



# BOLETIN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEON

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

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

Miércoles, 11 de octubre de 1995

Núm. 233

DEPOSITO LEGAL LE - 1 - 1958.  
FRANQUEO CONCERTADO 24/5.

No se publica domingos ni días festivos.

Ejemplar del ejercicio corriente: 65 ptas.

Ejemplar de ejercicios anteriores: 80 ptas.

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

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

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

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

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

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

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

## Administración Municipal

### Ayuntamientos

#### SAN ANDRES DEL RABANEDO

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (Redacción originaria) se publica mediante anexo, el documento "Modificación de las normas subsidiarias de planeamiento municipal del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo (León), modificadas y refundidas en un texto único, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León el día 17 de abril de 1989".

San Andrés del Rabanedo, 8 de septiembre de 1995.-El Alcalde, Manuel González Velasco.

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO (LEON), MODIFICADAS Y REFUNDIDAS EN UN TEXTO UNICO, APROBADAS DEFINITIVAMENTE POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE LEON, EL 17 DE ABRIL DE 1989

#### TITULO I.-NORMAS DE CARACTER GENERAL PARA EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

##### Capítulo I.-Normas de carácter general.

###### Artículo 1.-Naturaleza jurídica.

Las presentes NN.SS. constituyen el instrumento de ordenación del territorio municipal, definen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo y de la edificación.

###### Artículo 2.-Ambito territorial.

Su ámbito de aplicación lo constituye la totalidad del término municipal de San Andrés del Rabanedo.

###### Artículo 3.-Obligatoriedad.

Los particulares, personas jurídicas y la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en

las presentes NN.SS. de forma que toda iniciativa, actuación o intervención sobre el territorio deberá ajustarse a las mismas, según lo dispuesto en los artículos 57 y 58 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

###### Artículo 4.-Organos actuantes.

1.-El desarrollo de las presentes Normas corresponderá al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, así como de las competencias atribuidas por la Ley del Suelo y Reglamentos para su aplicación a los diferentes Organos de la Administración Central y Autonómica.

2.-Corresponderá a los distintos departamentos el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos en sus específicas atribuciones.

#### Capítulo II.-Vigencia, revisión y modificación de las Normas subsidiarias.

###### Artículo 5.-Vigencia.

Las presentes normas tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 45, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido legalmente tramitadas y aprobadas, y conforme a las siguientes determinaciones.

###### Artículo 6.-Revisión.

Procederá la revisión de las NN.SS. cuando se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias.

1) El cumplimiento del plazo de 8 años establecido en estas Normas.

2) Mayores exigencias de espacios públicos derivados de la propia evolución social o de disposiciones legales o reglamentarias que obliguen a ello.

3) Al verse afectado por un Plan Director Territorial de Coordinación, en cuyo caso, procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de éste.

4) Cuando las circunstancias exijan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.



## RÉGIMEN JURIDICO DEL SUELO. CLASIFICACION.

### Capítulo III.—Régimen jurídico-urbanístico del suelo.

#### Artículo 7.—Clasificación del suelo.

El territorio del término municipal de San Andrés del Rabanedo, se clasifica en suelo urbano urbanizable y suelo no urbanizable, de acuerdo con lo señalado al respecto en la Ley del Suelo y Reglamentos dictados para su aplicación. La citada clasificación del territorio se delimita en las Normas Subsidiarias en el plano denominado "Clasificación del suelo", a escala 1/5.000.

#### Artículo 8.—Determinaciones de cada tipo y categoría del suelo.

1.—En el suelo urbano, se define la ordenación física del territorio de forma pormenorizada, tal como previene la Ley en el artículo 78, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias, asignando los usos correspondientes a cada zona y en general señalando los suelos destinados a viales y estacionamientos, jardines y parques urbanos, suelos de interés público y social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos, suelos privados edificables, etc., de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 del Reglamento de Planificación.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/1.000, en los planos de ordenación del suelo urbano.

2.—En suelo urbanizable, se determinan los sectores para su desarrollo en planes parciales, y establece a través de la calificación del suelo y división en zonas, la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad, de acuerdo con lo señalado en el artículo 79 L.S. y apartado d) del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para red viaria, estacionamientos, jardines, dotaciones, edificaciones privadas, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga, de conformidad con estas normas.

3.—En suelo no urbanizable, el Plan señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo, según lo señalado en el artículo 80 de la L.S.

### Capítulo IV.—Normas de planeamiento y urbanización.

4.1.—Normas comunes.—Los planes y proyectos de iniciativa particular se ajustarán a lo dispuesto en el Título I, Capítulo II, sección 6 de la vigente Ley del Suelo. Por lo que hace referencia a los compromisos y garantías que establece el artículo 53, apartado 2, letras d, e y f, será necesario que se garanticen plenamente las condiciones siguientes:

a) Conexión con la red general de tráfico rodado y ejecución a su costa de las necesarias obras o ampliaciones de la misma.

b) Capacidad de dotar a la zona de los servicios necesarios con independencia de las redes municipales, salvo acuerdo en contrario. Garantía de que los servicios así establecidos quedarán afectados en su totalidad a la zona desarrollada por el Plan como servicios comunes de la misma.

En particular, y por lo que se refiere al abastecimiento de agua, el caudal necesario, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio, previo aforo de cantidad del caudal que se precise utilizar para el abastecimiento, para desarrollar los planes parciales, se recabará información del Ayuntamiento sobre dotaciones y redes.

c) El mantenimiento de dichas redes y servicios, en ningún caso será oneroso para el municipio, salvo acuerdo en contrario.

Todo ello, conforme a las determinaciones concretas que se realicen en los correspondientes apartados de estas Normas subsidiarias.

#### 4.2.—Normas para la redacción de Planes especiales.

##### Formación, tramitación y desarrollo.

La formación, tramitación y desarrollo de los Planes especiales se realizará conforme a lo previsto en el Título II del Capítulo I de la vigente Ley del Suelo.

Los planes irán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes

Ministeriales de 21 de diciembre de 1968 y 19 de octubre de 1970 y Disposiciones concordantes.

El desarrollo de las determinaciones contenidas en los Planes especiales se realizará directamente a partir de la aprobación de éstos, mediante proyectos de obras municipales y/o proyectos de edificación.

Contenido, determinaciones y documentación.

Los Planes especiales en su contenido, determinaciones y documentación, se ajustarán a lo preceptuado en los artículos 17 a 25 de la vigente Ley del Suelo, Capítulo 9 del Reglamento de Planeamiento y demás Disposiciones concordantes.

Contendrán las particularidades a que se refiere la Sección 4 del Capítulo 9 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales conforme se especifica en el artículo 84.1 de la Ley del Suelo y contendrán las determinaciones y documentos de los Planes parciales que sean adecuados a los fines que se persigan y, como mínimo, lo previsto en el artículo 45 del Reglamento. Se exceptúa el caso en que alguno de ellos fuere innecesario, por no guardar relación con la reforma tal y como se especifica en el artículo 85.1 del mismo. Se prestará especial interés al apartado c) del artículo 45.1 del Reglamento en aquellos supuestos que no prevean las Normas la cesión de zonas verdes, parques y jardines públicos.

#### 4.3.—Normas para la redacción de Planes parciales.

##### Tramitación y desarrollo.

La tramitación de los Planes parciales se ajustará a lo previsto en el Capítulo II del Título I de la vigente Ley del Suelo.

Los planes irán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales de 21 de diciembre de 1968 y 19 de octubre de 1970 y Disposiciones concordantes.

El desarrollo de las Normas subsidiarias se referirá al artículo 43.4 del Reglamento de Planeamiento, o terrenos incluidos en las áreas calificadas como urbanizables de acuerdo con el artículo 71.4 de la Ley del Suelo y según se define en el plano número 2 de estas Normas.

La unidad mínima de planeamiento parcial será el sector.

Los límites de los sectores y su superficie están delimitados por estas Normas, y se recogen en los planos, así como en la memoria justificativa.

##### Definición de polígonos o unidades de actuación.

El Plan parcial definirá los polígonos sobre los que se desarrollarán mediante proyectos de urbanización y fijará el sistema o sistemas de actuación, conforme al artículo 56 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

Garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, en relación con los Planes Parciales que se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular, sin perjuicio del apartado de Determinaciones de estas Normas.

##### Contenido.

El contenido de los Planes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y en el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento, y en lo recogido en el Título II, Capítulo II de estas Normas.

##### Determinaciones.

Los Planes Parciales, que desarrollen suelo urbanizable de las presentes Normas subsidiarias, contendrán las determinaciones explícitas en el artículo 13 de la Ley del Suelo, y en los artículos 45 al 56, inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

##### Documentación.

Las determinaciones especificadas en el artículo anterior se desarrollarán en los documentos que establecen los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

#### 4.4.-Normas para la redacción de estudios de detalle.

##### Redacción, tramitación y desarrollo.

La redacción y tramitación de los estudios de detalle se ajustará a lo previsto en el Capítulo II, artículo 40.2 y 41 de la Ley del Suelo.

Los estudios de detalle irán suscritos por técnicos competentes y con el correspondiente visado colegial.

##### Contenido, determinaciones y documentación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

4.5.-Normas para la redacción y ejecución de proyectos de urbanización.

##### Redacción, tramitación y desarrollo.

La redacción y tramitación de los proyectos de urbanización, se ajustará a lo previsto en el Capítulo II, Título I de la vigente Ley del Suelo, y Capítulo VII del Reglamento.

Los proyectos irán suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial.

##### Contenido, determinaciones y documentación.

Para lo estipulado en este apartado se estará a lo dispuesto en los artículos 67 al 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

##### Costes de urbanización.

El costeamiento de las obras de urbanización se encuentra fijado por los artículos 58 al 66 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Con relación a los sistemas de actuación o polígonos cuya actuación no sea presumiblemente rentable, se podrá actuar conforme al artículo 121 de la Ley del Suelo y el artículo 64 del Reglamento de Gestión.

##### Condiciones y garantías.

En los pliegos de condiciones económico-facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose, también, que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que estimen convenientes.

Para autorizar en el suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se actuará conforme a lo que se establece en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, para terrenos que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación y en el artículo 41 para los que sí lo estén.

En los casos de iniciativa particular, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1 de estas Normas urbanísticas.

#### 4.6.-Previsiones mínimas. Dotaciones.

Las previsiones mínimas en el desarrollo de los proyectos de urbanizaciones, serán las siguientes:

##### Abastecimiento de agua.

El cálculo se realizará en base a los dos siguientes apartados:

-Agua para riego, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación y con un mínimo de 100 litros/habitante/día.

-Agua para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

En cualquier caso, la dotación total por habitante/día no será inferior a 300 litros.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5 o el consumo total de un día punta, si éste fuera superior.

El abastecimiento de agua deberá contar inexcusablemente con sistemas de depuración automática, con algún compuesto a base de cloro.

##### Evaluación de residuales y pluviales.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitaria o separativa, según convenga a las características del terreno y

de la ordenación. El vertido de residuales requerirá su previa depuración, si las características de las aguas a tratar y del cauce al que se vierta lo hicieran aconsejable. La depuración contará como mínimo con rejillas, arenoso, cámara de grasa, tanque de aireación. En cualquier caso, deberá quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la depuradora.

Para la realización del vertido de alguna vaguada, arroyo, etc., será preciso justificar su capacidad para la recepción del efluente y contar con la previa autorización de los organismos competentes.

No se admitirá el vertido en subsuelo.

No se admitirá el uso de fosas sépticas, excepto en SNU.

Cuando el efluente que proceda de la estación depuradora sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto en la vigente Legislación que contempla estos casos.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

-Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3 m/seg.

-Cámaras de descarga automáticas en cabecera con capacidad de 0,50 m.<sup>3</sup>, para el alcantarillado de 0,30 metros de Ø y de 1 m.<sup>3</sup>, como mínimo, para los restantes.

-Pozos de registro visitables en cambio de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros.

-Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de Ø y de hormigón armado para secciones mayores.

Sección mínima de la alcantarilla: 0,20 metros de Ø.

Suministro de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT y en el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso, el consumo mínimo estimado será inferior a 3 Kw./vivienda.

La carga total correspondiente se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y en el cálculo de las redes se aplicarán para fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

-Número de acometidas conectadas:

1 2 3 4 5 6 7

-Coeficiente de simultaneidad:

1 0,95 0,9 0,85 0,8 0,75 0,7

Las redes de distribución de energía eléctrica, tanto en baja como en media o alta tensión, serán siempre subterráneas. Cuando con carácter excepcional hayan de discurrir por terrenos no afectos al uso público, se establecerán las servidumbres de paso necesarias para su instalación y conservación.

##### Alumbrado.

Su finalidad es la creación de un ambiente visual adecuado que potencia, siempre que sea posible, los valores estéticos de la actuación. Se considerará especialmente la armonía con el entorno de los elementos visibles de la red.

Los mínimos de iluminación se establecerán en función del tráfico previsto, con los siguientes mínimos:

Tipo de vía	Iluminancia
Vías principales	16 lux
Vías secundarias	12 lux
Vías de servicio	4 lux
Vías peatonales	2 lux

Red viaria.

Las dimensiones mínimas de los distintos tipos de vías serán las siguientes:



Tipo de vía	Ancho mínimo
Sendas y aceras peatonales	1,20 m.
Vías secundarias rodadas	6,00 m. (calzada)
Vías principales rodadas	9,00 m. (calzada)

Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de la urbanización. En tal sentido, todas las parcelas con linderos a las carreteras, tendrán su vía secundaria de acceso, independientemente de aquéllas. En consecuencia, queda prohibido dar acceso a las parcelas directamente desde las carreteras.

El tipo de pavimentación se determinará para los distintos tipos de vías en función de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, cuidándose especialmente la adecuación al entorno.

#### Plantaciones.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función. En todo caso, será obligatoria la plantación de arbolado, de las superficies y el porte adecuados, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones y en los paseos y parques comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

#### Recogida y eliminación de basuras.

El proyecto contendrá un estudio preciso del parque de limpieza necesario en cuanto a medios mecánicos y dotación de personal, así como de los itinerarios de recogidas domiciliarias y programa de conservación de la limpieza de vías, parques públicos, etc.

El parque de limpieza deberá ajustarse al volumen de recogida previsto, pudiendo considerar en primera aproximación 700 gramos/día de basura por residente y 200 gramos/día por visitante que utilice el parque.

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

### Capítulo V.—Desarrollo en Planes y proyectos.

#### 5.1 Reglas generales.

Las Normas Subsidiarias se desarrollarán:

a) En suelo urbano, directamente mediante la oportuna licencia municipal.

b) En suelo urbanizable, mediante Planes Parciales.

Estas determinaciones se ejecutarán mediante Proyectos de Urbanización, Obras o Edificación.

#### 5.2 Desarrollo en suelo urbano.

a) Los polígonos marcados en el plano de ordenación, dentro del límite del suelo urbano, tendrán su desarrollo según lo dispuesto en el artículo 83.3 de la Ley del Suelo para las Unidades de Actuación en suelo urbano.

b) Cuando en función del estado de desarrollo del área afectada sea conveniente o necesario, para toda o parte de la misma, completar la previsión general sobre alineaciones y rasantes y distribución de volúmenes, o completar la red de comunicaciones que se define en estas Normas con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable en todo caso cuando los proyectos de edificación abarquen más de las dos terceras partes de una manzana. Los Estudios de Detalle que se realicen en función de lo establecido anteriormente o en aplicación de las previsiones legales, habrán de abarcar como mínimo la totalidad de la manzana.

Se podrán redactar Planes Especiales de Reforma Interior siempre que tal ordenación resulte conveniente, aún cuando no esté prevista en estas Normas, mientras no contradiga sus determinaciones.

#### 5.3 Desarrollo en suelo urbanizable.

La ordenación se desarrollará en este suelo a través de Planes Parciales.

Cuando los Planes Parciales se refieren a sectores predominantemente residenciales, deberán integrar la ordenación hasta el grado de detalle final, bien por alcanzar ellos mismos este último, bien por su posterior desarrollo en Estudio de Detalle.

Una vez establecido un sistema de actuación y verificada la distribución de los beneficios y cargas de ellos derivados, los Planes Parciales se ejecutarán mediante proyectos de urbanización.

#### 5.4 Deberes y cargas urbanísticas.

Son deberes y cargas urbanísticas, dependiendo de la clasificación del suelo, según lo establecido en el resto de la Normativa y en la Ley, los que se establecen en los siguientes apartados del presente artículo.

Efectuar las cesiones gratuitas siguientes:

a) Terrenos destinados a sistemas interiores, cuya cuantía nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos en las condiciones de calidad de las presentes Normas y, en su caso, en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, que comprenderán los destinados a:

1) Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos).

2) Sistema de espacios libres de dominio público: parques y jardines.

3) Centros docentes y culturales.

4) Instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión de carácter público.

5) Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

b) El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, debidamente urbanizado.

Costear la urbanización con arreglo a lo establecido por los artículos 59, 60, 61 y 66 RG, tanto en lo relativo a los sistemas interiores del polígono o unidad de actuación como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de los mismos.

Prever y, en su caso, ejecutar conforme el planeamiento, el equipamiento adecuado a las dimensiones y la finalidad de la actuación.

Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación), especialmente, en este último aspecto, en cuanto a la construcción de las dotaciones sociales, comerciales y escolares previstas. Para ello, se estará a las siguientes normas:

a) Los Planes Parciales y, en su caso, los Especiales y Proyectos de Urbanización deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos a tal efecto y la ejecución parcial y total de la Urbanización, incluso las de las superficies de cesión obligatoria y gratuita de sistemas interiores, así como la ejecución de la edificación. Estos plazos, si no se hubiese establecido lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva.

b) En defecto de determinación expresa en los Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización, la Comisión Provincial de Urbanismo o la Corporación Municipal competente para otorgar la aprobación definitiva fijará los plazos anteriormente citados en dicho momento procesal.

c) En el caso de que no se hubiesen fijado en las figuras de Planeamiento citadas, con arreglo a lo establecido en los apartados anteriores, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar, excepto en el último caso, desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva:

1.—Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 1 año.

2.—Iniciación de las obras de urbanización: 2 años y medio. A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometido a aprobación del Proyecto de Urbanización



cuando éste incumpla las determinaciones legales o del planeamiento que desarrolle.

3.-Edificación: concesión de licencia: 4 años.

4.-Ultimación de las obras de edificación: según las especificaciones de la licencia.

Cumplir cualesquiera otros deberes que se impongan en el planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

Deberes de los propietarios del suelo.

Deberes según las clases del suelo:

a) Los propietarios del suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes y cargas especificadas en el artículo anterior.

b) Los propietarios de suelo urbano estarán sujetos a los deberes y cargas siguientes:

1.-Los descritos en el apartado a) de deberes y cargas urbanísticas, pero sin la cuantía mínima en él establecida.

2.-Los descritos en el apartado b) de deberes y cargas urbanísticas excepto los enumerados bajo 4 y 5 abarcando en el enumerado bajo 3 únicamente el suelo necesario para el centro de EGB al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

3.-Los descritos en los cuatro apartados anteriores.

Transmisiones:

Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas del mismo.

5.5 Obligaciones y compromisos.

Además de lo expuesto en artículos precedentes en relación con las obligaciones impuestas a los promotores privados, todos los Planes Parciales, formados por los particulares, deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que, en relación a la urbanización, contraigan los promotores con el Ayuntamiento respectivo y con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, cualquiera que sea la relación jurídica que se propongan contraer para la enajenación, aún cuando tales obligaciones o compromisos tuvieran sólo por objeto la conservación de las obras y servicios urbanísticos. Dichas obligaciones y compromisos se desarrollarán, en todo caso, de acuerdo con las determinaciones señaladas por los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

5.6 Contenido del Proyecto.

Los Planes de iniciativa privada contendrán, como mínimo, las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1. Obligación del promotor de presentar los pertinentes proyectos de urbanización en un plazo no superior a seis meses contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan.

