá de igual manera que para la descatalogación.

## CAPÍTULO 4: FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN

## 7.04.01 Disposiciones generales

Las Normas suponen un compromiso efectivo y vinculante para las Administraciones Local y Autónoma acerca de la concesión a los bienes incluidos en el Catálogo de protección especial los beneficios tributarios que la legislación permita en relación con su uso y mantenimiento.

Particularmente y en todo caso, los inmuebles catalogados gozarán de tratamiento especial en los programas de apoyo financiero público a la rehabilitación.

## TÍTULO VIII: NORMAS DE DISEÑO

## CAPÍTULO 1: DISEÑO DE LA RED VIARIA Y PEATONAL

## 8.01.01. Vías rodadas y aceras

En vías de un sólo sentido la calzada tendrá como mínimo 2,50 m.

En vías de dos sentidos la calzada será como mínimo de 5 m de ancho.

Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 25 viviendas y tendrán una longitud máxima de 50 m., disponiendo en su final de una glorieta que permita el giro de vehículos.

En calles de ancho igual o inferior a 6 m (seis), las aceras ocuparán al menos un ancho del 30% de la calle, con un mínimo de 60 cm (sesenta) cada acera.

En su diseño de detalle se cumplirá la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, así como su Reglamento, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

Los árboles que se planten deberán ser acordes a las condiciones climáticas de la zona y a ser posible autóctonos de la misma.

## 8.01.02. Señales Verticales

Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de las aceras, siempre que se su ancho sea igual o superior a 1,5 m. Si no hay acera o si su ancho es inferior a 1,5 m, se situarán adosadas a las fachadas.

## 8.01.03. Elementos de amueblamiento urbano

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, etc., deberán de elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a los minúsvulos con sillas de ruedas.

## 8.01.04. Condiciones de trazado

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Urbanísticas. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado.

El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante.

## 8.01.05. Red viaria en Suelo Rústico

-Carreteras nacionales, provinciales, comarcales y locales:

Los márgenes de las carreteras están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en sus artículos 16, 17, 18 y 20 referidos a zonas de dominio público, servidumbre, afección y distancia de la edificación.

- Caminos:

En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

## 8.01.06. Plantaciones (Jardinería y arbolado)

Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar.

## CAPÍTULO 2: INFRAESTRUCTURAS

## 8.02.01. Abastecimiento de agua

Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro, de forma que se cumplan los requisitos de calidad establecidos por la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquél.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrada.

## 8.02.02. Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración

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

Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

En los casos de instalaciones o viviendas en Suelo Rústico, legalmente autorizadas, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que la actividad desarrollada lo permita o el número de habitantes no sea superior a 50. En caso contrario deberá dotarse a la instalación de depuradora de características y capacidad suficiente. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes. Cualquier punto de vertido de aguas residuales deberá situarse aguas abajo respecto de cualquier pozo de abastecimiento de agua potable.

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

## 8.02.03. Suministro de energía

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

Los nuevos tendidos urbanos serán subterráneos.

## 8.02.04. Iluminación

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización adecuadas. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá permitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas, y diseñadas para evitar la contaminación lumínica.

## CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

## 8.03.01. Alcance

Regulan para todo el término las condiciones de protección medioambiental y el patrimonio social, cultural y económico.

## 8.03.02. Responsabilidad

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio cultural y del urbano corresponde al Ayuntamiento y por tanto las actuaciones que los afectan deberá someterse a su criterio.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencia de obra, instalación o actividad que suponga un atentado ambiental o estético.

#### Sección 1ª: Protección medioambiental

##### 8.03.03. Alcance y contenido

Estas normas regulan de forma general y para todo el término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Protección contra incendios

##### 8.03.04. Vertidos sólidos

Se clasifican en:

#### 1.- Tierras.

Proceden de vaciados o desmontes. No pueden contener restos de derribos ni elementos de construcción.

#### 2.- Tierras y escombros.

Están compuestos por restos de derribos y demoliciones, junto con tierra procedente de excavaciones o desmontes. No pueden contener restos orgánicos.

#### 3.- Orgánicos.

Proceden de actividades domésticas. No tienen tierra ni escombros. No son mineros ni proceden de fosas sépticas. No se incluyen los industriales.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma de Castilla-León y conforme entre otras a la ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de junio que lo modifica.

##### 8.03.05. Vertidos líquidos (Aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a zona libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales del punto vertido, tomando como mínimos los valores y niveles establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

##### 8.03.06. Vertidos gaseosos

Se prohíben las emanaciones a las atmósferas de elementos radioactivos, polvo y gases en valor superior a los establecidos en Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo, así como su posterior desarrollo y el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas 2414/1961. Así como la orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

#### Sección 2ª: Protección paisajística y de la escena urbana

##### 8.03.09. Protección de la silueta de los núcleos

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura de la silueta actual con elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de éste.

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

##### 8.03.10. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía: Impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos, cañadas, veredas, etc.

##### 8.03.11. Protección de visualización

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferentes:

- A- Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- B- Visualizaciones del casco desde el entorno.
- C- Visualizaciones interiores del casco.

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

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

León, marzo de 2003.

#### FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS

	OR. 1ª Casco	OR. 2ª Rural flexible	OR. 3ª Unifamiliar	OR. 4ª Equipamiento
PARCELA MÍN.	Existente ó 150 m <sup>2</sup>	Existente ó 200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	Libre
FRENTE MÍN.	Existente ó 6,50 m	Existente u 8 m	8 m	
TRAMOS	1º Tramo S<50 m <sup>2</sup>	1º Sup < 60 m <sup>2</sup>		
DE OCUPACIÓN	2º Tramo 50<S<150 m <sup>2</sup>	2º 60<S<150 m <sup>2</sup>		
	3º Tramo S >150 m <sup>2</sup>	3º 150<S<400		
		4º 400<S<800 m <sup>2</sup>		
OCUPACIÓN	1º Tramo 100%	1º So 100%		
	2º Tr So=50+((Sp-50)x0,7)	2º So 60+((Sp-60)x0,5)	30%	General: el de la OR ó 60%.
	3º Tr So=120+((Sp-150) x 0,56)	3º So 105+((Sp-150)x0,4)		Depor. aire libre 15%. Pabellón 100%
		4º So 205+((Sp-400)x0,2 Para S>800 -ocup. 285 m <sup>2</sup>		
FONDO EDIFICA	18 m; Respetando ocup. parcela.	No se establece	No se establece	
ALTURA MÁX.	Gr 1º 3plt; Corn 10 m Gr 2º 2plt; Corn 7 m	2plantas; Cornisa 7 m	2plantas; Cornisa 7m	General: 2 plant. 7 m Depor. aire 1 planta, 3,5m.
EDIFICABILIDAD	Grado 1º 1º Tr Sc=2,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2º Tr 135+((Sp-50)x2,2	edif 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> edif 108+((Sp-60)x1,50 m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ; máximo 500 m <sup>2</sup>	Pabellón 1,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

	OR. 1º Casco	OR. 2º Rural flexible	OR. 3º Unifamiliar	OR. 4º Equipamiento
	3º Tr 355+(Sp-150)x1,5 Grado 2º 1º Tr Sc=1,90m²/m² 2º Tr Sc=95+(Sp-50)x1,60 3º Tr Sc=255+((Sp-150)x1,35)	edif 243+(Sp-150)x1,20m² edif 543+(Sp-400)x0,70m² Para S>800 edifi. 850m²		
ALT. PLANTA	Baja: 2.60<3,50 m Piso: >2,50 m	Baja:>2.60 Piso:>2,50 m	Todas 2,50 m	
RETRANQUEOS	No a laterales. Ni a alineación. Edificación entre medianeras	Libre. Si lo hay, la altura del edificio. Mínimo 4m	Frente: 4m. Lateral 3m Post. 2/3H. Mín. 3 m.	
USO CARACSTICO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO
OTROS USOS	Talleres, almacenes, oficinas, comercio, hoteles bares, academias, cultural-asociativo, administración, sanitario, religioso, estacionamiento.	Talleres y almacenes. Agrop: explotaciones familiares. Comercio. Hoteles. Educativo. Cultural. Sanitario. Consultas médicas. Asistencial. Administrativo. Social. Estacionamiento.	Hoteles, educativo, cultural, sanitario.	Oficina, bar, vinculado al equipamiento. Estacionamiento