2. Plazos de terminación y entrega de cada una de las obras de urbanización, ejecutadas de conformidad con el respectivo Proyecto de Urbanización.

3. Modo de formalizar las garantías que aseguren la debida ejecución y conservación de las obras de urbanización, precisando las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.

4. Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier índole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización.

### Capítulo VI.-Desarrollo de proyectos de edificación.

6.1.-Redacción de proyectos de edificación.

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial.

## TITULO II.-NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

### CUADRO DE UNIDADES DE ACTUACION

U.A. n.º	Superficie m. <sup>2</sup>	N.º plano	Clasificación
1	14.381,54	1	R.U.ados
2	15.944,50	1	R.U.ados
3	13.067,45	1/3	R.M.

U.A. n.º	Superficie m. <sup>2</sup>	N.º plano	Clasificación
4	7.608,68	3	R.M.
5	14.236	4	R.M.
6	5.175,76	5	R.M.
7	9.195,44	7	R.M.
8	15.900	8	R.M.
9	12.168,15	10	R.U.ados
10	8.117,10	10	R.U.ados
11	4.930	11	R.M.Z.V.
12	anulada		
13	18.601,80	11	R.M.Z.V./E.V.
14	2.241	8	R.M.Z.V.
15	21.821,55	5	R.U.ados
16	17.656	5	R.U.ados-R.M.
17	10.967	8	R.U.ados
18	10.768	11	R.U.ados
19	12.100	3/4	R.U.ados

Edificabilidad resultante de las Normas Subsidiarias.

Existen en el terreno municipal un total de 397,583 Has. de suelo, o sea, 3.975.830 m.<sup>2</sup>, calificados como suelo urbano sometido a los distintos usos que se especifican en los diversos apartados de este trabajo.

De ellas, 214,880 m.<sup>2</sup>, se han ocupado por unidades de actuación con una densidad media de 50 viv/Ha., lo que equivale a un total de 1.074 viviendas a construir en ellas que con una superficie construida media total con zonas comunes de 150 m., equivale a 161.100 m.<sup>2</sup> edificados.

Tomando un área media representativa se ha hallado la edificabilidad resultante en 0,75 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

Asimismo, dentro del suelo urbano ampliado se crean tres zonas en Ferral, Villabalter y San Andrés con una superficie de 236.864 m.<sup>2</sup> con uso de una vivienda unifamiliar aislada y una densidad de 20 viviendas/habitante, lo que equivale a un total de 473 viviendas y que dada la baja densidad de edificación, propicia la creación de amplias zonas verdes.

Igualmente y dentro del suelo urbano se crea un Polígono Industrial con una superficie de 540.350 m.<sup>2</sup> y dentro del cual tienen cabida la ubicación de equipamientos varios.

CUADRO DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO, SUPERFICIE OCUPADA EN M.<sup>2</sup>.

### OTROS EQUIPAMIENTOS

N.º plano	Superficie / m. <sup>2</sup>							
	Z.V.	E.D.	E.E.	E.P.A.	E.C.	E.R.	E.V.	E.S.
1	ZV con tolerancia deportiva	85.716	24.546	1.100		576	5.602	315
2		9.288	17.625				12.312	
3	520						2.580	
4	22.426			21.090				
5	10.060	5.005	4.401		2.369		5.942	27.635
6	9.380	15.920				1.000	1.260	
7	7.000	3.570						
8	29.156		10.860		3.190	1.940	6.142	
9		3.200						
10	20.324	1.700	8.320		370	560	3.290	
11	72.184	5.900	520				4.014	
14	7.900							7.667
F.	2.936		390	234		1.000		
V.	63.530		204			729		

Totales 331.132 44.583 66.866 22.424 5.929 5.485 41.142 35.617

Suma total de equipamientos: 553.178 m.<sup>2</sup> de superficie.

Del cuadro anterior se deriva que existen 331.132 m.<sup>2</sup> de zonas verdes, en las cuales los terrenos correspondientes a La Era al Norte de San Andrés, con una superficie de 78.566 m.<sup>2</sup>, tendrán uso mixto, instalándose campos deportivos. Estando sin cuantificar las zonas verdes resultantes de los Estudios de Detalle y las Unidades de Actuación en que no figuran grafiadas en los Planos las zonas verdes.

Como los habitantes estimados son 19.500, obtenemos una superficie de 16,98 m.<sup>2</sup> de zona verde por habitante.

Zonas verdes: 331.132 m.<sup>2</sup>.

Equipamientos deportivos: 44.585 m.<sup>2</sup>.

El resto de los equipamientos ocupan un total de 175.463 m.<sup>2</sup>.

## TÍTULO II.—NORMAS DE ORDENACION APLICABLES A TODOS LOS TIPOS Y CATEGORIAS DE SUELO

### Capítulo I.—Desarrollo de las Normas subsidiarias.

II. 1.1 Disposiciones de carácter general: Planes Parciales, Planes Especiales y Programas de Actuación.

1. Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley y en los Reglamentos y en estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanística, según la clasificación del suelo de que se trate.

2. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de proceder a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de las Normas Subsidiarias.

#### Suelo urbanizable.

El terreno urbanizable ocupa aquellas áreas que calificándose aptas para la urbanización se han delimitado como tales en los planes de ordenación y clasificación del suelo.

Se han clasificado como tales aquellas zonas que por circunstancias inequívocas quedan sometidas a una presión de crecimiento por parte de las áreas urbanas y al mismo tiempo son terrenos que completan territorios con marcadas fronteras naturales.

La definición y determinación jurídica de este tipo de terrenos queda ampliamente justificada en el apartado de la Memoria a que se refiere la "Definición de Normas Subsidiarias, Diferenciación con un Plan General".

Quedan asignados, por lo tanto, a los sectores en que se han dividido los suelos urbanizables, los usos globales con expresión general de la intensidad de densidad en la edificación que se fija con carácter general en 40 viv/Ha. en unos sectores y en otros un máximo de 50 viv/Ha., y se han delimitado los sectores de actuación sin obstáculo de que éstos puedan ser agrupados para su desarrollo, y por lo tanto no quedan grafiados en los planos en su totalidad, ya que su propia determinación permite una flexibilización de agrupaciones a voluntad de los propietarios, que puestos de acuerdo con el Ayuntamiento, sí se han delimitado gráficamente aquéllos que vienen condicionados por dotaciones del sistema general, o bien, por elementos que son independientes del propio desarrollo libre del Plan Parcial, y por lo tanto quedan afectados por los mismos.

### Capítulo II.—

II. 2.1.1. Los particulares podrán promover Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, para el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

2. Los promotores que hubieran obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, podrán obtener de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisaran para llevar a cabo la redacción, y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

3. Podrán, asimismo, formular avances del Plan o anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio, los cuales sólo tendrán efectos administrativos internos.

#### Contenido de los Planes Parciales de Iniciativa Privada.

1. Los Planes Parciales redactados por los particulares deberán contener todos los documentos y prescripciones a que se ha hecho referencia en el capítulo anterior, además de los expresamente señalados por los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

2. En los Planes Parciales de promoción privada, los propietarios de cada uno de los polígonos en que aquél se divida, se obligarán como mínimo a:

a) Ordenar la edificación y la urbanización de tal modo que, a través de la idónea ocupación del suelo, aporten y cedan gratuitamente al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos destinados a sistemas complementarios, viales, jardines urbanos, espacios libres públicos, dotaciones, en la proporción que exige la Ley del Suelo y disposiciones concordantes y que precisan estas Normas.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10 por 100 del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial, cuando la actuación se realizase en suelo urbanizable.

c) Costear las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial con el alcance que se previene en el artículo 122 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

d) En el caso de que el sistema de actuación elegido sea el de compensación, abonar el justiprecio de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se incorporen al sistema, cuando la Junta que constituyan sea la beneficiaria de la expropiación.

e) En caso de que el sistema elegido sea el de cooperación, pagar por adelantado las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización que exija la Administración en el modo, cantidad y forma que ésta señale, de acuerdo con lo establecido al respecto en el artículo 189 del Reglamento de Gestión.

f) Igualmente, será de obligado cumplimiento cuanto al respecto exponen los artículos 58 a 63 del Reglamento de Planeamiento, cuyas determinaciones no se hallen expresamente recogidas en las presentes Normas.

### Capítulo III.—Sistemas generales.

#### III. 3.1.—

##### 1.—Definición.

Son sistemas generales aquéllos que sirven para definir la estructura general y orgánica del territorio, así grafiados en el Plano de Estructura Urbana y para los que las vigentes Normas prevén la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

Son sistemas complementarios los que, con independencia de los que definen la estructura general y orgánica del territorio, vengán fijados en las Normas Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales o Planes Especiales, al servicio directo del sector o zona en que se encuadren, prolongando las prestaciones, servicios y mejoras de los sistemas generales.

##### 2.—Finalidad.

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados como tales sistemas, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del proceso urbano.

La finalidad de los sistemas complementarios, como se ha dicho al definirlos, está constituida por aquellas dotaciones al servicio directo del sector o zona en que están ubicadas, perfeccionando las prestaciones que se derivan de los sistemas generales.

## 3.-Tipos.

Los sistemas previstos y regulados por las Normas Subsidiarias son los siguientes:

- De comunicaciones.
- De espacios libres.
- De equipamiento comunitario.
- De instalaciones y obras de especial trascendencia para el desarrollo del territorio.

## III. 3.2.-El sistema de comunicaciones.

Está integrado por el sistema general de comunicaciones del que forman parte el Subsistema Ferroviario, y el Subsistema de la Red Viaria Básica, y por el sistema complementario formado, a su vez, por la Red Viaria Secundaria y Local y por la Red Peatonal.

## III. 3.3.-El Subsistema Ferroviario.

## 1. Normas generales:

Sin perjuicio de la competencia estatal en la materia, este Plan contiene las previsiones que corresponden al Subsistema Ferroviario.

En este Subsistema, se incluyen las líneas de ferrocarriles a cielo abierto existentes, en proyecto, o, simplemente previstas para el futuro, así como sus entornos de protección.

Las obras o instalaciones para estos usos quedan sujetas a la normativa específica sobre la materia.

## 2. Planes de Ordenación de sectores inmediatos:

Los Planes Especiales de Ordenación Urbana, correspondientes a sectores de suelo urbanizable, cruzados por o inmediatos a las vías férreas regularán la edificación y el suelo, y ordenarán el suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por estas Normas.

Cuando la vecindad del ferrocarril no impida límite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la franja inedificable a espacios verdes o estacionamientos, podrá destinarse este suelo a esta finalidad computando a estos efectos, siempre que por adición de otros terrenos con el mismo destino, se obtengan las dimensiones mínimas señaladas en el Reglamento de Planeamiento.

## 3. Vallado de las líneas férreas y paso a nivel.

La transformación del suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelos urbanizables, tanto en el programado, como en el no programado, requerirán el vallado o los medios de seguridad necesarios para la protección de las líneas férreas. El gasto que ello suponga se considerará gasto de urbanización y será a cargo del ente promotor de la actuación urbanística.

Se prohíbe en todo el término municipal la proyección de nuevas vías públicas, que supongan el establecimiento de nuevos pasos a nivel.

La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros, a distinto nivel, se regulará por la legislación específica en la materia.

Cuando la supresión o sustitución sea por cuenta, en todo o en parte, de la Administración Pública titular de la carretera o de la calle, y la mayor intensidad de circulación obedezca a la urbanización del sector inmediato a la línea férrea, el coste de la supresión o sustitución se considera gasto de urbanización a cargo del sujeto que debe asumir el de las obras de urbanización.

## 4. Intervención en la edificación.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a las vías férreas integrantes del subsistema ferroviario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a licencia municipal.

## III. 3.4.-El Subsistema viario.

## 1. Normas generales:

La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario, de carácter nacional, regional o comarcal, así como las de carácter fundamental para el municipio

de León en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.

El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso por las vías no comprendidas en la red básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior, que se conservan, o señaladas en las presentes Normas Subsidiarias o, como desarrollo de las mismas, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

## 2. Tipos de vías.

## a) De primer orden:

-Autopistas y autovías: Vías de gran capacidad con control de acceso y prioridad de circulación, con unas características de diseño específicas, apropiadas para viajes de largo y medio recorrido.

-Arterias principales: Vías de relación exterior, con prioridad de circulación, sin control de accesos y con capacidad elevada.

## b) De segundo orden:

-Arterias secundarias: Ofrecen la conexión de cada barrio con otros barrios y con la red de primer orden.

-Colectoras-distribuidoras: Son los ejes principales de cada barrio.

## c) De tercer orden:

-Viario local: Constituido por la red de acceso a los puntos finales de los viajes.

## 3. Regulación.

La regulación de las vías de primer orden se atenderá a su legislación específica y, sin perjuicio de ella, a las prescripciones que se contienen en las presentes normas.

La regulación de las restantes vías públicas municipales habrá de ajustarse a las prescripciones del Plan de Ordenación e Instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen.

## 4. Areas suplementarias de protección de cruces.

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en el suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las líneas de edificación oficial de las vías y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de 10 m. de radio. No obstante cuando una de las vías tenga una anchura inferior a 12 m. el radio de la circunferencia podrá reducirse a 8 m.

En los Planes Parciales o Especiales, o, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos al suelo urbano, se precisará la forma de los chaflanes considerándose como dimensiones mínimas las previstas en estas Normas.

## 5. Intervención en la edificación.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a licencia municipal.

## 6. Disciplina urbanística de la publicidad.

La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en los artículos 58.1.1a y 178.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las limitaciones establecidas en el artículo 2 del Decreto 917/1967, de 20 de abril, Ley y Reglamento de Carretera y el presente Plan de Ordenación.

El informe favorable o el otorgamiento de autorizaciones de los órganos con competencia en la materia no prejuzga el ejercicio de la competencia municipal, por razones urbanísticas.

No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.



El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y la Comisión Provincial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal. La revocación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren, constituidos por el coste del medio de publicidad y su instalación y gastos inherentes a la misma, deducida la cantidad correspondiente a la amortización.

### III. 3.5.—Sistema General de Espacios Libres.

El sistema general de espacios libres, está constituido por todos aquellos terrenos destinados a parques públicos existentes y áreas públicas y por los que se creen en el futuro, de manera que la superficie total obtenida cumple el porcentaje mínimo establecido en el artículo 12 de la Ley del Suelo.

Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie.

Cuando por tener una superficie superior a los 10.000 m.<sup>2</sup> tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para práctica deportiva o edificios culturales, siempre que la superficie de éstos sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área contigua.

### III. 3.6.—Sistema de equipamientos comunitarios.

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos, al servicio directo de los ciudadanos.

### III. 3.7.—El sistema general de equipamientos.

A) Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal y supramunicipal.

#### 1. De ámbito municipal.

a) Educativo: BUP, COU, con instalaciones anexas, deportivas y culturales.

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a la práctica del fútbol, baloncesto, hockey u otras especialidades, polideportivos, piscinas, etc., salvo que tengan el carácter de complementarias de otros usos o instalaciones.

c) Sanitario-asistencial: Centros sanitarios y asistenciales dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos y clínicas.

d) Socio-cultural: Bibliotecas, centros culturales, museos, auditorios, casas de cultura, salas de exposiciones de interés público y comunitario y centros sociales.

e) Religiosos: Templos.

f) Público-administrativo: Centros o edificios al servicio de la Administración Pública Local.

g) Comercial: Mercados de abastos y mercados centrales.

h) Residencial colectivo: Hoteles, residencias de estudiantes, residencias de trabajadores y conventos.

i) Servicios urbanos: Cementerios, estacionamientos de vehículos ligeros y pesados, servicios de seguridad y funerarios.

#### 2.—De ámbito supramunicipal:

a) Sanitario-asistencial: Centros hospitalarios de servicios de ámbito provincial o especializados en geriatría, psiquiatría y, en general, de larga estancia.

b) Deportivo: Edificaciones e instalaciones deportivas de ámbito comarcal, campamentos de recreo, etc.

c) Público-administrativo: Delegaciones de la Administración central y edificios o locales de organismos autónomos, cuyo ámbito exceda el municipal, instituciones provinciales o autonómicas.

### B) Asignación de usos:

Los terrenos destinados a equipamientos de ámbito municipal, con uso fijado en los planos, se deberán a dicho uso. Los que

carezcan de uso prefijado se destinarán a usos del mismo ámbito no incompatibles.

Cuando un equipo o dotación en funcionamiento previsto, cayera en desuso o si fuera innecesario, se destinarán a otro equipamiento o dotación.

### C) Condiciones generales de la edificación en suelo urbano.

Cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano que comprenden zonas reguladas por ordenación según alineación de vial sólo se regulan por edificación aislada cuando ocupen la totalidad de la manzana o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto de las edificaciones colindantes. En los supuestos en los que se regulen por edificación según alineación de vial, los parámetros de la edificación, serán los propios de la manzana en que esté situado.

D) Condiciones específicas de edificación para el equipamiento deportivo.

#### —Deportivo.

Edificabilidad máxima: 0,3 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

Altura máxima: Instalaciones deportivas, la que exija la instalación y para servicios complementarios 9 m.

Distribución de suelo, como máximo, edificación, 20%.

Viales y aparcamientos, 20% como mínimo.

Áreas libres, 40% como mínimo.

### III. 3.8.—Ejecución de sistemas generales.

1. En suelo urbano.—La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, si fuera necesario, de conformidad al orden de prioridad señalado en estas Normas, pudiendo adquirir el Ayuntamiento los terrenos mediante la aplicación del sistema expropiatorio.

2. En suelo urbanizable.—La ejecución de los sistemas generales se podrá llevar a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial, salvo en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales. En el caso de realización de los sistemas generales por Planes Especiales el sistema de actuación será el de expropiación.

## TÍTULO III - NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION A TODO TIPO Y CATEGORIA DE SUELO

### Capítulo 0.—

#### Artículo 3.0.—Definiciones.

1.—Parcelas: Lote de terreno apto, o no, para la edificación.

2.—Parcela mínima: La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará descontando, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.

3.—Solar: Superficie de suelo apto para la edificación, de acuerdo al artículo 82 de la Ley del Suelo.

4.—Alineaciones: Líneas que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores: Vías, calles o plazas.

5.—Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

6.—Finca fuera de alineación: Aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

7.—Retranqueo: Ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, o entre ésta y los otros linderos de la parcela.

8.—Rasantes oficiales: Perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas, definidas en los documentos oficiales vigentes.

9.—Rasantes actuales: Perfiles longitudinales de las vías existentes.

10.—Parcela edificable: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

11.—Ocupación máxima del solar: Porcentaje ocupado en la planta por la edificación, relativo a la superficie total de la parcela.

12.—Edificabilidad cúbica y superficial: Relación entre la superficie construida, expresada en m.<sup>3</sup> o m.<sup>2</sup> de edificación, y la superficie de la parcela, zona o polígono de que se trate.

13.—Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de vivienda por hectáreas de parcela, zona o polígono.

14.—Altura libre de pisos: Distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

15.—Altura de la edificación: Distancia vertical del nivel de la rasante oficial o del terreno, en su caso, hasta la cara inferior del último forjado. En suelo urbano se medirá en la forma que se deje determinada. En el resto, la edificación quedará comprendida dentro del plano paralelo al terreno, a la altura determinada.

16.—Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda construcción sobre rasante, incluso cuerpos volados cerrados.

17.—Superficie máxima construible: Relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

18.—Portal: Local que se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

19.—Sótano: Planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

20.—Semisótano: Planta que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Y que no sobresalgan más de 0,80 m. en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

21.—Planta baja: Se considerará planta baja, la primera planta situada por encima de la planta sótano o semisótano, según la descripción dada por estas normas.