\* \* \*

## CATÁLOGO

Nº DE ELEMENTO: 001  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 46-21-9-02

Nº DE ELEMENTO: 002  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 46-22-9-02

Nº DE ELEMENTO: 003  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 46-23-2-03

Nº DE ELEMENTO: 004  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 46-23-2-02

Nº DE ELEMENTO: 005  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 46-23-2-01

Nº DE ELEMENTO: 006  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa tradicional  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 45-22-3-02

Nº DE ELEMENTO: 007  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 47-22-3-01

Nº DE ELEMENTO: 008  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Conjunto de edificios  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 46-22-1-04

Nº DE ELEMENTO: 009  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Conjunto de edificios  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 46-22-8-01/02

Nº DE ELEMENTO: 010  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano

NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 46-21-9-07

Nº DE ELEMENTO: 011  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Antigua iglesia de San Miguel.  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 45-23-2-07

Nº DE ELEMENTO: 012  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 45-23-2-03

Nº DE ELEMENTO: 013  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 45-23-2-03

Nº DE ELEMENTO: 014  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: Candemuela  
NOMBRE: Iglesia parroquial de Santiago Apóstol  
GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
REFERENCIA CATASTRAL: 45-37-4-01

Nº DE ELEMENTO: 015  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: Candemuela  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 47-38-9-01

Nº DE ELEMENTO: 016  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: Candemuela  
NOMBRE: Casa  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 47-37-9-15

Nº DE ELEMENTO: 017  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: Candemuela  
NOMBRE: Casa solariega (del capitán García Álvarez)  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 47-38-9-01

Nº DE ELEMENTO: 018  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: Candemuela  
NOMBRE: Casa blasonada  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
REFERENCIA CATASTRAL: 47-37-9-14

Nº DE ELEMENTO: 019  
NÚCLEO DE POBLACIÓN: Cospedal  
NOMBRE: Casa tradicional  
GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
REFERENCIA CATASTRAL: 04-22-1-01

Nº DE ELEMENTO: 020  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Cospedal  
 NOMBRE: Iglesia de San Pedro.  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 06-24-1-01

Nº DE ELEMENTO: 021  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Cospedal  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 04-20-9-05

Nº DE ELEMENTO: 022  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Genestosa  
 NOMBRE: Iglesia parroquial de San Miguel Arcángel.  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 39-58-9-01

Nº DE ELEMENTO: 023  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Genestosa  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 37-59-8-13

Nº DE ELEMENTO: 024  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Genestosa  
 NOMBRE: Conjunto de edificios  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 36-59-8-06/07

Nº DE ELEMENTO: 025  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Genestosa  
 NOMBRE: Conjunto de edificios  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 36-59-8-03/04/05

Nº DE ELEMENTO: 026  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Genestosa  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 37-57-7-01

Nº DE ELEMENTO: 027  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Puente  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: s/r

Nº DE ELEMENTO: 028  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Puente  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: s/r

Nº DE ELEMENTO: 029  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Iglesia parroquial de Ntra. Sra. del Otero.  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 26-33-7-01

Nº DE ELEMENTO: 030  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 28-29-3-07

Nº DE ELEMENTO: 031  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 28-29-3-15

Nº DE ELEMENTO: 032  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 26-33-1-05

Nº DE ELEMENTO: 033  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Antiguas escuelas  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 26-33-1-07

Nº DE ELEMENTO: 034  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 25-34-4-09 (?)

Nº DE ELEMENTO: 035  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 24-37-3-01/02

Nº DE ELEMENTO: 036  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa solariega (de Quirós)  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: s/r

Nº DE ELEMENTO: 037  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: (?)

Nº DE ELEMENTO: 038  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 26-31-7-01

Nº DE ELEMENTO: 039  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Molino  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 27-29-9-01

Nº DE ELEMENTO: 040  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: La Majúa  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 25-34-4-15

Nº DE ELEMENTO: 041  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Pinos  
 NOMBRE: Iglesia parroquial de San Pedro.  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 70-34-6-01

Nº DE ELEMENTO: 042  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Pinos  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 69-32-8-01 (?)

Nº DE ELEMENTO: 043  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Pinos  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 71-34-1-08

Nº DE ELEMENTO: 044  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Pinos  
 NOMBRE: Antiguas escuelas  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 71-34-1-03

Nº DE ELEMENTO: 045  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Pinos  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 72-34-2-01

Nº DE ELEMENTO: 046  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Pinos  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 71-34-9-01

Nº DE ELEMENTO: 047  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Pinos  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 71-34-1-06

Nº DE ELEMENTO: 048  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Iglesia parroquial del Salvador.  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-94-4-01

Nº DE ELEMENTO: 049  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa-palacio  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 89-95-9-05

Nº DE ELEMENTO: 050  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 89-95-9-04

Nº DE ELEMENTO: 051  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: (?)

Nº DE ELEMENTO: 052  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-94-8-09/10 (?)

Nº DE ELEMENTO: 053  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa solariega  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-92-4-01

Nº DE ELEMENTO: 054  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-93-7-01

Nº DE ELEMENTO: 055  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-92-6-06

Nº DE ELEMENTO: 056  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-91-4-01

Nº DE ELEMENTO: 057  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Conjunto de edificios  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-91-7-03/04

Nº DE ELEMENTO: 058  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-91-7-05

Nº DE ELEMENTO: 059  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-91-7-07

Nº DE ELEMENTO: 060  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-94-8-01/02

Nº DE ELEMENTO: 061  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-94-5-01

Nº DE ELEMENTO: 062  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-94-9-06

Nº DE ELEMENTO: 063  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 89-95-9-02

Nº DE ELEMENTO: 064  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 89-95-9-01

Nº DE ELEMENTO: 065  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-94-9-08

Nº DE ELEMENTO: 066  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 89-94-1-01

Nº DE ELEMENTO: 067  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-94-8-07 (?)

Nº DE ELEMENTO: 068  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-91-5-02

Nº DE ELEMENTO: 069  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-94-8-03/04

Nº DE ELEMENTO: 070  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Riolago  
 NOMBRE: Casa  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-91-7-08

Nº DE ELEMENTO: 071  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Iglesia parroquial de San Pedro  
 NOMBRE: Robledo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88-21-1-02

Nº DE ELEMENTO: 072  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Robledo  
 NOMBRE: Hornos  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-21-6-02

Nº DE ELEMENTO: 073  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Robledo  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-21-5-01

Nº DE ELEMENTO: 074  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Robledo  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87-21-9-02

Nº DE ELEMENTO: 075  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Robledo  
 NOMBRE: Casa  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: (?)

Nº DE ELEMENTO: 076  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Robledo  
 NOMBRE: Conjunto de edificios  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 86-21-5-03/04

Nº DE ELEMENTO: 077  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio N  
 NOMBRE: Capilla de San Juan  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 54-11-1-01

Nº DE ELEMENTO: 078  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio N  
 NOMBRE: Potro  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 52-09-6-01

Nº DE ELEMENTO: 079  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio N  
 NOMBRE: Antiguas escuelas  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 53-10-5-01

Nº DE ELEMENTO: 080  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Iglesia parroquial de San Claudio  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: s/r

Nº DE ELEMENTO: 081  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 50-60-1-01

Nº DE ELEMENTO: 082  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 49-60-9-06

Nº DE ELEMENTO: 083  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 49-60-9-16

Nº DE ELEMENTO: 084  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 53-60-9-03

Nº DE ELEMENTO: 085  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 51-61-1-06