En las plantas bajas, que no sean vivienda, se permitirán entreplantas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local. La altura libre de la entreplanta no podrá ser inferior a 2 m. y la de la planta baja a 2,70 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose, en su caso, realizar las obras de demolición necesarias.

En vestíbulos y viviendas, en planta baja, la altura mínima será de 2,50 m.

22.—Planta piso: Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

La altura libre mínima en plantas piso será de 2,40 m. y la altura máxima de 3,000 m.

23.—Vuelos y miradores: Elementos o cuerpos salientes respecto de la vertical de la alineación oficial de fachada.

24.—Edificios exentos o aislados: Aquellos que están separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

25.—Edificios exclusivos: Aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

26.—Patio de manzana: Es el espacio libre limitado por las alineaciones oficiales interiores.

27.—Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

## Capítulo I.—Regulación de usos: Normativa general.

### Artículo 3.1.—Clases.

A efectos de estas Normas y de las que en desarrollo de estas NNSS, se incluyan en los Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clases de usos:

1. En razón de su adecuación a cada sector del suelo, los fines de la ordenación y por su relación entre sí, se dividen en:

- Permitidos.
- Principal.
- Compatibles.
- Alternativos.
- Excluyentes.
- Prohibidos.
- Provisionales.

2. En razón de la función que cumplen:

- Vivienda.
- Hotelero.
- Residencia móvil.
- Comercial.
- Oficinas.
- Sanitario-asistencial.
- Espectáculos y recreativos.
- Deportivo.
- Socio-cultural y educativo.
- Religiosos.
- Artesanía.
- Industrial y de almacenaje.
- Estacionamiento, garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Agrícola.
- Ganadero.
- Hipermercado.
- Uso público institucional.

El uso correspondiente a casa-cuartel, comisarías de Policía y otras utilidades análogas, se entiende compatible con cualquiera de los usos relacionados.

### Artículo 3.2.—Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios usos permitidos y, siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las Normas específicas aplicables.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles sino que complemente la actividad considerada.

### Artículo 3.3.—Ambito de aplicación.

Las Normas que se fijan en este capítulo son de aplicación, tanto a las obras de nueva planta, como a las de ampliación y reforma. Estas solo se permitirán cuando se realicen sobre locales o fincas dedicados a usos permitidos por la Norma correspondiente.

### Artículo 3.4.—Usos permitidos.

Son usos permitidos todos aquellos que en la regulación de cada zona o subzona, dentro de cada tipo o categoría de suelo, aparecen como expresamente admitidos para las mismas por las presentes Normas o por cualquier otro documento integrante de las NNSS y que, en todo caso, no se comprenden dentro de la categoría de usos prohibidos, tal y como quedan configurados esos últimos por las presentes Normas.

### Artículo 3.5.—Uso principal.

Es uso principal aquel que se establece en las presentes NNSS, como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada zona o subzona y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como comprensibles de la zona.

### Artículo 3.6.—Usos compatibles.

Son usos compatibles todos aquellos que pueden coexistir o simultanearse con el principal.

Corresponde al Ayuntamiento, a través del otorgamiento de la licencia de obras, determinar la intensidad de los usos admitidos como compatibles por las presentes Normas, de manera que no impidan o menoscaben el uso principal establecido para los terrenos o edificaciones.

### Artículo 3.7.—Usos alternativos.

Son usos alternativos todos aquellos que aparecen con carácter opcional y cuya elección definitiva corresponde al Ayuntamiento a través del otorgamiento de licencia, en los mismos términos expuestos en el artículo precedente.

### Artículo 3.8.—Usos excluyentes.

Son usos excluyentes todos aquellos que aparecen en las presentes Normas como usos principales a la vez que incompatibles con cualquier otro de los regulados por las presentes Normas.

*Artículo 3.9.—Usos prohibidos.*

Son usos prohibidos todos aquellos que impiden el normal desarrollo de las presentes Normas, en general, de las NNSS o de cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formularse.

Igualmente son usos prohibidos todos aquellos que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como todos aquellos que resulten incompatibles conforme a las presentes Normas, con los usos permitidos o excluyentes, aún cuando la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.

*Artículo 3.10.—Usos provisionales.*

1. Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución de estas Normas.

2. Estos usos puedan autorizarse de acuerdo con lo que el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará.

*Artículo 3.11.—Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas y que resulten disconformes con el mismo, se considerará como fuera de ordenación.*

*Artículo 3.12.—Vivienda.*

## 1. Definición:

Es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

## 2. Categorías:

—Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo.

—Plurifamiliar o colectivo: Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

—Apartamentos: Es la vivienda de superficie inferior a 45 metros útiles, siempre que cumpla las condiciones de la vivienda mínima.

## 3. Situación:

El uso de vivienda o de apartamento, no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.

Si las plantas bajas se destinan a vivienda será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire.

## 4. Usos compatibles.

El uso de vivienda será compatible con el ejercicio, dentro de la misma, de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino, su cónyuge o pariente, hasta el tercer grado, que con él convivan en las condiciones siguientes.

a) No podrán exceder de tres el número de habitaciones que se destinen a las actividades reseñadas, ni de 45 metros de superficie conjunta de dichas habitaciones.

b) Sólo podrá haber un empleado además del titular de la actividad.

c) En todo caso, el resto de la vivienda no ocupada por las citadas actividades, ha de cubrir el programa mínimo de vivienda que esté en vigor por haber sido aprobado por el Departamento Ministerial correspondiente.

## 5. Requisitos.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, uno de los requisitos siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a espacio libre, unido a calle, plaza o espacio cerrado en cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de 6 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media de anchura.

c) Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea como mínimo dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Normas en el muro opuesto a la de coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plazo horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto, y, en todo caso, no será inferior a 12 metros en los edificios en aquellos que superen esta dimensión.

Se considerará vivienda exterior la que cumpla cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente con una fachada de 3 metros de longitud, como mínimo a la que recaigan piezas habitables.

## 6. Programa mínimo.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo.

## 7. Dimensiones y características.

a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán, al menos, 10 metros cuadrados.

b) El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados.

c) La cocina tendrá, al menos, 7 metros cuadrados.

d) Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 20 metros cuadrados.

e) El aseo habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo, se le dotará de agua, tendrá un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes de 1,40 metros de altura mínima. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulicos y también la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos y salgan los gases al exterior. El aseo constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha o polibán.

f) Los cuartos de baño tendrán superficie mínima de 3 metros cuadrados. Tendrán zócalos en material impermeable de 1,50 metros de altura mínima y los aparatos sanitarios llevarán sifón en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y una ducha o polibán.

g) La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo de un metro, veinte centímetros.

h) Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán, al menos, de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de la luz y ventilación.

8. Las escaleras tendrán una anchura mínima de un metro en casas de hasta 10 viviendas y de 1,05 metros en casas de hasta 30 viviendas.

No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

9. Será obligatorio la instalación de ascensor, en todo edificio que tenga cinco o más plantas, incluida la baja, sobre la rasante de la acera, o 10,75 metros hasta la parte superior del último forjado habitable.

El número de ascensores será, al menos, de uno por cada 20 viviendas y los desembarcos no podrán hacerse nunca en vestíbulos cerrados, únicamente comunicados con las puertas de las



viviendas, sino que estos vestíbulos han de tener comunicación con alguna escalera.

10. Los portales deberán tener un ancho mínimo de dos metros, prohibiéndose la colocación en los mismos de vitrinas, kioscos o puestos de venta. En los anteportales podrán ser instaladas vitrinas comerciales, garantizando, en todo caso, una anchura libre de los mismos de dos metros.

En los portales o transportales o arranques de escalera, se colocarán casilleros para depositar la correspondencia de los vecinos, sin que constituyan obstáculo para la normal circulación en el edificio.

A la entrada de los inmuebles y de forma que puedan ser utilizados aunque esté cerrada la puerta de acceso a los mismos, deberán instalarse pulsadores que sirvan para accionar los timbres colocados en cada una de las viviendas, debiendo indicarse en cada pulsador el piso y la vivienda correspondiente.

#### Artículo 3.13.—Uso hotelero.

##### 1. Definición.

Es el que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan a alojamiento temporal, tales como hoteles, moteles, apartoteles y, en general, los del ramo de la hostelería.

#### Artículo 3.14.—Residencia móvil.

##### 1. Definición.

En el uso correspondiente a espacios no edificables en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, acampamento de rulotes, etc.

2. Para su implantación y uso, se someterán totalmente a la legislación específica en la materia.

3. Las actividades que dentro de ellos se desarrollen de carácter hotelero o complementario se someterán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

#### Artículo 3.15.—Uso comercial.

##### 1. Definición.

Es la que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra al por menor, o permuta de mercancías comprendidas en los siguientes grupos:

- Alimentación.
- Vestido.
- Calzado.
- Tocado.
- Mobiliario.
- Artículos de viaje y guarnicionerías.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria.
- Productos metálicos y material de saneamiento.
- Papeles y artes gráficas.
- Material de oficinas.
- Loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y musicales.
- Varios (de regalo, efectos navales, etc.).

También se considera de uso comercial a la actividad mixta, con industria que no sea calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio, industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente.

##### 2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1.<sup>a</sup>—Mercado de abastos.
- 2.<sup>a</sup>—Edificios con más de 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.
- 3.<sup>a</sup>—Edificios exclusivos con altura máxima permitida por la Ordenanza de cada zona.

4.<sup>a</sup>—Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera u otras plantas.

5.<sup>a</sup>—Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.

6.<sup>a</sup>—Locales comerciales en pasajes.

3. Distancias.

Respecto de las distancias, se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas, sobre determinados establecimientos.

4. Condiciones de los locales.

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que a continuación se establecen por categorías.

4.1.—Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes. Esta exigencia no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas o que se construyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

d) La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,80 metros.

e) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de segunda categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

—Hasta 100 m.<sup>2</sup> un retrete y un lavabo.

—Por cada 200 m.<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

—A partir de los 100 m.<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales, en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación, a través de un conducto con salida a cubierta.

La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos, será como mínimo de 2,30 metros y sus dimensiones mínimas de 1,50 m.<sup>2</sup>.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, garantizando la supresión de humos y olores molestos al vecindario y viandantes. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el caso de que no sea posible realizar la salida a cubierta, se podrá realizar a fachada a través de filtros en cadena de carbón activo y desodorizadores en cuantía suficiente para garantizar al vecindario y viandante la supresión de humos y olores.

En los supuestos de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente y en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se señalan en la Ordenanza correspondiente.

j) Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes a un fuego tipo de tres horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones por encima de los niveles que se determinen en la Ordenanza municipal sobre la materia.

k) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

4.2. En categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, en todos los casos, y en la 3.<sup>a</sup>, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 m.<sup>2</sup>, dispondrán dentro de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas de 10% de los aparcamientos obligatorios.

4.3. Son condiciones de carácter específico:

a) Los de 1.<sup>a</sup> categoría, mercados de abastos, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

b) Los de 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> categorías, que se establezcan en primer sótano, y no sean independientes del local inmediatamente superior, se unirán al mismo, mediante escaleras y otros huecos. En el piso superior, en el local, deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15% de la zona destinada a público en este sótano. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m.<sup>2</sup>, siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio. En los locales que se establezcan en condiciones satisfactorias, la ventilación y el fácil desalojo del sótano y planta baja, no son obligatorias estas aberturas.

c) Los de 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> categorías que se establezcan en planta primera o primer sótano y no formen parte de un establecimiento de planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle, con una entrada de altura libre máxima de 2,20 metros y una meseta con un fondo mínimo de 2 metros, al nivel del batiente. Esta exigencia no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas o que se construyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.

d) Los locales comerciales de la categoría 6.<sup>a</sup>, en pasaje, sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 10% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de cuatro metros.

e) Las galerías de alimentación, así como los locales comerciales también del ramo de la alimentación, dada su peculiar naturaleza, deberán ser objeto de una reglamentación específica municipal, que completará lo dispuesto en las presentes Normas.

#### Artículo 3.16.-Oficinas.

##### 1. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público

o privado, los de banca y bolsa y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase y los locales destinados a los mismos usos.

2. En el caso de oficinas se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>o</sup> Edificios con más del 60% de la superficie total edificada superior en todo caso a 2.000 m.<sup>2</sup>, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

2.<sup>o</sup> Edificios con más del 60% de la superficie total edificada hasta un máximo de 2.000 m.<sup>2</sup>, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos.

3.<sup>o</sup> Locales de oficinas en semisótano, planta baja, primera u otras plantas.

4.<sup>o</sup> Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

5.<sup>o</sup> En edificio exclusivo con la altura máxima permitida en la Ordenanza de cada zona.

3.-Los locales de oficinas de 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> categoría, no podrán tener acceso directo desde las vías de la red arterial.

4.-Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán los locales de oficinas, las siguientes condiciones:

a) En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 2 metros de fondo, como mínimo, a nivel batiente. Esta escalera tendrá un ancho mínimo de un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,20 metros y la del local no será inferior a los 2,80 metros.

b) Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior al que estarán unidas por escalera con un ancho mínimo de 1 metro cuando se prevea su utilización por el público. La altura libre en estos locales no será inferior a 2,80 metros.

c) En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona, debiendo tener en cuenta que no podrán estar situados en la misma planta en que exista el uso de vivienda o en plantas superiores.

d) Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

-Hasta 100 m.<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m.<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

-A partir de los 100 m.<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

-Cuando los locales de oficinas formen un conjunto, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones anteriores sobre la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

e) La luz y ventilación de los locales de oficina podrán ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

f) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se señalen en la Ordenanza correspondiente.

g) Los materiales que constituyan la edificación en la parte que corresponda al local, deberán ser incombustibles y la estruc-

tura resistente a un fuego tipo de tres horas de duración, y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones por encima de los niveles que se señalen en la Ordenanza municipal sobre la materia.

h) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

i) En los edificios de oficinas de categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

j) En las oficinas de categoría 3.<sup>a</sup>, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

k) En las oficinas profesionales de categoría 4.<sup>a</sup>, se cumplirán, además, las condiciones de uso de la vivienda que les fuera de aplicación.

#### Artículo 3.17.—Uso sanitario-asistencial.

##### 1. Definición.

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene y la asistencia social.

##### 2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2.<sup>a</sup> Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

3.<sup>a</sup> Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas, con menos de 20 camas, en edificio exclusivo.

4.<sup>a</sup> Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m.<sup>2</sup>.

5.<sup>a</sup> Residencias asistenciales y hogares de ancianos.

6.<sup>a</sup> Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

##### 3. Accesos.

No podrán tener accesos directos desde las vías de la Red Arterial, excepto en categoría 5.<sup>a</sup>.

##### 4. Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficie inferior a 150 m.<sup>2</sup>.

#### Artículo 3.18.—Uso de espectáculos y recreativos.

##### 1. Definición.

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.

##### 2. Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Espectáculos con más de 5.000 espectadores.

2.<sup>a</sup> Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.

3.<sup>a</sup> Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

4.<sup>a</sup> Espectáculos de 51 a 500 espectadores.

5.<sup>a</sup> Espectáculos hasta 200 espectadores.

6.<sup>a</sup> Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

3. Dentro del epígrafe anteriormente señalado, se incluyen también los locales destinados a los siguientes usos, con las categorías que, asimismo, se señalan:

1.<sup>a</sup> Casinos, salas de fiestas, academias de baile, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 m.<sup>2</sup> de superficie total.

2.<sup>a</sup> Todos los usos anteriores, hasta 500 m.<sup>2</sup> de superficie total.

3.<sup>a</sup> Todos los usos anteriores, hasta 250 m.<sup>2</sup> de superficie total.

4.<sup>a</sup> Bares, restaurantes y terrazas al aire libre.

##### 4. Dimensiones y condiciones de los locales.

Han de cumplir las establecidas para el uso comercial, salvo aquellos aspectos que estén regulados en la legislación específica que les sean de aplicación y sus instalaciones, las aplicables al uso de industria.

En los edificios en los que exista uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta primera, cuando esté unida al local de la planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en situaciones de emergencia.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros en aquellos locales que tengan más de 500 metros cuadrados de superficie total con una capacidad de más de 250 espectadores y de un metro en los restantes, salvo lo que señala al respecto la legislación específica aplicable.

Los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse, por consiguiente, con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Se exigirá proyecto de insonorización, según apartado 3 de límites máximos de uso industrial.

#### Artículo 3.19.—Uso deportivo.

##### 1. Definición.

Comprende los lugares, edificios o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

##### 2. Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Deportes en general, con más de 25.000 espectadores.

2.<sup>a</sup> Deportes en general, de 10.001 a 25.000 espectadores.

3.<sup>a</sup> Deportes en general, de 501 a 10.000 espectadores.

4.<sup>a</sup> Deportes hasta 500 espectadores.

5.<sup>a</sup> Deportes sin espectadores.

3. No podrán tener acceso directo, desde las vías de la Red Arterial, excepto los de categoría 5.<sup>a</sup>.

4. En los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior, y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de la vivienda, salvo en caso de emergencia.

#### Artículo 3.20.—Uso socio-cultural y educativo.

##### 1. Definición.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, así como las residencias colectivas ligadas a estos usos.

##### 2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

2.<sup>a</sup> Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, guarderías, centros de enseñanza preescolar, centros de primaria y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3.<sup>a</sup> Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

##### 3. Accesos.

No podrán tener acceso directo desde las vías de la Red Arterial.

##### 4. Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta 1.<sup>a</sup>, planta baja o sótano, cuando éste esté unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas y uso hotelero, que le fueren de aplicación.



*Artículo 3.21.—Uso religioso.*

## 1. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto público o privado.

## 2. Se clasificarán en las siguientes categorías:

1.ª Conventos.

2.ª Centros parroquiales.

3.ª Templos.

4.ª Capillas y oratorios.

5.ª Residencia colectiva ligada a estos usos.

3. Los locales de uso religioso con superficie total superior a 250 m.<sup>2</sup>, no podrán tener acceso desde las vías de la Red Arterial.

4. En los edificios en los que existe el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja, todo ello con excepción del uso clasificado en la categoría 5.ª, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas salvo en caso de emergencia.

*Artículo 3.22.—Uso de artesanía.*

## 1. Definición.

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

## 2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

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

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

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

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

## 3. Condiciones.

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

a) Dispondrá de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que le sean de aplicación, y estarán dotados al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

c) Deberán tener ventilación natural o forzada.

d) El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

e) En categoría 1.ª, tendrán una superficie máxima de 50 m.<sup>2</sup> y la potencia no sobrepasará los 2 Cv.

f) En categoría 2.ª, no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie máxima será de 150 m.<sup>2</sup> y la potencia no sobrepasará los 6 Cv.

g) Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "lavadérsias" se autorizará una potencia máxima total de 10 Cv., condicionando a que ningún motor exceda de 3 Cv.

h) En categoría 3.ª, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 m.<sup>2</sup> y la potencia no rebasará los 10 Cv.

i) En categoría 4.ª, tendrán una superficie máxima de 250 m.<sup>2</sup> y la potencia no sobrepasará los 2 Cv.

j) En categorías 2.ª y 3.ª, solo se permitirán las siguientes actividades:

I. Alimentación y tabaco.

1) Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.

2) Elaboración de productos de panaderías, galletas y pastelería.

3) Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.

4) Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

## II. Textil y calzado.

5) Talleres de géneros de punto.

6) Talleres de cordaje, soga y cordel.

7) Reparación de calzado.

8) Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.

9) Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.

10) Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.

11) Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

## III.—Madera y corcho

12) Talleres de madera.

13) Talleres de tapizado y decorado.

14) Talleres de muebles de mimbre y junco.

15) Talleres de accesorios de muebles.

16) Otros talleres auxiliares del mueble (talla, decorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).

17) Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.

18) Fabricación de escobas, cepillos, brochas, pinceles.

## IV. Papel de artes gráficas.

19) Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).

20) Tipografías.

21) Talleres de composición mecánica.

22) Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).

23) Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).

24) Talleres de encuadernación.

25) Estudios y laboratorios fotográficos.

## V. Plásticos, cueros y caucho.

26) Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras de vestir, incluso guarnicionería.

27) Talleres de calzado y artículos para el mismo.

28) Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

## VI. Construcción, vidrio y cerámica.

29) Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

30) Talleres de cerámica, loza y alfarería.

## VII. Metal.

31) Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.

32) Talleres de armería.

33) Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

34) Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía.

35) Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.

36) Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

37) Talleres de relojería.

38) Talleres de joyería y platería.

39) Talleres de instrumentos de música.

40) Talleres de juguetes y artículos de deporte, artículos de "bisutería" o adorno, de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

Artículo 3.23.

Cuando un uso no venga contemplado expresamente en la normativa, se procederá por analogía, con el que resulte más similar.

Artículo 3.24.—*Uso industrial y de almacenaje.*

1.—Definición.

Es el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la obtención (salvo actividades extractivas) y transformación de primeras materias, así como a su preparación, para posteriores transformaciones, y a estas transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución.

Comprende también los almacenes conexos a las industrias y los destinados al depósito de mercancías y/o venta al por mayor, así como aquéllos que por guardar o manipular materias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o por las características en este sentido de la actividad que en ellos se desarrolla, han sido excluidos de la regulación correspondiente al uso comercial.

2. Clasificación de las industrias.

a) A los efectos de la clasificación de las industrias con arreglo a sus características y dimensiones, se establecen 3 categorías:

1.ª Categoría: Industrias que no causen molestia alguna a la vivienda.

Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas o incómodas", aquéllas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que produzcan u originen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos.

2.ª Categoría: Industrias que no son insalubres ni peligrosas, que causan algún ruido pero no sensible molestia.

Recoge las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

A los efectos de la determinación de esta categoría se entenderán que son "insalubres", aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones en los mismos realizadas, dan lugar a desprendimientos o evacuaciones de productos que al lanzarse a la atmósfera o vertirse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjuicio para la salud humana. Igualmente, se entenderá pueden ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosas", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expandan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originadas, voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3.ª Categoría: Industria incompatible con la vivienda. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales.

b) Para la clasificación de las actividades "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con respecto, en todo caso, a las presentes Normas, sin

perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

c) Estos grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las situaciones siguientes:

1.ª—En edificios de vivienda, en planta piso.

2.ª—En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.

3.ª—En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.

4.ª—En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.

5.ª—En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.

6.ª—En zonas industriales de edificación aislada.

3. Límites máximos.

Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresadas en metros cuadrados de superficie útil en decibelios para el ruido y en pals, para vibraciones o trepidaciones son los consignados en el siguiente cuadro:

Categorías	SITUACION						Unidad de medida
	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª	6.ª	
1.ª	50	200	400	400	—	—	m. <sup>2</sup>
	40	45	50	55	—	—	Decibelios
2.ª	No	600	1.000	1.500	2.000	—	m. <sup>2</sup>
	—	60	70	70	90	—	Decibelios

En la aplicación de las anteriores limitaciones se tendrá en cuenta el nivel sonoro diurno o nocturno, así como el tipo de funcionamiento en cuanto a las horas o régimen de trabajo (panaderías, discotecas, etc.), con horario nocturno.

Dentro de una situación determinada en cada zona los límites máximos serán los de la mayor categoría permitida en la zona.

Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, que han de instalarse con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

El ruido se medirá en decibelios A) y su determinación o comprobación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado, por las molestias de la industria en la forma siguiente:

El nivel máximo transmitido (excepto de 22 horas a 8 horas), será de 50 dBA y el comprendido entre las horas mencionadas de 35 dBA, ya que el ruido de fondo puede tener grandes variaciones y adoptarse como parámetro.

Se exigirá proyecto de insonorización general o atenuación a paso de sonido en los casos siguientes:

a) Locales de pública concurrencia (bares, cafeterías, discotecas, juegos recreativos, etc.).

b) Industrias con posibilidad de transmisión de 50 dBA.

c) Procesos de fabricación con alto nivel de ruido (estación, forja, herrería, etc.).

d) Establecimientos con nivel de ruidos por máquinas o elementos complementarios (boleras, cines, bingos, etc.).

e) Industrias o maquinarias de funcionamiento nocturno, continuo o intermitente (carnicerías, panaderías, pescaderías, etc.).

4. Corrección de la clasificación de actividades.

a) Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría

determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior, y el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

b) Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 3.ª categoría pueda ser considerada de 2.ª categoría:

—Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprenderse olores, vapores, humos o nieblas.

—Que tampoco utilice disolventes o productos inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

—Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas.

—Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro, se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

—Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 dBA, de 8 horas a 22 horas, y de 25 dBA, de las 22 horas a 8 horas.

—Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.

—Que, desde las 21 horas a las 8 horas, sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

—Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

c) Solo se autorizará el cambio de categoría de actividades en edificios sin viviendas.

d) En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

#### 5. Condiciones de funcionamiento.

a) A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestias, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o de terminación de su existencia que se fija en estas Normas.

b) Los lugares de observación en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes.

—En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos de donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

—En los límites de la línea solar o parcela del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

c) Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

c.1. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 3.ª.

c.2. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también, las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c.3. Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización.

Si el ruido es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla número 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla número 1.

c.4. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en pascals, según la fórmula DIN 10 Log. 3200 A2N2, en la que A) es la amplitud en centímetros y la N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 10 pascals en las industrias de categoría 3.ª; 8 pascals en la categoría 2.ª y 5 pascals, en la categoría 1.ª.

c.5. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

c.6. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres" en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo, por procedimiento eléctrico o de efectos similares.

Asimismo, en el interior de las explotaciones, no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.



En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuera la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido, no podrá sobrepasar la de 40 Kg./hora.

c.7. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

c.8. Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causasen suciedad.

#### 6. Dimensiones y condiciones de los locales.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies útiles de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas, en diversos epígrafes, del Reglamento, la superficie total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederá el específico que le corresponda.

Los locales industriales en los que se preveen puesto de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. 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, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara correctamente.

#### 7. Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

#### 8. Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

#### 9. Construcción.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

#### 10. Energía eléctrica.

a) Para el movimiento de las máquinas y aparatos así como para el alumbramiento, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

b) Las instalaciones de fuerza y alumbramiento de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

c) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán mostrarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

d) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

e) No se permitirán debajo de la vivienda los aparatos de producción de acetileno, empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

#### 11. Evacuación de residuos.

a) La evacuación de las aguas residuales a la red de alcantarillado se hará ajustándose a lo señalado al respecto en las normas generales para la edificación, parámetros comunes a todos los tipos de ordenación.

b) Si los residuos que produzca cualquier industria por sus características no pueden ser recogidos por el Servicio de Recogida de Basuras, deberán ser trasladados directamente al Vertedero, por cuenta del titular de la actividad.

c) La evacuación de polvos, gases, vapores y humos que se originen como consecuencia de la actividad industrial que se desarrolle, se realizará a través de chimenea de características adecuadas, cuya desembocadura sobrepasará un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, específicamente, para los correspondientes a generadores de calor, cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal. estará, asimismo, a nivel no inferior al borde superior del hueco más alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

d) La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana en el plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo distará como mínimo tres metros de cualquier ventana en el plano vertical de dos metros de las situadas en su plano horizontal si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos metros y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente al aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros. Para volúmenes de aire superiores a un metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

#### 12. Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determine el Servicio Municipal contra Incendios.

*Artículo 3.25.—Estacionamiento, garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.*

#### 1. Definiciones.

Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos automóviles.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar o espacio situado en el subsuelo, en este caso con acceso libre o con acceso controlado desde el exterior, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los espacios ocupados por los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Se consideran servicios del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos.

A los efectos de las presentes Normas, y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes objeto de monopolio del petróleo, se entiende por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes, y en la que pueden existir otras instalaciones relacionadas con vehículos de motor.

Se utilizarán, indistintamente, las palabras garaje, aparcamiento y garaje-aparcamiento.

*Artículo 3.26.—Condiciones de los estacionamientos.*

1.—Tamaño.

Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento, deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud. Sin embargo, cuando los estacionamientos tengan carácter obligatorio, el número de plazas computables no podrá exceder de una por cada 20 metros de superficie, destinada a las mismas.

2.—Accesos.

Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos.

En todo caso, deberá preverse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública, no sobrepasará, en ningún caso, los 7,50 m.

3.—Diseño y mantenimiento.

a) Pavimento. Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.

b) Integración en el paisaje urbano. Todos los espacios abiertos, en especial a partir de ocho plazas de estacionamiento, deberán integrarse al paisaje urbano y evitar la intrusión visual ocasionada por un gran número de vehículos estacionados (principalmente en las zonas de desarrollo residencial y en los espacios para equipamientos), mediante plantación de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano, etc.

c) Iluminación. La iluminación utilizada para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramientos a las zonas residenciales próximas que ocasionen molestias a sus usuarios.

d) Reparación de vehículos. En las áreas públicas de estacionamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.

4.—Número de plazas y dimensiones.

Rampa máxima 19% y 14% en curva.

Ancho mínimo de rampa 3 metros.

Ø giro, 10 metros al eje y ancho de pasos 4 metros mínimo, cuando haya acceso a plazas.

Se dispondrá con carácter general, una plaza de garaje por vivienda, sin obstáculo de lo especificado posteriormente, para otros usos en estas Normas.

No obstante, se establece que aquel edificio cuyo aparcamiento que en una sola planta cubriera el 80% de las necesidades antes dichas de una plaza por vivienda, no estará obligado a ocupar una nueva planta para las plazas restantes quedando cumplida la Ordenanza con el 80% mencionado.

Quedan exentos de la obligatoriedad de la instalación de plazas de garajes, aquellos edificios que contengan 6 viviendas como máximo.

*Artículo 3.27.*

Con independencia del suelo destinado a estacionamiento público, en virtud de la aplicación de los estándares previstos en

la regulación de cada zona y sistema, se deberán prever plazas de aparcamientos de acuerdo con las condiciones previstas en los artículos siguientes.

*Artículo 3.28.—Previsión de aparcamientos en suelo urbano.*

1.—En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del 20% o más, deberán preverse en los correspondientes proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia de edificación las siguientes plazas de aparcamientos en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma propiedad, a razón de un mínimo de 20 metros cuadrados por plaza, incluida en esta superficie la parte proporcional de rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

Las previsiones mínimas de plazas de aparcamiento que se establecen a continuación, según usos, regirán en todo el suelo urbano, excepto en aquellas zonas pendientes de ordenación según Planes Especiales a redactar, en las que se estará a lo que determinen sus normativas transitorias en tanto aquéllos no se formulen.

A) Uso de vivienda:

En edificios de uso exclusivo y en aquellos destinados parcialmente a otros usos, se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda en todas sus categorías.

B) Uso hotelero:

—En edificio exclusivo: Hoteles de 5, 4, 3, 2 y 1 estrellas, Moteles y Hoteles-Apartamentos: una plaza por cada dos dormitorios.

—Hostales: una plaza por cada tres dormitorios.

—Pensiones: una plaza por cada cinco dormitorios.

C) Uso comercial:

—En edificio exclusivo: en categoría primera el número de plazas de aparcamiento será optativa a juicio de la Corporación.

—En categoría tercera, una plaza de aparcamiento, como máximo, por cada 200 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

—En ocupación parcial en categoría 2.<sup>a</sup>, se preverá una plaza de aparcamiento, como máximo por cada 150 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

D) Uso de oficinas:

—En edificio exclusivo: en categoría 5.<sup>a</sup>, una plaza de aparcamiento como máximo por cada 100 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

—En ocupación parcial: en categoría 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> una plaza de aparcamiento como máximo por cada 200 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

E) Uso sanitario-asistencial:

—En categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, tanto en edificio exclusivo como en ocupación parcial, en hospitales, una plaza de aparcamiento cada tres camas, en ambulatorios, una plaza de aparcamiento cada 50 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

—En categoría 6.<sup>a</sup>, tanto en edificio exclusivo como en ocupación parcial, en residencias asistenciales, una plaza por cada 10 camas.

—En otras categorías, una plaza de aparcamiento cada 75 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

F) Uso de espectáculos y recreativos:

—Uso de espectáculos (epígrafe 2.<sup>o</sup>), en todas las categorías, tanto en edificio exclusivo como en ocupación parcial: Una plaza de aparcamiento por cada 75 m.<sup>2</sup> de superficie ocupada por las instalaciones, a partir de 500 m.<sup>2</sup> de suelo.

—Usos recreativos (epígrafe 3.<sup>o</sup>), en edificio exclusivo, en categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>: Una plaza cada 50 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

—En ocupación parcial: en categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>: Una plaza cada 74 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

G) Usos deportivos:

—En categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>: Una plaza cada 20 espectadores.

—En categoría 5.<sup>a</sup>: Una plaza cada 50 m.<sup>2</sup> de suelo.

H) Uso socio cultural y educativo:

—En edificio exclusivo, en categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>: Una plaza cada 75 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

—En ocupación parcial, en categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>: Una plaza cada 100 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

I) Uso de artesanía:

—En edificio exclusivo y en categoría 3.<sup>a</sup>: Una plaza cada 75 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

En categoría 4.<sup>a</sup>: Una plaza cada 150 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

—En ocupación parcial: En categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>: Una plaza cada 100 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

J) Uso de industria y almacenes:

—En todas las categorías, tanto en edificios exclusivos como en ocupación parcial: una plaza de aparcamiento cada 150 m.<sup>2</sup> de superficie edificada.

2. Cuando por aplicación de estos módulos la exigencia de espacio para aparcamientos resulte igual o menor a 4 plazas, podrá dispensarse de esta obligación en los casos en que la misma imponga grandes dificultades técnicas para su ejecución.

3. Para todo uso legalmente permitido, que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación, las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados y cuyo valor precisará en cada caso el Ayuntamiento.

4. No se concederá licencia para elevación, ampliación o modificación sustancial de edificios o instalaciones en las "zonas" y sistemas que se indican en el epígrafe 1, sin que se cumplan las obligaciones señaladas de reserva de espacio para aparcamiento, aunque limitadas aparte que presente la elevación, ampliación o modificación.

5. Todas las anteriores obligaciones de reserva de espacios para aparcamientos en los edificios podrán sustituirse total o parcialmente por espacios contiguos de aparcamiento, cuando la zona o sector urbano, por sus peculiaridades y función urbana lo permitiera o exigiera.

Lo anterior, en ningún caso, podrá ser menoscabado de las reservas obligatorias de suelo para estacionamientos públicos o para otros sistemas.

6. Cuando en un edificio existen zonas destinadas a distintos usos los mínimos se aplicarán por separado a cada uno de ellos.

7. El Ayuntamiento podrá imponer restricciones horarias de acceso a los garajes en las calles peatonales.

8. En calles peatonales se prohíben los aparcamientos públicos.

9. En las parcelas con frente a dos calles, de las cuales una sea de carácter peatonal, se darán accesos a los garajes por la calle rodada.

#### *Artículo 3.29.—Estacionamiento y aparcamiento en Planes Parciales.*

Las necesidades globales de estacionamiento y aparcamiento que los Planes Parciales deben satisfacer como mínimo, son los siguientes:

1.—Vivienda: Una plaza por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

2.—Comercio, oficinas y servicios: Una plaza cada 75 m<sup>2</sup> edificados.

3.—Industria y almacenajes: Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> o una plaza cada cuatro empleados.

4. Equipamientos:

—Educativos: una plaza cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

—Sanitarios:

Ambulatorio: Una plaza cada 50 m<sup>2</sup> edificados.

Hospital: Una plaza cada tres camas.

—Asistencial:

Residencia ancianos: Una plaza cada diez camas.

Otros: Una plaza cada 75 m<sup>2</sup> edificados.

—Deporte: En general una plaza cada 20 espectadores.

Piscina: Una plaza cada 75 m<sup>2</sup> de suelo.

—Socio cultural: Una plaza cada 75 m<sup>2</sup> edificados o cada 15 localidades.

Público-administrativo:

Oficinas públicas: Una plaza por cada 20 m<sup>2</sup> edificados.

—Hoteles: Una plaza cada tres dormitorios.

Las plazas disponibles en suelo de estacionamiento computarán para las necesidades globales en cuantía no superior al 50%.

En el Plan Parcial, completará estas previsiones en función de las categorías de los usos, que en su caso se establezcan.

Cuando se dan razones de interés general o público, a juicio de la Comisión de gobierno, previo informe de los servicios técnicos municipales, tanto en edificaciones existentes, como en las de nueva construcción, se podrán cumplimentar las exigencias de plazas de aparcamiento, fuera del edificio, siempre que el nuevo lugar de implantación, esté situado en un radio no superior a 250 metros del edificio en cuestión.

Los edificios públicos podrán ser eximidos de la exigencia de plazas de aparcamiento cuando a juicio de la Corporación Municipal, existan razones de interés general o público que así lo impongan.

#### *Artículo 3.30.—Clasificación de los garajes-aparcamientos:*

Se dividen en las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup>—Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2.<sup>a</sup>—Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

3.<sup>a</sup>—Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4.<sup>a</sup>—Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5.<sup>a</sup>—Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6.<sup>a</sup>—Garaje-aparcamiento bajo espacio libre público.

7.<sup>a</sup>—Estaciones de servicios.

8.<sup>a</sup>—Talleres del automóvil.

9.<sup>a</sup>—Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

#### *Artículo 3.31.—Condiciones.*

La instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas, y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar o forma adecuados.

Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrán desarrollarse ninguna actividad.

#### *Artículo 3.32.—Garajes-aparcamientos (categorías 1.<sup>a</sup>, a 5.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>).*

Los garajes-aparcamientos en estas categorías se ajustarán además a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes:

#### *Artículo 3.33.—Accesos.*

1. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de tres metros, como mínimo de ancho. En los de más de 600 m<sup>2</sup>, el ancho mínimo del acceso, será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 12 metros, entre 8 y 12 metros y menos de 8 metros, respectivamente.

2. Los garajes-aparcamientos de menos de 30 vehículos, podrán usarse como acceso el portal del inmueble, cuando sea



para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del punto anterior.

3. Los garajes-aparcamientos de 30 a 120 vehículos, podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro para peatones distanciado de aquél, que puede consistir en una escalera de acceso, desde el resto del inmueble, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques y salvamento de personas.

4. En los garajes-aparcamientos de más de 120 a 350 vehículos, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros. Tendrán además una salida de ataque y salvamento independiente de la escalera del edificio.

5. Las rampas rectas en el caso anterior, no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12% medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreaño necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será como mínimo de seis metros.

6. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

#### *Artículo 3.34.—Escalera.*

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garajes-aparcamientos de hasta 2.000 m<sup>2</sup> y 1,30 metros en los de mayor superficie.

#### *Artículo 3.35.—Construcción.*

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego tipo de 2 horas de duración o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3. Los garajes-aparcamientos, situados debajo de salas espectáculos estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de aquél deberá estar a una distancia, al menos, de cuatro metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

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

5. Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

#### *Artículo 3.36.—Ventilación.*

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup>, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro, la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, debiendo la chimenea, si esto no es posible, rebasar en un metro, la altura del edificio más alto situado en dicho radio, y si desemboca en lugares de uso de acceso al público tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural, aquélla en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del local y por ventilación forzada a aquél conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista, cuando menos, de dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

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

#### *Artículo 3.38.—Calefacción.*

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

#### *Artículo 3.39.—Iluminación.*

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 6.000 m<sup>2</sup>, además existirá una señalización reflectante en el suelo.