Nº DE ELEMENTO: 086  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Capilla de San Roque  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 50-60-4-03

Nº DE ELEMENTO: 087  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Casa solariega  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 53-60-9-03

Nº DE ELEMENTO: 088  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 48-61-7-01

Nº DE ELEMENTO: 089  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 49-60-9-15

Nº DE ELEMENTO: 090  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 48-61-6-01/02

Nº DE ELEMENTO: 091  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 49-63-1-03

Nº DE ELEMENTO: 092  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 49-60-9-01

Nº DE ELEMENTO: 093  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Antiguas escuelas  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 50-60-4-04

Nº DE ELEMENTO: 094  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 52-60-7-04

Nº DE ELEMENTO: 095  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio  
 NOMBRE: Fachada  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 49-60-9-07

Nº DE ELEMENTO: 096  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrebarrio S  
 NOMBRE: Fachada de casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 49-62-3-03

Nº DE ELEMENTO: 097  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 10-02-7-01

Nº DE ELEMENTO: 098  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 10-02-8-01 (?)

Nº DE ELEMENTO: 099  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 09-02-5-02

Nº DE ELEMENTO: 100  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 09-02-5-03

Nº DE ELEMENTO: 101  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 06-03-4-01

Nº DE ELEMENTO: 102  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Conjunto de tres hórreos  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 05-04-1-05/07 y 05-04-2-01

Nº DE ELEMENTO: 103  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 04-33-3-01

Nº DE ELEMENTO: 104  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 05-03-1-02

Nº DE ELEMENTO: 105  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 05-03-9-02

Nº DE ELEMENTO: 106  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Hórreo  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 09-02-7-03

Nº DE ELEMENTO: 107  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Iglesia parroquial de Santo Tomás.  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 08-02-5-01

Nº DE ELEMENTO: 108  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Conjunto de antiguas escuelas, potro y lavadero  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL (Petro y lavadero)  
 AMBIENTAL-1 (Escuelas)  
 REFERENCIA CATASTRAL: 08-03-6-01/02

Nº DE ELEMENTO: 109  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Conjunto de lavadero y fuente  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 06-03-4-02

Nº DE ELEMENTO: 110  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Torrestío  
 NOMBRE: Fachada de casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 10-02-6-01

Nº DE ELEMENTO: 111  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Truébano  
 NOMBRE: Puente  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: s/r

Nº DE ELEMENTO: 112  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Truébano  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 39-94-9-01

Nº DE ELEMENTO: 113  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Truébano  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 39-94-1-02

Nº DE ELEMENTO: 114  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Truébano  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 38-93-8-01

Nº DE ELEMENTO: 115  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Truébano  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 39-90-4-01

Nº DE ELEMENTO: 116  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Truébano  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 39-96-8-06

Nº DE ELEMENTO: 117  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Iglesia parroquial de Santa Eulalia  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 67-92-3-01

Nº DE ELEMENTO: 118  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Conjunto de casas  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 66-89-8-01/02 y 66-89-6-02

Nº DE ELEMENTO: 119  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Fachada de casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 68-94-2-03

Nº DE ELEMENTO: 120  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Arco  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 68-94-2-03

Nº DE ELEMENTO: 121  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Fachada de casa tradicional  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-2  
 REFERENCIA CATASTRAL: 67-94-6-01

Nº DE ELEMENTO: 122  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 67-92-7-01

Nº DE ELEMENTO: 123  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 68-93-8-01

Nº DE ELEMENTO: 124  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 69-92-2-01

Nº DE ELEMENTO: 125  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: 68-93-1-01

Nº DE ELEMENTO: 126  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villafeliz  
 NOMBRE: Molino  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR  
 REFERENCIA CATASTRAL: s/r

Nº DE ELEMENTO: 127  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villargusán  
 NOMBRE: Iglesia parroquial de Ntra. Sra. de las Nieves  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 66-48-1-01