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

#### *Artículo 3.40.—Instalaciones contra incendios.*

1. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco kilos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, en todo tipo de garaje-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro, como mínimo por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 m<sup>2</sup>. En los garajes de más de 6.000 m<sup>2</sup> se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 kilos de capacidad y otro más por cada 3.000 m<sup>2</sup> de exceso.

En los garajes superiores a 500 m<sup>2</sup> se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red se mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto agua por cada 500 m<sup>2</sup> de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

2. Si esta superficie de 500 m<sup>2</sup> estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas.

Los extintores manuales se situarán sobre soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de las Normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

3. Se instalará en cada 500 m<sup>2</sup> de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

4. Igualmente se instalarán por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasa (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte, y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

5. Los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m<sup>2</sup> dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidratante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

6. En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 m<sup>2</sup> se exigirá la instalación de una red automática de "dispositivos", para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.

7. Los garajes-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

8. En garajes-aparcamientos de más de 2.000 m<sup>2</sup> se instalará un sistema eficaz de evacuación de humos.

9. No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

#### Artículo 3.41.—Desagües.

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

Artículo 3.42.—Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos.

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

#### Artículo 3.43.—Instalaciones de engrase y lavado.

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

#### Artículo 3.44.—Talleres.

Como anexas a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan las Normas Generales y Ordenanzas de cada zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida.

Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

#### Artículo 3.45.—Carga de baterías.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

#### Artículo 3.46.—Estaciones de pruebas de motores.

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanza Industrial.

#### Artículo 3.47.—Surtidores de gasolina.

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

#### Artículo 3.48.—Prescripciones de explotación.

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 3.49.—Estaciones de Servicio (categoría 7.<sup>a</sup>).

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

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

b) Los talleres de automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecen servicios de lavado y engrase deberán instalarse con las condiciones que señalen en el artículo siguiente.

c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

#### Artículo 3.50.—Talleres del automóvil (categoría 8.<sup>a</sup>).

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

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

b) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de los edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 Cv. En los restantes no excederá de 60 Cv. y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 Cv. de potencia instalada.

c) Los garajes y talleres de reparación de vehículos de transporte de viajeros o mercancías (autobuses y camiones), sólo se permitirán en zonas de Ordenanzas que autorice la categoría 9.<sup>a</sup>, en su grupo correspondiente, y con las condiciones específicas de éstas.

#### Artículo 3.51.—Servicio público de transporte (viajeros y mercancías, categoría 9.<sup>a</sup>).

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

1. Estaciones para el servicio público de transportes y mercancías.

2. Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros. Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes, que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

b) En el grupo 1.º dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

c) En el grupo 2.º, su emplazamiento vendrá determinado en el Plan General y se registrará, además, por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

#### Artículo 3.52.—Depósito de vehículos usados.

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento, en ningún caso en suelo urbano.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

#### Artículo 3.53.—Uso agrícola.

##### 1. Definición.

Es el correspondiente a los terrenos dedicados a la obtención de productos agrarios y hortofrutícolas.

##### 2. Parcelación.

No se permitirá la parcelación de las fincas agrícolas existentes en otras de menor dimensión, salvo que, todas y cada una de las nuevas parcelas resultantes, tengan dimensiones superiores a las fijadas por el Ministerio de Agricultura para la unidad mínima de cultivo, tanto en secano como en regadío.

*Artículo 3.54.—Uso de hipermercado.*

## 1. Definición.

Es el que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor, cuya característica esencial es la dotación de un elevado número de plazas de aparcamiento a utilizar por los compradores.

## 2. Mercancías.

Las mercancías son aquéllas comprendidas en los mismos grupos contemplados en la Ordenanza de uso comercial.

## 3. Categorías.

Existirá una sola categoría en edificio exclusivo, con altura máxima de una planta.

## 4. Accesos.

No podrán tener acceso directo desde la Red Arterial.

## 5. Condiciones de los locales.

Cumplirán las siguientes condiciones, además de las establecidas en la legislación vigente:

a) La ocupación máxima de la edificación será del 30% de la superficie de la parcela.

b) La altura libre mínima de la zona no accesible al público, así como los servicios sanitarios para uso público, será de 2,50 metros.

## 6. Los servicios higiénicos.

Estos locales dispondrán con absoluta independencia de servicios higiénicos de señoras y caballeros en la proporción de un inodoro y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> edificados, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y deberán instalarse en un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios higiénicos deberán estar dotados de ventilación a través de un conducto con salida a cubierta. La superficie mínima en el caso de inodoro y lavabo en el mismo recinto, es de 1,50 m<sup>2</sup>. La superficie mínima del retrete con inodoro, con independencia del lavabo será de un metro cuadrado.

7. La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionadores de aire, con salida de éste a la cubierta, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, y en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

8. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

9. Las estructuras de la edificación, en la parte que corresponda al local, serán resistentes a un fuego tipo de tres horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones por encima de los niveles que se determinan en la Ordenanza municipal sobre la materia.

10. Se exigirá las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

11. Hipermercado de uso exclusivo, parcela mínima 100.000 m<sup>2</sup>, ocupación, 30%.

Su implantación requerirá la previa calificación de la parcela como suelo apto para la urbanización y consecuentemente, su desarrollo posterior a través del Plan Parcial y Proyecto de

Urbanización, en los que se estudiarán especialmente las repercusiones sobre el entorno, en cuanto a conexiones viarias, estudios de tráfico rodado, operaciones de avituallamiento y repercusiones generales en la infraestructura general de servicios del Ayuntamiento.

**TITULO III.—NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION****Capítulo II.—Parámetros comunes a todos los tipos de ordenación***Artículo 3.55.*

Las Normas de edificación regirán en todo el municipio de San Andrés del Rabanedo, una vez haya sido publicada la aprobación definitiva de estas NNSS.

*Artículo 3.56.—Parcela mínima.*

Cuando no esté expresamente regulada en las presentes Normas, la parcela mínima será aquella que tenga la fachada mínima establecida en la Ordenanza correspondiente y que permita la inscripción de un rectángulo de 6 por 9 metros con una superficie no inferior a 65 m<sup>2</sup>.

La parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

Cuando en estas Normas o en los Planes Parciales o Especiales, se estableciera una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lindes, será obligatorio, para poder edificar cumplir este mínimo de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en suelo urbano existente con anterioridad a la fecha de aprobación de estas NNSS, cuando lo permitan, explícitamente y en la cuantía que se señale, las Normas de cada zona. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo 1. del artículo 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Conforme a lo estipulado en el párrafo 2. del artículo 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 3.57.—Solar.*

Para que una parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización requeridas por el artículo 82 de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

*Artículo 3.58.—A efectos de edificabilidad y estándares urbanísticos para sistemas complementarios definen los siguientes conceptos:*

## A) Índice de edificabilidad bruto o zonal.

Todas las zonas de suelo urbanizable se hallan sujetos a límites máximos de edificabilidad, expresados en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de área de referencia de cada unidad de zona, lo cual constituye el índice máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

## B) Superficie de techo edificable.

En cada unidad de zona, la superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y pisos y sean de potencial edificación privada.

## C) Densidad de viviendas.

La densidad de viviendas es el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada área de referencia.

D) Distribución del suelo público entre los diferentes sistemas complementarios.

La superficie de suelo que debe destinarse a cada uno de los sistemas complementarios se fija en porcentajes sobre el área de referencia de cada unidad de zona.

## E) Superficies de suelo para usos privados.

La superficie de suelo para usos privados se determina en relación al área de referencia de cada unidad de zona. Este suelo



resulta de deducir de la superficie del área de referencia de cada unidad de la zona, los espacios para sistemas complementarios y generales en su caso.

El suelo para usos privados incluye el conjunto de suelo privados edificables con ocupación total o parcial en planta baja según el tipo de ordenación de cada zona.

F) Envolvente máxima de edificación.

La envolvente máxima de edificación es la resultante de los valores que adquieren, de forma independiente, los reguladores de fachadas, alturas y profundidades, en cada tipo de ordenación.

G) Índice de edificabilidad neto.

El índice de edificabilidad neto es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados. En el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las superficies de todas las plantas piso, por encima de las plantas que sean sótano, incluyendo las superficies de los patios de luces y pozos de ventilación y los de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las edificaciones auxiliares y las edificaciones que se conserven.

La edificabilidad permitida por encima de la planta sótano no superará, en ningún caso, en los terrenos con pendiente, la que resultaría de edificar en terreno horizontal.

H) Intensidad de edificación por parcelas.

Es la relación existente entre la superficie de suelo edificable y la superficie de la parcela, expresado en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de parcela.

I) Intensidad de edificación complementaria.

La intensidad de edificación complementaria define la edificabilidad destinada exclusivamente a usos comerciales y de oficinas u otras previstas en estas Normas, que, en determinadas zonas, se adiciona a la edificabilidad zonal o a la intensidad de edificación por parcela. Este índice se expresa en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona o de la superficie de la parcela, respectivamente. Esta mayor edificabilidad no introduce mayores exigencias estándares.

Cuando por la posición urbana o por otros motivos, el promotor, sea ente público o privado, considere de interés destinar una mayor superficie de techo a usos comerciales o de oficinas, este exceso sobre la edificabilidad complementaria zonal o la intensidad de edificación deberá detraerse —o sustituirse en el caso de edificaciones o usos ya en servicio— de la edificabilidad resultante de la aplicación del índice de edificabilidad zonal o de la intensidad de edificación.

*Artículo 3.59.—Tipos y condiciones de edificación.*

La ordenación física de las zonas, según la tipificación con que se disponen los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

a) Edificación según alineación de vial:

Corresponde al tipo de edificación, entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima, medida normalmente, en función del ancho del vial.

b) Edificación aislada:

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una densidad de viviendas máximas, una altura máxima, un índice de intensidad de edificación, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias a los lindes de la parcela.

*Artículo 3.60.—*

En las normas que desarrollan cada zona se determina el tipo o tipos de ordenación que deban o puedan aplicarse a cada una y los valores que en cada caso adquieren los paramentos de cada tipo de ordenación.

*Artículo 3.61.—Alturas.*

A) Altura libre:

Se medirá siempre entre pavimento terminado y techo terminado.

B) Altura máxima:

Será la que en cada caso corresponda según la calificación urbanística y las Ordenanzas de la zona en que haya de ubicarse la edificación.

Por encima de la altura máxima reguladora solo se permitirán:

1.—La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al 60% y sin que la altura de cumbrera sobre la cara superior del último forjado sobrepase los 3,50 metros, cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas a altura no superior a la cota de la cara superior del último forjado, salvo lo dispuesto en las Ordenanzas I y II para pendientes de cubierta y construcción de ventanas abuhardilladas.

En viviendas unifamiliares se permitirán testeros a dos aguas producidos por el final de los faldones planos.

Los espacios que puedan resultar en el caso de emplear cubierta inclinada podrán ser habitables, destinándose a ampliación de la vivienda inferior, sin que puedan ser accesibles desde la escalera principal, excepto en las viviendas unifamiliares.

Los espacios bajo cubierta habitables cumplirán las siguientes condiciones:

1) La altura mínima del paramento vertical que limite cualquier dependencia será de 1,50 m.

2) En el caso de habitaciones vivideras, al menos el 50% de su superficie tendrá una altura mínima de 2,40 m.

3) El volumen de cualquier habitación vividera no será inferior al producto de la superficie mínima que por su uso le corresponda en las presentes Normas, multiplicada por 2,40. La altura mínima de pasillos será de 2,20 m.

4) En los planos de planta de los proyectos se señalarán claramente la parte de las dependencias cuya altura es inferior a 2,40 m., exceptuándose los pasillos.

5) A efectos de iluminación y ventilación, se computará como superficie útil la de la totalidad de cada dependencia, no pudiendo sobresalir las ventanas del plano del faldón.

2.—Las barandas de las fachadas anterior y posterior y la de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estos elementos no podrá exceder de 1,50 m.

3.—Los elementos de separación entre azoteas situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,50 m. de altura si son opacos, ni más de 2 m. de altura, si son rejas o similares.

4.—Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

C) Altura mínima:

Se permitirá la variación en menos de una planta respecto del número máximo de plantas que resulte de la aplicación de estas Normas.

*Artículo 3.62.—Planta baja.*

1. a) Se entenderá por "planta baja", aquella cuyo pavimento se sitúe hasta 1 m. por encima o por debajo de la rasante de la acera de la vía pública a la que dé fachada.

b) Se considerará planta baja, la primera planta situada por encima de la planta sótano o semisótano, según la descripción dada por esta Normas.

2. La altura libre mínima de la planta baja, será de 2,80 m. y la máxima de 4,00 m., salvo las excepciones contempladas en las ordenanzas I y IV del Suelo Urbano.

*Artículo 3.63.—Planta piso.*

1. Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura libre mínima en plantas piso será de 2,40 m. y la máxima de 3,00 m.

*Artículo 3.64.—Cubiertas en patio de parcela.*

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se pretenda realizar exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

*Artículo 3.65.—Conductos de ventilación.*

Para ventilación de baños y aseos, podrán utilizarse conductos de ventilación forzada, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las normas tecnológicas de la edificación del antiguo Ministerio de la Vivienda, o las que dicten en su sustitución.

*Artículo 3.66.—Cuerpos salientes.*

1. Con los cuerpos habitables u ocupables cerrados o semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente algunos de sus contornos laterales mediante cerramientos indismontables y opacos.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de la superficie edificada.

En los cuerpos salientes semicerrados computarán a efectos a cálculo de superficie edificada en cuantía del 50% de su superficie.

Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, pero sí, en cambio, en lo referente a separaciones de los linderos de parcela.

3. Se entiende por "plano límite de vuelo", el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

4. Condiciones específicas según tipos de ordenación.

5. La proyección vertical de los voladizos quedará remetida, al menos, 0,40 m. desde la línea de bordillo límite con la calzada.

*Artículo 3.67. Elementos salientes.*

1. Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación, se consideran como tales zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2. El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que las de los cuerpos salientes, admitiéndose en todos los tipos de ordenación en planta baja y primera, siempre que se den las siguientes condiciones:

1.ª—Que den frente a calle de más de seis metros de anchura.

2.ª—Que no sobresalgan más del cincuenta por ciento del ancho vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 0,30 m., cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 centímetros.

*Artículo 3.68.—Patios de parcela.*

Pueden ser cerrados o abiertos.

1. Patios cerrados:

a) En las dimensiones de los patios cerrados, salvo lo previsto en la ordenación de determinados polígonos del Suelo Urbano, se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

b) Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas de un mínimo de tres metros, cuando den a vías públicas o patios de edificio.

c) La forma de planta del patio será tal, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a 3 m.

Por altura se entenderá la de la zona perimetral, que sea más alta, medida desde la rasante del suelo de la planta baja o primera, en el caso de que se construya la baja.

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

2. Patios abiertos:

a) Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de 6 metros con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

b) En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedar una separación mínima entre ésta y el patio de 4 m.

*Artículo 3.69.—Aperturas en la alineación de manzana.*

Tendrán un ancho mínimo de 2 m. si no dan huecos a ellas.

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

*Artículo 3.70.—Patios mancomunados.*

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

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

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

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m. de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

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

*Artículo 3.71. Condiciones de los locales.*

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 m. de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 10 m.

*Artículo 3.72.—Portales.*

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,20 m. de luz.

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

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

*Artículo 3.73.—Escaleras.*

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

Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 centímetros y una contrahuella máxima de 17,5 centímetros, siendo 16 el número máximo de peldaños por tramo.

La altura mínima de la barandilla, será de 0,95 m.

Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos y medidas de peldaños libres.

2. En las edificaciones hasta de 4 plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco libre será de 0,80 m.

3. En edificios de más de 4 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>. en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4. Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones:

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

b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

c) El ancho de cada tramo será como mínimo de 1 m.

d) La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 centímetros ni la huella ser inferior a 27 centímetros.

5. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador cuando existan dos o más plantas de sótano.

#### Artículo 3.74.—Chafalanes.

Cuando por voluntad del promotor, se desee achaflanar una esquina formada por dos alineaciones, o bien cuando así aparezca grafiado en planos de ordenación, la alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

Podrán disponer de portales, ventanas o escaparates en planta baja sin salientes superiores a 15 cms. de la alineación del chaflán.

Por lo que respecta a salientes y vuelos, el paramento del chaflán no tendrá carácter de fachada por sí, debiendo considerarse como prolongación de las fachadas colindantes, siendo de aplicación lo indicado en estas Normas al respecto, para el conjunto de fachada-chaflán.

#### Artículo 3.75.—Cornisas y aleros.

En edificación cerrada, el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,50 m. de calles de menos de 10 m. de ancho 0,80 m. en calles de 10 a 15 m. de ancho y 1,10 m. en calles de anchura superior a 15 m.

En las manzanas de ordenación abierta los salientes máximos sobre la línea de edificación serán de 1/10 de la distancia del bloque o edificación más próximo sin superar en ningún caso los 2,50 m.

#### Artículo 3.76.—Entrantes, salientes y vuelos.

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

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, ni siquiera subterránea, aunque se destine a aparcamientos, excluidos los vuelos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

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

Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

#### Artículo 3.77.—Portadas, escaparates y vitrinas.

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar, ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas, la superficie de fachadas correspondientes a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

El saliente máximo será de 15 cms.

#### Artículo 3.78.—Toldos o marquesinas.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será 2,25 m. pudiendo admitirse elementos col-

gantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

En caso de marquesinas, la altura mínima será la del forjado de la planta baja. En caso de que el Ayuntamiento acordara reducir la latitud de la acera, el titular de la marquesina deberá ajustarla, a su costa, a las nuevas dimensiones de aquélla, según lo establecido anteriormente.

#### Artículo 3.79.—Muestras.

Se entiende por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho no superior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos.

Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,50 metros, podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, sin tapar los huecos de la edificación.

d) Se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0,90 metros por 0,40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

e) Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 metros, y debiendo estar ejecutados con letra resuelta.

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

g) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

h) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general las condiciones de las Normas y, en particular, la de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

#### Artículo 3.80.—Banderines.

Se entiende por tales los anuncios normales a plano de fachada. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos.

Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

#### Artículo 3.81.—Cerramientos.

1. Todos los solares y demás fincas en suelo urbano deberán estar cerrados, con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, y en el caso de no existir ésta, en el límite de la propiedad.

3. La altura mínima de las cercas tomada en el punto medio de cada fachada, será de 2 metros. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se podrá dividir la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de dicha altura.



4. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma que habrá de situarse en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo previa la correspondiente licencia municipal, en el plazo de un mes a partir de la fecha de finalización del derribo.

*Artículo 3.82.—Protecciones.*

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

*Artículo 3.83.—Medianerías vistas y fachadas secundarias.*

Las medianerías vistas, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán un tratamiento mínimo de revoco y pintura.

*Artículo 3.84.—Aislamientos.*

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento contra la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

*Artículo 3.85.—Abastecimiento de agua.*

1. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

2. La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior de 30 centímetros, situada en la acera y adosada a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida, hasta su unión con la red de distribución será por cuenta del propietario.

*Artículo 3.86.—Energía eléctrica.*

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación, no se podrá establecer debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán autorizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

*Artículo 3.87.—Servicios higiénicos.*

Tendrán una superficie mínima de 1,50 metros, estarán dotados de agua corriente y tendrán un zócalo de material impermeable vitrificado en el contorno de sus paredes, con una altura mínima de 1,40 metros, salvo que se trate de servicio higiénicos de establecimientos públicos, en cuyo caso, dicha altura mínima será de 2,10 metros.

Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y tendrán la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos y salgan los gases al exterior.

Los pavimentos de los servicios higiénicos serán de baldosín hidráulico o cerámico o de otros materiales impermeables, para facilitar su limpieza. La ventilación podrá ser directa o mediante chimeneas o conductos instalados al efecto.