Nº DE ELEMENTO: 128  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villargusán  
 NOMBRE: Casa tradicional  
 INVENTARIO DE ARQUITECTURA TRADICIONAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 67-49-1-01

Nº DE ELEMENTO: 129  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villasecino  
 NOMBRE: Iglesia parroquial de San Andrés  
 GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 34-97-6-01

Nº DE ELEMENTO: 130  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villasecino  
 NOMBRE: Casa-palacio de los Lorenzana  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: 34-98-6-03

Nº DE ELEMENTO: 131  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villasecino  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 31-98-9-04

Nº DE ELEMENTO: 132  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villasecino  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 34-98-2-04

Nº DE ELEMENTO: 133  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Villasecino  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 34-98-2-01

Nº DE ELEMENTO: 134  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Todos los del término municipal de San Emiliano  
 NOMBRE: Fuente  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: s/r

Nº DE ELEMENTO: 135  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: San Emiliano  
 NOMBRE: Ayuntamiento  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: (?)

Nº DE ELEMENTO: 136  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria  
 NOMBRE: Ermita de la Virgen de Lázaro.  
 GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL  
 REFERENCIA CATASTRAL: (?)

Nº DE ELEMENTO: 137  
 NÚCLEO DE POBLACIÓN: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.  
 Margen derecha de la C-623 (cerca de Villasecino)  
 NOMBRE: Casa  
 GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL-1  
 REFERENCIA CATASTRAL: (?)

5059 7.700,00 euros

Ministerio de Economía y Hacienda

## Gerencia Territorial del Catastro de León

### ANUNCIO

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, (*Boletín Oficial del Estado* número 59 de 9 de marzo), y a los efectos de la aplicación del coeficiente previsto en el citado precepto, se pone en conocimiento de todos los interesados que los valores catastrales medios de los municipios que se citan son los reflejados a continuación:

Municipio	Valor catastral medio Padrón 2005 (1)	Valor catastral medio Padrón 2006 (2)	Cociente (1)/(2)
Sabero	7.639,62	15.498,30	0,49
San Justo de la Vega	11.685,02	26.426,99	0,44
Santa María del Páramo	18.521,70	39.758,79	0,46
Santovenia de la Valdoncina	19.429,04	38.390,15	0,50
Vegas del Condado	10.494,58	18.024,90	0,58
Villadecanes	9.894,92	16.060,44	0,61
Villaturiel	12.564,45	26.896,11	0,46

Dichos valores permanecerán expuestos al público en el tablón de anuncios de la Gerencia Territorial del Catastro de León, sita en la calle Ramiro Valbuena nº 2, desde el día 30 de septiembre de 2005 hasta el 18 de octubre de 2005, en horario de 9.00 a 14.00 horas.

León, 23 de septiembre de 2005.—El Gerente Territorial, Emilio Fernández Fernández.

7422 35,20 euros

## Administración de Justicia

### Juzgados de lo Social

NÚMERO DOS DE LEÓN

NIG: 24089 4 0000349/2005.  
01000.

Nº AUTOS: DEM. 122/2005.

Nº EJECUCIÓN: 84/2005.

MATERIA: DESPIDO.

DEMANDADO: COMERCIAL LEODIS SL.

EDICTO

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento ejecución 84/2005 (autos 122/05) de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña María Consuelo García Ferreras contra la empresa Comercial Leodis SL, sobre despido, se ha dictado la siguiente:

PROCEDE:

A) Declarar al ejecutado Comercial Leodis SL en situación de insolvencia total con carácter provisional por importe de 10.658,35 euros. Insolvencia que se entenderá, a todos los efectos, como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial.

Modo de impugnarla: mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo pronuncio, mando y firmo.

El Magistrado Social.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Comercial Leodis SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 27 de julio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

6294

32,00 euros

\* \* \*

NIG: 24089 4 0001168/2005.

01000.

Nº AUTOS: DEMANDA 384/2005.

MATERIA: ORDINARIO.

DEMANDADOS: ORLANDO JOSÉ IGLESIAS LENDOIRO, AUNA TELECOMUNICACIONES SA UNIPERSONAL, GRUPO CELTIUM SL, FONDO DE GARANTÍA SALARIAL.

EDICTO

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento demanda 384/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña Henar Llamazares Álvarez contra la empresa Orlando José Iglesias Lendoiro, Auna Telecomunicaciones SA Unipersonal, Grupo Celtium SL, Fondo de Garantía Salarial, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

DISPONGO

Se tiene por desistido a Henar Llamazares Álvarez de su demanda, y una vez firme esta resolución archívese.

Modo de impugnarla: mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo pronuncio, mando y firmo.

El Magistrado.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Orlando José Iglesias Lendoiro, Grupo Celtium SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

6301 24,80 euros

\* \* \*

NIG: 24089 4 0002702/2003.  
01000.

Nº AUTOS: DEM. 913/2003.

Nº EJECUCIÓN: 78/2005.

MATERIA: DESPIDO.

DEMANDADO: LEÓN QUEEN SL.

EDICTO  
CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento ejecución 78/2005 (autos 913/03) de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña Vanesa Barrientos Fidalgo contra la empresa León Queen SL, sobre despido, se ha dictado la siguiente:

S S<sup>a</sup> dijo que debía dejar y dejaba sin efecto la ejecución pretendida por haber prescrito la misma.

Firme que sea, archívense las presentes actuaciones.

Notifíquese esta resolución a las partes.

Modo de impugnarla: mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Así, por este auto, lo pronuncio, mando y firmo, Ilmo. Señor Magistrado, José Manuel Martínez Illade.

El Magistrado Social.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a León Queen SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León, a 27 de julio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

6302 28,00 euros

\* \* \*

NIG: 24089 4 0000645/2005.  
01000.

Nº AUTOS: DEM. 212/2005.

Nº EJECUCIÓN: 82/2005.

MATERIA: DESPIDO.

DEMANDADO: ESLA DE NEGOCIOS SL.

EDICTO  
CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento ejecución 82/2005 (autos 212/05) de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña Luz Merý Ceballos Ceballos contra la empresa Esla de Negocios SL, sobre despido, se ha dictado la siguiente:

PROCEDE:

A) Declarar al ejecutado Esla de Negocios SL en situación de insolvencia total con carácter provisional por importe de 5.165,09

euros. Insolvencia que se entenderá, a todos los efectos, como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo pronuncio, mando y firmo.

El Magistrado Social.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Esla de Negocios SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 10 de agosto de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

6568 32,00 euros

NÚMERO TRES DE LEÓN

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento ejecución 86/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Orestes Gaitero Fernández contra la empresa Construcciones y Estructuras de Hormigón León SL, sobre despido, se ha dictado el siguiente auto, cuya parte dispositiva, es como sigue:

PARTE DISPOSITIVA

En atención a lo expuesto, SE ACUERDA:

A) Declarar al ejecutado Construcciones y Estructuras de Hormigón León SL en situación de insolvencia total con carácter provisional por importe de 5.503,73 euros. Insolvencia que se entenderá, a todos los efectos, como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial, advirtiéndose que frente a la misma cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles ante este Juzgado.

Lo que propongo a S S<sup>a</sup> para su conformidad.

CONFORME: Ilma. señora Magistrada.-La Secretaria Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Construcciones y Estructuras de Hormigón León SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 27 de julio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

6303 25,60 euros

\* \* \*

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento ejecución 41/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de La Fraternidad contra la empresa Ebanistería Artemad SL, sobre seguridad social, se ha dictado el siguiente auto, cuya parte dispositiva dice:

## PARTE DISPOSITIVA

En atención a lo expuesto, SE ACUERDA:

A) Declarar al ejecutado Ebanistería Artemad SL en situación de insolvencia total con carácter provisional por importe de 456,29 euros. Insolvencia que se entenderá, a todos los efectos, como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial, advirtiéndose que frente a la misma cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles ante este Juzgado.

Lo que propongo a S Sª para su conformidad.