La altura mínima de las dependencias destinadas a servicios higiénicos será de 2,20 metros.

*Artículo 3.88.—Red de desagüe.*

1) Solamente se autoriza la construcción de fosa séptica en el suelo urbanizable no programado, mientras no se programe, y el no urbanizable. Estas fosas sépticas cumplirán la normativa vigente, en cuanto a su proyecto y construcción.

2) Todas las fincas deberán tener la correspondiente red de saneamiento formadas por conductos complementarios impermeables, que tengan su correspondiente ventilación y que evacuen las aguas fecales y aguas de lluvia al alcantarillado general de la calle.

3) El ramal principal de la acometida que reúna todos los desagües de la finca, se construirá con tubería de 15 cms. de diámetro interior, mínimo, que sea completamente impermeable y de

paredes anteriores lisas, debiendo el cálculo, ubicación y características de dicha tubería figurar en el correspondiente proyecto.

4) Este ramal principal se hallará comprendido entre una arqueta de registro, situada en la acera a la que dé fachada el edificio y a la que acometerán todas las tuberías que conduzcan, tanto las aguas fecales, como las pluviales, procedentes del mismo, y el punto de acometida al alcantarillado general, tendrá este ramal pendiente mínima, de un centímetro y medio por metro, arrancará de la arqueta de reunión de las aguas fecales y pluviales y terminará en la conexión con el alcantarillado general de la calle, debiendo verificarse esta conexión por la parte superior de la misma, (si la general es tubular) por medio de una pieza T, con el ramal vertical y con un codo de acuerdo.

5) La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento y tendrá en su fondo un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético. La dimensión interior de estas arquetas será de 40 por 40 centímetros y estarán adosadas a la fachada del edificio.

6) Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general, serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.

7) Es obligatorio que la finca acometa a la alcantarilla general y bajo ningún concepto se autorizará que dos fincas colindantes o no, tenga una sola acometida común.

8) Las precauciones enumeradas en el artículo anterior son generales y de ineludible ejecución, sin perjuicio de las especiales que pudieran fijarse al otorgarse las licencias para acometidas de fábricas o industrias, y por ello, al solicitar las licencias correspondientes, deberá acompañarse a la solicitud una memoria, en la que se exprese la clase de residuos, cantidad aproximada de éstos por día, que haya de evacuarse, así como los líquidos corrosivos o gases perjudiciales que pudieran desprenderse, indicando al propio tiempo los procedimientos que se piensan seguir para neutralizar sus efectos.

Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

*Artículo 3.89.—Aparatos elevadores.*

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga 10,75 metros de altura del último forjado habitable. El número de elevadores, será al menos de uno por cada veinte viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con comunicación únicamente a las puertas de los pisos, sino que han de tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor y tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

*Artículo 3.90.—Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antena de TV, etc.*

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

2) Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción, según la normativa vigente.

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

*Artículo 3.91.—Servicio de cartería.*

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

*Artículo 3.92.—Señalización de las fincas.*

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

*Artículo 3.93.—Aparcamientos obligatorios.*

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

*Artículo 3.94.—Servidumbres urbanas.*

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

*Artículo 3.95.—Condiciones de las instalaciones.*

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

*Artículo 3.96.—Obras mayores.*

Son las de construcción, ampliación o reforma de los edificios e instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura, las de demolición de edificaciones y, en general, las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyectos técnicos.

El otorgamiento de estas licencias corresponderá a la Comisión Municipal de Gobierno, previo informe del pertinente proyecto por los técnicos municipales competentes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, el inmueble se destinase a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento anterior o simultáneo de la licencia de apertura para el ejercicio de la actividad de que se trata.

Las obras deberán ser ejecutadas con estricta sujeción al proyecto aprobado cuando éste sea exigible y a las condiciones impuestas al ser otorgada la licencia. Si durante la ejecución de las obras surgiera la necesidad de conveniencia de introducir modificaciones en el proyecto aprobado, habrá de solicitarse nueva licencia, con acompañamiento de planos que describan correctamente la reforma que se pretende introducir.

*Artículo 3.97.—Obras menores.*

Son aquellas obras de reforma o conservación que no afectan a la estructura e instalaciones generales del edificio, cuya licencia se otorgará por Decreto de la Alcaldía o Comisión de Gobierno previos los correspondientes informes técnicos.

Entre otras se consideran obras menores las comprendidas en los siguientes apartados:

- a) Blanqueo de patios y medianerías que no den a vía pública y no precisen andamio.
- b) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de escaleras y portales.
- c) Reparación y sustitución de solados.
- d) Obras en retretes consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.

e) Recorrido de los tejados.

f) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.

g) Colocación de andamios y grúas (directamente facultativas visadas por el Colegio respectivo).

h) Enfoscado o revestimiento de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

i) Pintura y revocos en fachadas a la vía pública.

j) Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.

k) Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

l) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (direcciones facultativas por el Colegio respectivo).

m) Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.

n) Cerramientos de solares (plano de alineación oficial, solicitada previamente).

ñ) Demolición y construcción de mostradores y también de tabiques si se trata de actuaciones meramente puntuales, ya que, en otro caso, serán consideradas obras mayores, debiéndose acompañar a la petición de licencia documentación gráfica expresiva de la situación actual del edificio o local y de las obras a realizar.

o) Colocación de escayolas y chapados.

p) Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,35 m.

q) Tala de árboles.

r) Cualquier otra obra de pequeña entidad no específica en los artículos anteriores.

Las licencias para obras menores caducarán cuando no se dé comienzo a las mismas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su concesión.

*Artículo 3.98.—Obras de conservación.*

1.—Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco y pintura como mínimo. La autoridad municipal de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de esta obligación.

2.—Asimismo, los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en todas sus partes en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3.—Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

*Artículo 3.99. Derribos.*

Para proceder a la ejecución del derribo de un edificio, es necesario haber obtenido la correspondiente licencia municipal, previa solicitud, en la que hará constar los nombres del contratista y técnicos bajo cuya dirección se han de ejecutar los trabajos y a la que se acompañará, asimismo, el pertinente proyecto suscrito por técnico competente.

Las licencias para efectuar los derribos de los edificios se otorgarán, con las siguientes condiciones:

1.ª—Se regarán con abundancia las fábricas y demás elementos de construcción, a fin de que se produzca el menor polvo posible.

2.ª—Los escombros y materiales, procedentes del derribo se bajarán de la obra haciendo uso de maromas, poleas, espuestas y otros aparatos y máquinas que faciliten su descenso, prohibiéndose arrojarlos desde lo alto, así como el empleo en fachada de tolvas o canaletas.

3.ª—Los materiales procedentes del derribo, se transportarán en vehículos convenientemente protegidos y cubiertos, para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

4.ª—Se prohíbe la utilización de explosivos en las demoliciones, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

5.ª—Será obligatoria la instalación de una valla de características adecuadas, para evitar que los materiales procedentes del derribo puedan causar daños o molestias a quienes transiten por la vía pública.

6.ª—El proyecto contendrá una foto plano de situación a 1:1.000, una descripción general y, en su caso, descripción del sistema a utilizar y de elementos de seguridad.

#### *Artículo 3.100.—Apeos.*

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

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

3.—En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que proceden. Igualmente el Arquitecto Municipal, a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

#### *Artículo 3.101.—Vallado de obras.*

1.—En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera, un paso libre de 0,50 m. de ancho para peatones.

En caso excepcional y previo informe de los Técnicos Municipales, se podrá establecer un paso de ancho inferior.

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

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

4.—Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque, con un operario que advierta del peligro, debe-

rán contar con la previa aprobación municipal, para todas estas operaciones. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

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

6.—Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de los ballas.

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

#### *Artículo 3.102. Construcciones provisionales.*

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implicada la autorización para realizar obras provisionales mencionadas.

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

#### *Artículo 3.103.—Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.*

Los elementos de esta naturaleza que hayan de utilizarse en la construcción de edificios, habrán de ser objeto de autorización municipal, para su funcionamiento que tendrá carácter provisional, en tanto sea necesaria su utilización en función de dichas obras y deberán cumplir la normativa vigente sobre protección del medio ambiente, emisión de ruidos y contaminación atmosférica. El Ayuntamiento podrá exigir certificado de instalación, expedido por técnico competente, cuando lo considere oportuno y siempre que resulte afectada la vía pública.

Se prohíbe expresamente la utilización en fachada a la vía pública de tolvas y canaletas, poleas, maquinillas, montacargas, etc., en las obras de construcción de edificios, así como cualquier elemento destinado a la construcción del edificio.

#### *Artículo 3.104.—Cerramientos de terrazas y áticos.*

Se prohíbe totalmente la cubrición y cerramientos de áticos, salvo en aquellos edificios en que los áticos estén dentro del número de plantas autorizadas y el incremento de volumen que la cubrición y cerramiento suponga, sea autorizable.

Las terrazas en fachadas podrán cerrarse con las siguientes condiciones:

1.ª—A la solicitud de licencia se acompañarán croquis de toda la fachada y copia del acuerdo de aprobación del mismo por la Comunidad de Propietarios del inmueble.

2.ª—Todos los cerramientos se ajustarán al croquis aprobado por éste Ayuntamiento.

3.ª—Los materiales a emplear serán desmontables y de iguales características en todos los cerramientos.

#### *Artículo 3.105.—Obras en edificación fuera de ordenación.*

1.—De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.—A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas forjados y armaduras de cubiertas.

3.—Por pequeñas reparaciones se entenderán, sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10% de la superficie



total edificada y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4.—Sin embargo, en casos excepcionales podrán utilizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviere previsto la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

A los efectos del presente artículo se distinguen:

a) Edificios fuera de ordenación. Son aquellos que, erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, resulten disconformes con las mismas.

En los edificios que resultaran fuera de ordenación, o bien, por estar fuera de alineaciones o por haber quedado por otras circunstancias no calificadas dentro de las áreas de suelo delimitado en el casco urbano se admitirán obras de conservación y pequeñas reparaciones tal y como se definen en el apartado 3 del presente artículo.

Todos estos edificios han quedado recogidos y grafiados en los planos de ordenación a E. 1:1.000.

Con carácter transitorio y hasta tanto no sean aprobados definitivamente los planes parciales y correspondientes, se declaran expresamente fuera de ordenación aquellos edificios que estén dentro del ámbito del suelo urbanizable.

Una vez aprobados, este régimen se mantendrá solamente para aquellos edificios que, en ejecución del Plan, deban ser demolidos, salvo que el propio Plan Parcial los declare expresamente fuera de ordenación.

#### *Artículo 3.105. 1.—Licencia de Obras.*

El proyecto básico constituye documento necesario y suficiente para la obtención de la licencia de construcción.

No obstante, para la expedición de la misma y para dar comienzo a las obras, será necesaria la presentación del proyecto de ejecución en el Ayuntamiento y posterior aprobación.

Las licencias caducan a los seis meses de su concesión en el caso de que las obras solicitadas no hubiesen dado comienzo.

Obras paralizadas.—Las obras que resultaren paralizadas durante su desarrollo, caducarán sus derechos de licencia cuando hubieran transcurrido seis meses sin actividad.

Renovación de licencias.—Podrá solicitarse renovación de licencia municipal de toda aquella obra que estuviere en situación de caducidad de licencia siendo requisito imprescindible para su obtención la inexistencia de infracciones urbanísticas en las obras ya ejecutadas o que restan por edificar.

Las obras paralizadas antes de la aprobación de estas NN.SS. podrán renovar licencia para su terminación aunque incumplieran las presentes Ordenanzas, pero no si hubieran cometido infracción con respecto a la licencia concedida en su día.

Prórroga de licencias.—Se podrá otorgar prórroga del plazo de ejecución de las obras contenido en la licencia, siempre que se formule solicitud motivada antes de que aquel finalice.

El otorgamiento de prórroga no será posible cuando las obras realizadas no se ajusten al proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia.

### **Capítulo Tercero.—Parámetros específicos de la edificación, según alineación de vial.**

#### *Artículo 3.106.—Alineación de edificación a vial (línea de fachada).*

Es la línea que señala el límite a partir del cual deberá levantarse la edificación en su fachada a la vía pública. En este tipo de ordenación esta alineación, coinciden con la de vialidad excepto en los casos de retranqueo permitidos.

La línea de fachada coincide con el tramo de la alineación de vialidad perteneciente a cada parcela.

#### *Artículo 3.107.—Fachada mínima.*

Es la longitud mínima de alineación a vial que ha de tener una parcela para que pueda ser edificable. Cuando la parcela diera frente a 2 viales contiguos formando esquina o chaflán, con dos o varios frentes, bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes. En el caso de que exista chaflán, éste computará al objeto de obtención de la fachada mínima, uniéndose a cualquiera de los frentes a los que sirve de unión.

#### *Artículo 3.108.—Ancho de vial.*

Se entenderá por ancho de vial una medida lineal relacionada con la amplitud del vial que, para cada tramo y lado de la calle determinará la altura de los edificios y la dimensión de los vuelos de los cuerpos y elementos salientes.

Si las alineaciones de viabilidad están constituidas por rectas o curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo el tramo y lado vial entre dos transversales se tomará esta distancia como ancho vial.

Si las alineaciones de viabilidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales al mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

Como ancho de vía a efecto de la altura de edificación regirá la que expresamente figura en los planos de ordenación de suelo urbano, y en los casos que no figure, el ancho real, medido directamente en el terreno, admitiéndose en este caso un uno por ciento de tolerancia.

#### *Artículo 3.109.—Altura máxima y número de plantas.*

Los valores de la altura y el número de plantas varían según la calificación urbanística del sector. El número de plantas se regula en las normas de cada zona, atendiendo al ancho de la calle y a la calificación urbanística de la zona.

La altura máxima se medirá verticalmente hasta la cara inferior del último forjado.

La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de un metro, la altura máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de un metro, la mencionada altura, se tomará a partir de un nivel situado a un metro, por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

—Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

—En los edificios de esquina a dos calles de diferente anchura, la altura máxima autorizada será la que corresponda a la vía de mayor latitud, siguiendo con la misma elevación por la calle de menor orden hasta una longitud igual al ancho de ésta, desde este punto disminuirá la altura, según la línea de 45.º, hasta encontrar la altura máxima que corresponda a esta calle. Cuando la calle de menor latitud tenga una anchura inferior al fondo edificable de la calle más ancha, podrá prolongarse la altura de edificación que a esta corresponda, hasta una longitud igual a dicho fondo edificable.

c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no forman ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regulará como si se tratara de edificios independientes.

d) Edificios de volumetría especial.

En estos edificios, señalados en los planos de ordenación, se indica en números romanos su altura máxima en número de plantas sobre rasante.

e) Edificios con frente a plazas.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de alturas de edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que formen plaza o afluayan a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de determinación de las alturas, aquellas calles, cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

A efectos de considerar la anchura de la vía que afluye a la plaza se tomará la anchura media de ésta en los 40 metros, que preceden a la desembocadura de la plaza, considerando el límite de la medición a la intersección de un círculo inscrito en la plaza con la prolongación del vial.

Se tomarán como límites de plaza el polígono formado por la prolongación de los lados de mayor dimensión hasta su intersección, cerrando el polígono o en su encuentro con otro paramento de la plaza.

f) Edificios con frente a parques y equipamientos.

En los casos en los que la alineación no dé frente al vial, pero sí a suelos destinados a parques, jardines, tanto si estos tienen o no acceso rodado, serán considerados como plazas, y por tanto se considerará la altura de los edificios que a ellos den frente, como la correspondiente a la vía de mayor ancho que dé acceso a éstos.

Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán las construcciones a que se hace referencia en el apartado B) del artículo 3.61 de estas Normas.

*Artículo 3.110.—Medianera.*

Se entiende por "medianera", la pared lateral de contigüedad entre 2 edificaciones o parcelas que pueda utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de carácter mancomunado.

*Artículo 3.111.—Manzana.*

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineación de vialidad continua.

*Artículo 3.112.—Profundidad edificable.*

Se entenderá por profundidad edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la línea fachada.

En los casos de manzanas irregulares y con alineaciones con encuentros agudos o de parcelación no ortogonal, la línea límite de la profundidad edificable podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada siempre que no resulte mayor superficie edificable. En estos casos deben realizarse estudios de detalle de cada manzana afectada.

La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada por encima de la planta primera, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes cuyas dimensiones se regulan por los parámetros comunes.

Cuando una parcela, situada dentro de la profundidad edificable, no diera frente a vial, la parte de la misma en que esto suceda, no será edificable, por encima de la planta baja, aunque por otra alineación de viabilidad lo fuera en el resto u otra porción de parcela.

Las separaciones entre fachadas de los patios interiores de parcelas se han trazado manteniendo el criterio de guardar relación con la altura de la edificación, para asegurar el asoleo de las estancias y viviendas, con frente al patio de manzana y se definen en las zonas.

Si resultare alguna parcela con una profundidad edificable inferior a la permitida, esta dimensión constituirá la profundidad mínima edificable, siempre que, a su vez permita inscribir una circunferencia de 8 m. de diámetro, en la parcela tangente a la línea de edificación.

*Artículo 3.113.—Espacio libre interior de manzana.*

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

La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana solamente en los casos en que se permita de modo expreso en la regulación de las zonas.

*Artículo 3.114.—Retranqueo de la edificación, respecto de la alineación de viabilidad.*

1.—Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana, para poder llevar a cabo este tipo de retranqueo es preciso que se destine el ensanchamiento de la calle a espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente al Ayuntamiento. El ancho de la nueva vía así formada, servirá de referencia para obtener la nueva altura máxima.

2.—Retranqueo parcial de la totalidad de las plantas del edificio o de las superiores a la baja. La autorización de esta modalidad de retranqueo estará sometida a los siguientes requisitos:

—Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 6 m.

—Que se inicie a más de 4 m. de cada medianera.

Esta modalidad no dará lugar a la cesión del espacio retranqueado ni aumentos de altura, ni a compensación de volúmenes.

3.—Retranqueo de la planta baja (soportal): El retranqueo en la planta baja podrá llevarse a efecto siempre que ocupe todo el frente de una calle. Será obligatorio cuando así lo fije la norma de la zona por los planos de ordenación.

*Artículo 3.115.—Ordenación y compensación de volúmenes.*

Mediante estudios de detalle, podrá establecerse en el marco de regulación de cada zona, una ordenación de los volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

1.—Que el estudio de detalle se refiera a una manzana completa o a una parcela con una superficie mínima de 1.500 m.

2.—El espacio libre interior de manzana existente, o que resultare, deberá permitir la inscripción de una circunferencia de más de 15 m. de radio.

3.—No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen edificable.

Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo, ni la densidad de población ni las alturas máximas.

4.—El número de plantas resultantes de la ordenación de volúmenes podrá ser superior en un 50% al que corresponda según la alineación de vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trate, computándose las fracciones por exceso y con una altura máxima de seis plantas en todo caso.

5.—No podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de los estudios de detalle.

**Capítulo IV.—Parámetros de edificación aislada.**

*Artículo 3.116.—Ocupación máxima de la parcela.*

En las normas de cada zona, se fijan los porcentajes de ocupación máxima de parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo volumen de la edificación excluidos los cuerpos salientes cerrados y los semicerrados en la zona que esté cerrada.

*Artículo 3.117.—Altura máxima y número de plantas.*

La altura máxima de la edificación, se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de parte de la planta que tenga tal consideración.

En los casos que por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de las plantas que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar un terreno horizontal. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta en más o en menos en un metro en relación con la cota natural del terreno.

**Artículo 3.118.—Separaciones mínimas a los lindes de parcela.**

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que ha de situarse la edificación, incluidos sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes.

La separación entre edificios de una misma parcela, se medirá desde las aristas de los puntos máximos de vuelo.

**Artículo 3.119.—Construcciones auxiliares.**

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otros usos similares. El techo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de edificación.

**Artículo 3.120.—Cercas.**

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos el espacio intermedio entre edificación y alineación, deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas, será en el linde de vial de 0,60 m. y en los demás lindes de 1,50 m., medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

**Artículo 3.121.—Adaptación topográfica y movimientos de tierras.**

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1.—Las plataformas de nivelación junto a los lindes podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o por debajo de la cota natural del linde.

2.—Los muros de contención de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 m. por encima de la cota natural del linde.

3.—Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3 metros.

#### TITULO IV.—NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

##### Ordenanza I.—Vivienda rural.

###### Definición.

La Ordenanza I se refiere a aquellas áreas de marcado carácter rural y cuyo desarrollo puede realizarse revitalizando los cascos que se encuentren poco habitados.

Zonas de pequeña extensión, tienen como factores comunes una morfología y un soporte parcelario irregular y el haber experimentado recientemente el incremento de unas áreas de unifamiliar aislada que se han desarrollado sin criterios resultando unas zonas poco interesantes a pesar de su destino.

###### Objetivos.

a) Mejorar las condiciones higiénicas, propiciando doble ventilación y estableciendo una trama viaria de ciudad jardín, toda

vez que las casas urbanas carecen prácticamente de todo espacio de este tipo.

b) Uniformar criterios tipológicos huyendo de los edificios que han destrozado el carácter rural en otros pueblos de España.

c) Obtener unas secciones de calle adecuadas, en cuanto separación y proporción de alturas pudiendo resultar en el futuro las zonas más interesantes del término.

Ambito de aplicación.

Ferral del Bernesga y Villalbalter.

Áreas de regulación diferencial.

1) Área unifamiliar aislada..

2) Vivienda en hilera.

3) Área residencial unifamiliar o multifamiliar adosada.

1) Área unifamiliar aislada.

Delimitación.

Será la que figura en el plano de zonificación de estas Normas Subsidiarias.

Grados

1.—500 m.<sup>2</sup> de parcela mínima.

2.—1.000 m.<sup>2</sup> de parcela mínima.

3.—1.500 m.<sup>2</sup> de parcela mínima.

El ámbito de aplicación de estos grados viene referenciado en los planos a escala 1:1.000, sin que las limitaciones anteriores afecten a las parcelas ya existentes en el Catastro con anterioridad al 3 de octubre de 1986.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Alturas.

La altura máxima será de 7 metros, no pudiendo sobrepasarse las dos plantas.

La altura libre de piso será:

Planta baja		Planta tipo	
Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
	2,50		2,40

Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la fachada de la edificación será de 4 m. a la vía de acceso y la separación mínima de los linderos será de 3 m. El frente mínimo de parcela a la calle será de 11 m.

Cerramiento de parcela.

No podrá tener una altura superior a 1,0 m. con elementos macizos, pudiendo prolongarse con mallas metalizadas hasta 2,50 m.

Ocupación del suelo.

La ocupación máxima del suelo será del 30%.

Sótanos.

Además de la superficie ocupada por la edificación, se autoriza la ocupación, con un sótano bajo rasante, de un 10% de la superficie de la parcela para garajes al servicio de la vivienda o dependencias complementarias no vivideras.

Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos:

—Vivienda.

—Garaje, aparcamiento.

—Comercial.

—Oficinas.

—Salas de reunión.

—Religiosos.

—Hoteleros.

Usos prohibidos.

Los no especificados.

Condiciones estéticas.

Todas las fachadas deberán tratarse con los mismos materiales que la principal. Se prohíben cubiertas de fibrocemento en su color, así como elementos brillantes. Se prohíben materiales bri-



llantes en las fachadas. Se admiten ventanas abuhardilladas para la iluminación y ventilación de los espacios habitables bajo cubierta, en las mismas condiciones que las señaladas en la Ordenanza II.

2) Vivienda en hilera.

Concepto.

La modalidad de vivienda en hilera constituye una alternativa a la unifamiliar aislada que permite una disposición más flexible de la edificación sin aumentos de la edificabilidad en las parcelas, beneficiando la posibilidad de disponer espacios privados comunitarios de recreo o esparcimiento.

Delimitación.

La que figura en los planos de ordenación, en la zona de vivienda unifamiliar aislada (RUais ED).

Ámbito de aplicación.

Dentro de la zona delimitada para este tipo de vivienda, la presente modalidad de regulación podrá aplicarse a una parcela o conjunto de parcelas colindantes cuya superficie total sea, como mínimo, el doble de la parcela mínima correspondiente al grado con el que se encuentren calificadas.

Procedimientos de aplicación.

La aplicación de la modalidad de vivienda en hilera se realizará mediante la previa redacción y aprobación de un estudio de detalle con las siguientes condiciones:

-Número de viviendas: El resultante de dividir la superficie total de los terrenos en m.<sup>2</sup> por 500, 1.000, 1.500, según que el grado de su calificación sea, respectivamente, 1, 2 ó 3, redondeando por defecto.

-Ocupación en planta: El 30% de la superficie de los terrenos.

-Disposición de las viviendas: Serán viviendas unifamiliares pareadas o adosadas en hileras de no más de 4 viviendas y de 24 m. de longitud máxima. La separación mínima entre paramentos de viviendas o hileras consecutivas será de 6 m.

-Cada vivienda se edificará en una parcela individual de al menos 250 m.<sup>2</sup>, pudiendo destinarse el resto del terreno a usos privados de carácter comunitario o viales de acceso. El estudio de detalle distinguirá el uso de las distintas superficies.

La fachada mínima de cada parcela individual será de 10 m.

Altura máxima.

La misma fijada para la vivienda aislada.

Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la fachada de las edificaciones será de 4 m. a la fachada o fachadas de las vías públicas grafiadas en los planos de ordenación y de 3 m. a los linderos del conjunto de parcelas individuales que conformen una hilera de viviendas.

Cerramiento de parcela.

No podrán tener una altura superior a 1 m. con elementos macizos, pudiendo prolongarse con mallas o rejas metálicas hasta 2,50 m.

Sótanos.

Además de la superficie ocupada por la edificación, se autoriza la ocupación, con un sótano bajo rasante, de un 10% de la superficie de cada parcela individual, para garajes al servicio de la vivienda o dependencias complementarias no vivideras.

Condiciones de uso.

Las mismas que las fijadas para la vivienda aislada.

Usos prohibidos.

Los no especificados.

Condiciones estéticas.

Las mismas que las fijadas para la vivienda aislada.

3) Área residencial unifamiliar o multifamiliar adosada.

Delimitación.

Será la que figura en los planos de zonificación de estas normas.

Grados.

Se delimita un grado único.

Definición.

Vivienda unifamiliar en hilera o colectiva con uso compatible.

Parcela mínima.

Superficie mínima de parcela 100 m.<sup>2</sup>.

Fachada mínima.

4,50 m. a vía de acceso.

Alturas.

La altura máxima permitida será de planta baja, más 2 plantas en aquellas calles cuya anchura sea mayor de 9 m. y de planta baja y una planta si la anchura fuese menor o igual de 9 m.

Alturas de pisos.

Planta baja		Planta piso	
Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
2,50	3,20	2,40	2,60

La altura máxima del edificio no superará los 7 m. en 2 plantas y los 9 m. en 3 plantas.

Garajes.

Podrán disponerse aparcamientos subterráneos o a nivel de calle. La rampa máxima será del 20% y no será requerida meseta de espera.

Planta sótano.

Se autoriza la construcción de una planta sótano con uso distinto a vivienda, considerándose como tal aquella cuyo techo no sobrepase la altura de 50 cm. del nivel del terreno.

La altura libre del sótano será como mínimo de 2,00 m. y como máximo de 3,00 m.

La superficie del sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta una profundidad de 16 m. desde la alineación de la calle.

Retranqueos.

Cuando la edificación a proyectar comprenda la total longitud de una manzana podrán efectuarse retranqueos superiores a 2 m. que no superen los 4 m.

El espacio de retranqueo será ocupado por jardinería y será de uso privativo del propietario, no público.

Se autoriza un cerramiento en el borde de la alineación de altura máxima de 1 m. en obra de fábrica pudiendo prolongarse la altura con elementos de setos vegetales.

Cuerpos volados.

La planta primera podrá volar sobre el espacio del propio solar, pero no podrá hacerlo sobre espacio público.

El vuelo será como máximo de 1 m. y podrá ser cerrado o abierto.

Profundidad de la edificación.

El fondo edificable será de 12 m. en plantas superiores y 20 m. en planta baja para uso comercial y oficinas.

Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos:

-Vivienda.

-Garaje, aparcamiento.

-Comercial.

-Oficinas.

-Talleres artesanales.

-Almacén.

-Salas de reunión.

-Religiosos.

-Sanitario-asistencial.

-Espectáculos.

-Deportivos.

-S. Cultural.

Usos prohibidos.

Todos los no especificados.

Condiciones estéticas.

Se prohíben los materiales brillantes en fachadas. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color, así como elementos brillantes.

Todo elemento de fachada tendrá el mismo tratamiento que la principal, incluso las medianerías.

### **Ordenanza II.-Vivienda unifamiliar.**

Definición.

Se refiere esta Ordenanza a las áreas que se han desarrollado con estas tipologías, estando consolidadas y aquellas otras que así han sido calificadas como tales.

Objetivos.

Crear una gradación de densidades desde las zonas centrales del caso, hasta los límites del suelo urbano.

El desarrollo de áreas de baja densidad ofreciendo una alternativa de tipología residencial que pueda servir a la demanda de estos usos entre la población.

Ambito de aplicación.

Todo el término municipal, excepto: Ferral del Bernesga y Villabalter.

Áreas de regulación diferencial.

1) Vivienda aislada.

2) Vivienda en hilera.

3) Atalaya Leonesa.

4) Vivienda adosada.

1) Área unifamiliar aislada.

Delimitación.

Será la que figure en los planos de zonificación de estas Normas Subsidiarias.

Grados.

1.-500 m.<sup>2</sup> parcela mínima.

2.-1.000 m.<sup>2</sup> parcela mínima.

3.-1.500 m.<sup>2</sup> parcela mínima.

Ocupación.

La ocupación máxima será del 20% en todos los casos.

Altura.

No sobrepasará los 6,90 m. hasta la altura de la cornisa.

Retranqueos.-El retranqueo mínimo de la fachada de la edificación será de 4 m. respecto de la línea o líneas de fachada y de 3 m. al resto de los linderos.

Cerramiento de parcela.

No podrá tener una altura superior a 1,00 m., con elemento macizos, pudiendo prolongarse con mallas o rejas metálicas hasta 2,50 m.

Sótanos.

Además de la superficie ocupada por la edificación, se autoriza la ocupación, con un sótano bajo rasante, de un 10% de la superficie de la parcela, para garajes al servicio de la vivienda o dependencias complementarias no vivideras.

Condiciones de uso.

-Vivienda.

-Garaje al servicio de la vivienda.

-Dependencias complementarias.

-Equipamiento de cualquier tipo.

Usos prohibidos.

Los no especificados.

Condiciones estéticas.

Todas las fachadas deberán tratarse con los mismos materiales que la principal.

Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas. En este último caso se admitirá la utilización de los espacios bajo cubierta, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1) Altura máxima de cumbrera, medida desde la parte superior del último forjado: 3,50 m.

2) Pendiente máxima de cubiertas: La pendiente máxima será del 100% en el 50% de la superficie en planta de la cubierta y del 70% en el resto.

2) Vivienda en hilera.

Concepto.

La modalidad de vivienda en hilera constituye una alternativa a la unifamiliar aislada que permite una disposición más flexible de la edificación sin aumento de la edificabilidad en las parcelas, beneficiando la posibilidad de disponer espacios privados comunitarios de recreo o esparcimiento.

Delimitación.

La que figura en los planos de ordenación, en las zonas de vivienda unifamiliar aislada.

Ambito de aplicación.

Dentro de la zona delimitada para este tipo de vivienda, la presente modalidad de regulación podrá aplicarse a una parcela o conjunto de parcelas colindantes cuya superficie total sea, como mínimo, el doble de la parcela mínima correspondiente al grado con el que se encuentren calificadas.

Procedimiento de aplicación.

La aplicación de la modalidad de vivienda en hilera se realizará mediante la previa redacción y aprobación de un estudio de detalle, con las siguientes condiciones:

-Número de viviendas: El resultante de dividir la superficie total de los terrenos en m.<sup>2</sup> por 500, 1.000 ó 1.500, según que el grado de su calificación, sea, respectivamente, 1, 2 ó 3, redondeando por defecto.

-Ocupación en planta: El 20% de la superficie de los terrenos.

-Disposición de las viviendas: Serán viviendas unifamiliares pareadas o adosadas en hileras de no más de 4 viviendas y de 24 m. de longitud máxima.

La separación mínima entre paramentos de viviendas o hileras consecutivas será de 6 m.

-Cada vivienda se edificará en una parcela individual de al menos 250 m.<sup>2</sup>, pudiendo destinarse el resto de terreno a usos privados de carácter comunitario o viales de acceso. El estudio de detalle distinguirá el uso de las distintas superficies.

La fachada mínima de cada parcela individual será de 10 m.

Altura.

No sobrepasará los 6,90 m. hasta la altura de la cornisa.

Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la fachada de las edificaciones será de 4 m. a la fachada o fachadas de las vías públicas grafiadas en los planos de ordenación, y de 3 m. a los linderos del conjunto de parcelas individuales que conformen una hilera de viviendas.

Cerramiento de parcela.

No podrán tener una altura superior a 1 m. con elementos macizos, pudiendo prolongarse con mallas o rejas metálicas hasta 2,50 m.

Sótanos.

Además de la superficie ocupada por la edificación, se autoriza la ocupación, con un sótano bajo rasante, de un 10% de la superficie de cada parcela individual, para garajes al servicio de la vivienda o dependencias complementarias no vivideras.

Condiciones de uso.

-Vivienda.

-Garaje al servicio de la vivienda.

-Dependencias complementarias.

-Equipamiento de cualquier tipo.

Usos prohibidos.

Los no especificados.

Condiciones estéticas.

Todas las fachadas deberán tratarse con los mismos materiales que la principal.

Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas. En este último caso se admitirá la utilización de los espacios bajo cubierta, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1) Altura máxima de cumbrera, medida desde la parte superior del último forjado: 3,50 m.

2) Pendiente máxima de cubiertas: La pendiente máxima será del 100% en el 50% de la superficie en planta de la cubierta y del 70% en el resto.

3) La Atalaya Leonesa.

Ambito de aplicación.

Urbanización La Atalaya Leonesa.

Parcela mínima.

Cada una de las parcelas en que se encuentra dividida la urbanización.

Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 20%.

Altura.

La altura máxima no sobrepasará los 6,90 m. hasta la altura de la cornisa.

En todo caso, la altura total de la edificación, definida como la diferencia de cotas entre el punto más alto y el arranque de la misma en su punto más bajo, situado sobre la rasante del terreno, no podrá ser superior a los 9 m.

Retranqueos.

Los retranqueos se fija en función de la superficie de cada parcela (S) de acuerdo con el siguiente cuadro:

S (m.2)	Retranqueo a frente de calle	Retranqueo a resto de linderos
Hasta 1.750	8	5
1.750 < S ≤ 2.500	9	6
2.500 < S	10	7

Cerramiento de parcelas.

No podrán tener una altura superior a 1,00 m. con elementos macizos, pudiendo prolongarse con mallas o rejas metálicas hasta 2,50 metros.

Sótanos.

Además de la superficie ocupada por la edificación, se autoriza la ocupación, con un sótano bajo rasante, de un 10% de la superficie de la parcela, para garajes al servicio de la vivienda o dependencias complementarias no vivideras.

Condiciones de uso.

-Vivienda.

-Garaje al servicio de la vivienda.

-Dependencias complementarias.

-Equipamiento de cualquier tipo.

Usos prohibidos.

Los no especificados.

Condiciones estéticas.

Todas las fachadas deberán tratarse con los mismos materiales que la principal.

Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas. En este último caso se admitirá la utilización de los espacios bajo cubierta, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1) Altura máxima de cumbrera, medida desde la parte superior del último forjado: 3,50 metros.

2) Pendiente máxima de cubiertas: La pendiente máxima será del 100% en el 50% de la superficie en planta de la cubierta y del 70% en el resto.

4) Area de vivienda unifamiliar adosada.

Delimitación.

La que figura en los planos de zonificación.

Grados.

Se delimita un grado único.

Definición.

Vivienda unifamiliar en hilera.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Parcela mínima.

La superficie mínima de la parcela será de 100 m.<sup>2</sup>.

Fachada mínima.

Será de 4,50 metros a la vía de acceso.

Alturas.

La altura máxima será de 7,35 metros.

Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas. En este último caso se admitirá la utilización de los espacios bajo cubierta, de acuerdo con las siguientes condiciones.

1) Altura máxima de cumbrera, medida desde la parte superior del último forjado: 3,50 metros.

2) Pendiente máxima de cubiertas: La pendiente máxima será del 100% en el 50% de la superficie en planta de la cubierta y del 70% en el resto.

Retranqueos.

Excepto en las zonas calificadas como "RU ados SR" el retranqueo a la fachada principal será de 3 metros como mínimo. En todos los casos, el retranqueo mínimo a la fachada posterior será de 3 metros.

En los testeros que se produzcan en los finales de hileras de viviendas no será necesario retranqueo.

Ocupación.

No se fija ocupación máxima.

Fondo de edificación.

El fondo máximo de edificación se fija en 18 metros a partir de la línea o líneas de retranqueo.

Usos permitidos.

-Vivienda.

-Garaje al servicio de la vivienda.

-Dependencias complementarias.

-Equipamiento de cualquier tipo.

Usos prohibidos.

Los no especificados.

Aparcamientos.

Se autoriza la colocación de garajes en planta baja en la zona de retranqueo obligatorio, siendo en este caso la anchura máxima de la plaza de 2,60 metros medida entre paramentos interiores.

Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle en aquellas parcelas o conjunto de parcelas colindantes cuya superficie total sea al menos de 2.500 m.<sup>2</sup> con la finalidad de permitir una disposición flexible de la edificación sin aumento de edificabilidad, beneficiando la posibilidad de disponer espacios comunes de recreo o esparcimiento. Los estudios de detalle se redactarán con sujeción a las siguientes condiciones.

-El cálculo de la edificabilidad y el número de viviendas se realizará aplicando las condiciones que para esta área de vivienda unifamiliar adosada se han definido anteriormente.

-Cada vivienda se edificará en una parcela individual de al menos 100 m.<sup>2</sup> de superficie y 4,50 metros de fachada a la vía de acceso, y se respetarán los retranqueos que se establecen con carácter general para esta clase de viviendas, pudiendo destinarse el resto del terreno a usos privados de carácter comunitario o viales de acceso. El estudio de detalle distinguirá el uso de las distintas superficies.

-La disposición de las viviendas resolverá la ocultación de medianerías vistas existentes o que puedan producirse y la edificación respetará una distancia mínima de 12 metros a las líneas de fondo máximo edificable que conformen el patio de manzana de las zonas calificadas como Residencial Multifamiliar.

Disposiciones comunes a todas las viviendas unifamiliares.



Vuelos sobre las líneas de retranqueo.

A partir de las líneas de retranqueo obligatorio en el interior de las parcelas respecto de vías públicas, vías privadas de acceso o espacios comunes, se autoriza un vuelo máximo de 1 metro en el 50% de la longitud de fachadas siempre que, en todo caso, se respeten unas luces rectas de 3 metros a los linderos con otra parcela individual.

Altura, iluminación y ventilación de espacios bajo cubierta.

En los espacios bajo cubierta habitables que resulten de la aplicación de las condiciones de altura y volumen establecidas en la presente Ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:

1) La altura mínima del paramento vertical que limite cualquier dependencia será de 1,50 metros.