CONFORME: Ilma. señora Magistrada.—La Secretaria Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Ebanistería Artemad SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 19 de julio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

6311 24,00 euros

\* \* \*

## CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial sustituta del Juzgado de lo Social número tres de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento demanda 352/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Alejandro Casado Crespo contra la empresa Obras y Contratas San Martín SL, sobre despido, se ha dictado la siguiente sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO: Que estimando la demanda, debo declarar y declaro que el actor ha sido objeto de un despido improcedente, debiendo declarar extinguida la relación laboral a la fecha de esta sentencia y condenando a la empresa Obras y Contratas San Martín SL a abonar al actor la cantidad de 3.800,9 euros en concepto de indemnización y la cantidad de 1.871,8 euros en concepto de salarios de tramitación.

Se advierte a las partes que contra este fallo pueden interponer recurso de suplicación en el plazo de cinco días, para ante la Sala de lo Social de Valladolid del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Si el recurrente no gozare del beneficio de justicia gratuita, deberá depositar a la interposición del recurso la suma de 150,25 euros en la cuenta abierta en Banesto nº 213200006635205 bajo el epígrafe "Depósitos y Consignaciones Juzgado de lo Social número tres de León" y en el momento del anuncio consignará además el importe de los salarios de tramitación en la cuenta nº 2132000065035205, de dicha entidad.

Esta es mi sentencia que pronuncio, mando y firmo.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Obras y Contratas San Martín SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 21 de julio de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

6349 27,20 euros

\* \* \*

## CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento ejecución 114/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña María Ángeles Espada García contra la empresa María Jesús del Amo Fernández, sobre ordinario, se ha dictado el siguiente auto, cuya parte dispositiva es como sigue:

## DISPONGO:

Primero: Iniciar procedimiento de apremio solicitado por doña María Ángeles Espada García, contra Mª Jesús del Amo Fernández, por un importe de 290,44 euros de principal más 100,00 euros para costas que se fijan provisionalmente y 0,05 euros día de intereses hasta la fecha de pago.

Segundo: Expídanse oficios a la Gerencia Territorial del Catastro, Registro de la Propiedad y Ayuntamiento del domicilio del apremiado, interesando certificación de los bienes o derechos susceptibles de embargo, inscritos a su nombre.

Tercero: Caso de no cumplir el apremiado este requerimiento decretar el embargo de bienes propiedad del mismo, sirviendo el presente de mandamiento en forma a la Comisión Judicial de este Juzgado para la práctica de la traba, guardándose en la diligencia de embargo el orden establecido en el artículo 592 de la LEC.

Notifíquese la presente al demandante y hágase el requerimiento al demandado.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-I de la Ley de Procedimiento Laboral)

CONFORME: El Magistrado/a-Juez.—El Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a María Jesús del Amo Fernández, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 26 de julio de 2005

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

6350 31,20 euros

\* \* \*

## CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número tres de León, HAGO SABER:

Que en el procedimiento demanda 352/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Alejandro Casado Crespo contra la empresa Obras y Contratas San Martín SL, sobre despido, se ha dictado el siguiente auto de aclaración, cuya parte dispositiva es como sigue: DECLARO: Examinada de hecho la sentencia se aprecia la necesidad de aclararla en el sentido que a continuación se dice: FALLO: Que estimando la demanda, debo declarar y declaro que el actor ha sido objeto de un despido improcedente, debiendo declarar extinguida la relación laboral a la fecha de esta sentencia y condenando a la empresa Obras y Contratas San Martín SL a abonar al actor la cantidad de 6.011,72 euros en concepto de indemnización y la cantidad de 1.871,8 euros en concepto de salarios de tramitación.

Notifíquese esta resolución a las partes advirtiéndose que contra ella no cabe interponer recurso alguno distinto del recurso de suplicación que en su caso se formule contra la sentencia.

Así, por este auto, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Doy fe.

La Magistrada.—La Secretaria Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Obras y Contratas San Martín SL, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a 1 de agosto de 2005

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

6446 28,80 euros