2) En el caso de habitaciones vivideras, al menos el 50% de su superficie tendrá una altura mínima de 2,40 metros.

3) El volumen de cualquier habitación vividera no será inferior al producto de la superficie mínima que por su uso le corresponda en las presentes normas, multiplicada por 2,40. La altura mínima de pasillos será de 2,20 metros.

4) En los planos de planta de los proyectos se señalará claramente la parte de las dependencias cuya altura es inferior a 2,40 metros, exceptuándose los pasillos.

5) A efectos de iluminación y ventilación, se computará como superficie útil de la totalidad de cada dependencia.

6) Se permite la construcción de ventanas abuhardilladas en los faldones de cubierta en proporción de 1 m.<sup>2</sup> cada 8 m.<sup>2</sup> de superficie útil de las habitaciones vivideras. Dichas ventanas distarán al menos 1 metro del borde del alero, de cualquier otra ventana similar o del límite de la propiedad del faldón en caso de colindancia.

7) La proporción de los huecos de las ventanas abuhardilladas será tal que su altura sea igual o mayor que su anchura, no excediendo ésta de 1,20 metros.

**Ordenanza III.-Vivienda Residencial Multifamiliar.**

Definición.

Se refiere esta Ordenanza a las áreas consolidadas de edificación residencial, o aquellas que se encuentran inmersas en zonas de casco urbano con destino a aumentar su densidad.

Zonas extensas, poseen una parcelación irregular, y a veces un crecimiento fuera de criterios de ordenación determinados, que han dado en un paisaje urbano con exceso de medianerías y alturas desiguales.

Objetivos.

a) Uniformar criterios tipológicos, y las profundidades edificatorias.

b) Obtener unas secciones de calle adecuadas a las proporciones de alturas resultantes.

Ambito de aplicación

Será la que figura en los planos de zonificación de estas Normas Subsidiarias.

Grados.

Se definen 3 grados o categorías, que quedan delimitados en los planos correspondientes.

Condiciones de volumen e higiénicas.

La superficie mínima de parcela será de 120 m.<sup>2</sup>.

Alturas.

Las alturas vendrán reguladas según los grados y el ancho de calles de acuerdo con el siguiente cuadro:

Áreas de aplicación	Barrio La Sal		
	San Andrés	Trobajo del Camino Pinilla	C/ Azorín Ctra. Astorga
Ancho de calle	Grado 1	Grado 2	Grado 3
Menor de 7 m.	B+1	B+1	B+1
De 7 a < 9,00 m.	B+1	B+2	B+2
De 9,0 a < 12,00 m.	B+2	B+2	B+3

Áreas de aplicación	Barrio La Sal		
	San Andrés	Trobajo del Camino Pinilla	C/ Azorín Ctra. Astorga
De 12,0 a < 16 m.	B+2	B+3	B+3
De 16,0 a < 20 m.	B+2	B+3	B+4
De 20,0 m. y más	B+3	B+4	B+5

Area 1)

Desarrollo en manzanas cerradas con patio de manzana.

Fondos edificables.

Se determina un fondo edificable de 12 m. en las plantas 1.<sup>a</sup> y siguientes. Las plantas bajas destinadas a uso distinto de viviendas podrán cubrirse en su totalidad.

Vuelos en fachadas.

Se admitirá la construcción de cuerpos salientes que cumplan los siguientes requisitos:

a) La profundidad del vuelo será igual a la menor de las siguientes cifras:

1.º) 1/12 de la anchura de la calle

2.º) La cifra resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

Anchura de la calle en metros — 8,00 metros/5 = Profundidad de vuelo.

b) En todo caso el vuelo será como máximo de 1,50 m.

c) Para el cómputo de las anchuras de las calles a estos efectos será irrelevante que la alineación opuesta corresponda a espacio libre público.

d) No se admitirán voladizos a una altura menos de 3,25 m. de la rasante de la calle.

El límite de las dos fórmulas es 1,50 metros de ancho. El vuelo, en todo caso, se retranqueará al menos 0,40 del borde de la acera.

Alturas de pisos

Planta baja		Planta Pisos	
Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
2,80	4,00	2,40	3,00

Altura máxima de edificios.

La altura máxima de los edificios será:

1) Edificio de 2 plantas: 7 m.

2) Edificios de más de 2 plantas. En este caso la altura máxima admisible será la resultante de multiplicar el número de plantas por 3 m.

Altura de edificios en calles de desigual anchura.

En cada tramo de alineación comprendido entre 2 calles se mantendrá la altura máxima para los edificios que se construyan, correspondiente a la zona más estrecha de la calle en dicho tramo, es decir, la anchura de calle se medirá en el punto más desfavorable de la manzana considerada.

**Ordenanza de Volumetría Especial (VE).**

Se aplica esta ordenanza a los casos en que conviene fijar expresamente una determinada volumetría, y que son los siguientes:

1) Ocultación de medianerías existentes.

2) Ordenaciones preestablecidas, con obligatoriedad de cesiones gratuitas en suelo urbano.

El fondo edificable y el número de plantas son los señalados en los planos de ordenación a escala 1:1.000. Salvo en lo que respecta a estos dos extremos, el resto de las condiciones de edificación serán las de aplicación con carácter general y con carácter específico según la zona.

**PERI del entorno del Edificio Faro.**

El edificio Faro es una construcción de 14 plantas más sótano de garaje que cuenta estrictamente con el espacio de su parcela, la enorme densidad de población que genera se ve agravada por su falta de espacios de desahogo en el entorno y además se sitúa en

el borde de una vía que es al mismo tiempo vía urbana y carretera nacional. A esta situación difícil vienen a unirse la proximidad de 3 grandes edificios que con 13 y 11 plantas presentan en sus fachadas posteriores unas medianerías que afean enormemente el espacio urbano.

Para completar el entorno entre todos estos edificios y a nivel de planta baja se sitúan una serie de edificios industriales alguno de los cuales se encuentra abandonado pero otro está ocupado por un matadero que ha sido recientemente modernizado habiéndose realizado en él una fuerte inversión económica. El Edificio Faro alberga a más de 100 familias y es de relativa reciente construcción así como el resto de los grandes edificios mencionados.

La supermanzana se cierra con unos edificios que dan frente a la calle trasera encerrando un espacio interior prácticamente sin fachadas y de gran superficie.

Estudiado cuidadosamente el espacio, se ha llegado a la conclusión de la necesidad de redactar un PERI que cubra los siguientes objetivos:

- 1) Ordenar el espacio globalmente.
- 2) Eliminar los efectos desastrosos de medianerías de gran altura.
- 3) Liberar espacio público integrándolo en zonas accesibles del casco.
- 4) Desviar hacia zonas más adecuadas las instalaciones industriales que actualmente se encuentran en zonas inadecuadas y molestas.
- 5) Hacer viables que los anteriores puntos puedan ser cumplimentados sin detrimentos económicos que lo hagan imposible.

Por lo tanto, se ha diseñado el Plan Especial de Reforma Interior del entorno del Edificio Faro creando una faja edificatoria perimetral que actúe de cierre a lo existente y dejando liberada la zona central.

En los planos de 1:1.000 se encuentra reflejada la solución que es indicativa y no vinculante en sus líneas de contorno permitiendo al proyectista la posibilidad de resolución más pormenorizada del problema.

No obstante, el carácter indicativo de la solución, cualquier variación que se proyecte habrá de respetar, además de los cinco objetivos señalados, las siguientes determinaciones específicas:

A) Ambito del PERI.—El delimitado gráficamente en los planos a escala 1:1.000, con una superficie aproximada de 29.000 m.<sup>2</sup>.

B) Usos.—Se admiten los siguientes usos:

- Vivienda.
- Oficinas.
- Hoteler.
- Comercial.
- Sanitario-asistencial.
- Espectáculos.
- Socio-cultural.
- Religioso.
- Artesanía.
- Educativo.
- Equipamientos de carácter público en general.
- Garaje-aparcamiento.

Cada uno de los usos enumerados se atenderá a su regulación específica.

C) Cesiones.—Se cederá gratuitamente el espacio destinado a viales, zonas verdes y zonas de equipamiento vario. No serán objeto de cesión aquellas zonas en las que se proyecte el aprovechamiento privado bajo rasante para garajes.

D) Ocupación.

D.1.—Aprovechamiento privado.—La ocupación máxima será de 6.725 m.<sup>2</sup> sobre rasante y de 10.425 m.<sup>2</sup> bajo rasante.

La diferencia de 3.700 m. a favor de la ocupación bajo rasante se destinará precisamente a satisfacer la reserva obligato-

ria de plazas de garaje correspondiente a los edificios situados en el límite Este del PERI, destinados a ocultar las medianerías existentes.

D.2.—Equipamiento de carácter público. La ocupación máxima será de 2.350 m.<sup>2</sup>.

E) Alturas.—Las alturas máximas para cada bloque serán las que figuran en los planos de ordenación a escala 1:1.000 en cada caso, indicadas con números romanos.

La zona de equipamiento vario tendrá altura máxima de 3 plantas, con 10,00 metros.

F) Edificabilidad.

F.1.—Aprovechamiento privado en viviendas. Edificabilidad máxima de aprovechamiento privado: 49.358 m.<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas: 335.

F.2.—Equipamiento de uso público con propiedad privada.

Edificabilidad máxima: 7.050 m.<sup>2</sup>.

G) Espacios libres.—De la superficie libre del PERI entendida como la no ocupada sobre rasante, que será aproximadamente de 20.000 m.<sup>2</sup> se destinará a jardines, como mínimo, el 50%.

H) Gestión.—El sistema de gestión del PERI será el de compensación, debiendo correr los propietarios de suelo con los costes de planeamiento, urbanización, gestión, indemnizaciones y expropiaciones, si las hubiere, en la forma y cuantía que proceda conforme la legislación aplicable.

#### Ordenanza IV.—Conservación tipológica.

Definición.

La Ordenanza se refiere a aquellas zonas que habiendo sido diseñadas como un conjunto urbano de cierto desarrollo deberán conservar las características fundamentales del diseño urbano, así mismo, quedan incluidas en esta Ordenanza las zonas de bodegas.

Objetivos.

a) Conservar el entorno creado, mejorando las condiciones de uso y habitabilidad sin incidir negativamente en el medio físico o urbano y en la trama de base que se considera adecuado conservar.

Areas de regulación diferencial.

- 1) Area de vivienda unifamiliar.
- 2) Area de vivienda colectiva.
- 3) Area de bodegas.

- 1) Area de viviendas unifamiliares.

Delimitación.

Será la que figura en los planos de zonificación de estas normas subsidiarias, con las siglas RM-1 y RU-1, ordenación a conservar y ordenación especial, respectivamente.

Grados.

Se definen un grado o categoría.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela será la que actualmente existe en cada uno de los casos incluidos en esta Ordenanza.

Alturas.

La altura máxima será de 6,90 metros, no pudiendo sobrepasarse las dos plantas, sobre la rasante.

La altura libre de piso será:

Planta baja		Planta tipo	
Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
2,50	2,80	2,40	2,60

Cerramiento de parcela.

En línea de fachada y en la zona de retranque correspondiente a dicha fachada no podrán tener una altura superior a 1 metro, con elementos macizos, pudiendo prolongarse con malla o elementos decorativos abiertos hasta 2,50 metros, el resto podrá ser ciego.

Condiciones específicas.

Se autoriza una ocupación en planta con las siguientes características:

- Retranqueo a fachada, el existente.
- Retranqueo a lindero libre, 3 metros.
- Fondo máximo edificable, 12 metros.
- Altura máxima a cumbre del tejado, 8 metros.

En el caso de nuevas edificaciones o aumento de volumen sobre el existente, mayores del 30% de lo construido, la concesión de la correspondiente licencia estará condicionada al derribo de las construcciones auxiliares, ajenas al edificio primitivo.

Cubierta a 3 aguas.

2) Area de vivienda colectiva.

Áreas definidas por promociones del estado que, si bien, no representan una arquitectura interesante, sí puede serlo la trama urbana susceptible de mejorarse.

Delimitación.

Por plano, RM-1.

Grados.

Se define un grado o categoría, definido por RM-1.

Condiciones de volumen e higiénicas.

La edificación de estas áreas estará sujeta a las siguientes condiciones.

1.-No se autorizarán ampliaciones sobre lo ya construido.

2.-Para la nueva construcción se realizarán estudios de detalle por manzanas completas, manteniendo la superficie construida, no superando la ocupación actual del suelo y con una altura máxima igual a la existente.

La tipología edificatoria será la de bloque exento, debiendo mantenerse una separación mínima entre bloques igual a 8 metros, excepto entre fachadas ciegas, en que podrá reducirse a 4 metros.

Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

-Vivienda.

-Garaje vinculado a vivienda.

-Usos públicos instituciones.

Usos prohibidos.

Los no especificados.

#### **Ordenanza V.-Sistemas generales y equipamientos.**

1.-Generalidades:

Definición.-Esta Ordenanza se refiere a todos aquellos terrenos destinados a sistemas generales y equipamientos, regulando la construcción a edificios que alberguen usos, servicios o instituciones públicas.

Ámbito.-La aplicación de la presente Ordenanza alcanzará a los espacios calificados por las presentes normas subsidiarias como:

-Viales.

-Zonas verdes, con o sin tolerancia deportiva.

-Equipamiento y zona de Renfe.

Dentro de los equipamientos, se distinguen las siguientes modalidades:

-Equipamiento deportivo.

-Equipamiento escolar educativo.

-Equipamiento socio cultural.

-Equipamiento público administrativo.

-Equipamiento religioso.

-Equipamiento sanitario.

-Equipamiento varios.

Objetivos.-El objetivo de la presente Ordenanza es regular la edificación en un ámbito con carácter general, debido al amplio espectro de usos específicos existentes o posibles en el futuro, cuya localización concreta depende de factores variables y, a menudo, ajenos al estricto ámbito de la decisión municipal.

Áreas de regulación diferencial.-Se distinguen tres áreas de regulación diferencial:

1) Viales y zonas verdes.

2) Equipamientos deportivos.

3) Resto de equipamientos en general.

Delimitación.-Será la que en los planos de ordenación viene delimitada y calificada como viales, zonas verdes y podrá extenderse a los nuevos equipamientos que se creen por necesidades de la Administración Local, Autónoma o Central.

Grados.-Se define un grado o categoría.

II.-Regulación de viales y zonas verdes.

En las zonas calificadas como viales y zonas verdes se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificios o instalaciones permanentes.

Solamente podrá autorizarse la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como cilindros de anuncios, marquesinas para paradas de autobús, contenedores, cabinas telefónicas, dispositivos de regulación automática del tráfico, etc.

Podrá autorizarse también la colocación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc., siempre que estén construidos con elementos de fácil desmontaje (madera, perfiles de acero, aluminio, cristal, etc.).

Tendrán la consideración de viales, a los efectos de esta Ordenanza, las zonas ocupadas por Renfe con vías, más la zona de servidumbre que, a partir de éstas, establece la legislación específica.

Excepcionalmente en la zona verde con tolerancia deportiva podrán construirse instalaciones descubiertas para la práctica del deporte (campos de juego y piscinas) que alcance hasta un 50% de la superficie de la misma, así como un edificio para polideportivo cubierto de dimensiones y características adaptadas a los módulos contemplados en las normas NIDE (o las que las sustituyan), y un edificio para vestuarios y servicios generales con altura máxima de una planta o 4 metros y ocupación máxima en planta de 700 metros cuadrados.

III.-Regulación de equipamientos.

3.1.-Equipamientos deportivos.-Podrán construirse en ellos toda clase de instalaciones deportivas descubiertas.

Podrá edificarse en proporción de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso de vestuarios y servicios generales, con altura de una planta o 4 metros, o de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso de campos de juego y piscinas cubiertas de dimensiones y características adaptadas a las normas NIDE, o las que las sustituyan.

3.2.-Resto de equipamientos.

Las condiciones de edificación en el resto de los equipamientos se someten a unas reglas de tipo general, dadas las condiciones tan variables que regulan su diseño o convienen a su uso. Teniendo en cuenta lo anterior, se fijan los siguientes parámetros:

-Parcela mínima.-No se fija.

-Edificabilidad.-3 m.<sup>2</sup> con carácter general.

Altura máxima.-Será la que corresponda a la zona donde se encuentre ubicado el equipamiento de que se trate, en función del ancho de los viales a que su parcela dé frente. Excepcionalmente, se permitirá sobrepasarla si la función específica a que fuera destinado se quisiera, por normativa especial del organismo promotor al hacerlo.

-Altura libre de piso.-Mínimo: 2,50 metros. No se fija máximo.

-Retranqueos.-No se establecen como obligatorios. En caso de proyectarse se cumplirá la distancia mínima regulada para las luces rectas en patios interiores.

-Ocupación máxima del suelo.-No se fija.

3.3.-Zona de Renfe.

La zona de Renfe no ocupada por vías férreas y su franja de servidumbre, tendrán carácter de equipamiento vario a todos los efectos.



Sobre la zona de vías, podrán edificarse instalaciones vinculadas a la guarda y reparación del material móvil.

#### **Ordenanza VI.-Uso Industrial.**

Definición.

Se refiere a todas aquellas áreas destinadas al uso de la industria pesada, media y ligera, así como el uso de almacenaje, recogiendo los edificios principales y anejos de otros usos necesarios para la actividad a que se dedicaran.

Objetivos.

Permitir el desarrollo industrial tratando de evitar la nucleación de ésta y el resultado negativo de quedar al cabo del tiempo sumergida en un entorno urbano residencial, en la que termina colapsándose y resultando molesta en el entorno.

Se pretende conseguir, por lo tanto, armonizar los crecimientos residencial e industrial, sin que entren en conflicto.

Áreas de regulación diferencial.

Se disponen dos áreas:

a) Industria general y almacenaje.

b) Industria mixta.

A) Área de industria general y almacenaje.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Parcela mínima.

No se fija.

Altura máxima.

Será de dos plantas y 8 metros, permitiéndose elementos singulares cuando el proceso industrial de que se trate así lo exija.

Retranqueos.

Se cumplirán los siguientes retranqueos mínimos:

-A fachada, 6 metros.

-A linderos, 3 metros.

-A fondo, 3 metros.

Edificabilidad.

Superficie edificable máxima 1,1 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

Pueden destinarse a usos compatibles el 25% de la superficie total edificable.

Cerramiento de parcelas.

No podrán tener una altura superior a 2,00 metros con elementos macizos, pudiendo prolongarse con mallas metálicas hasta 2,50 metros.

Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos:

-Industria.

-Almacenes.

-Vivienda de conserje o vigilante.

-Oficinas no superando el 25% de la superficie total.

-Sanitario-Asistencial.

-Equipamiento vario.

B) Industria mixta.

Se contemplan los usos industriales compatibles con el uso residencial de vivienda, limitándose las características de la industria a un máximo de 2.000 metros, limitándose la superficie destinada a vivienda al 50% de la total construida.

La altura máxima será de 10,50 y 3 plantas.

La profundidad edificable en las viviendas no superará 12,00 metros.

La edificabilidad máxima será de 2 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

Medición de alturas.

La altura de las naves industriales se medirá desde el nivel del terreno hasta la intersección del faldón con los muros laterales.

Disposición final.

Para todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas, se aplicará la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto

refundido de 9 de abril de 1976, así como los Reglamentos de Planeamiento, de disciplina urbanística y de gestión, dictados para su desarrollo y disposiciones complementarias.

Zona militar.

Normas urbanísticas particulares.

La zona militar ocupa prácticamente 1/3 de la totalidad del territorio municipal, precisamente es la zona N-O y se reúne la zona en un fondo de saco que no es atravesado por viales ni servicios públicos.

Tratándose de una zona de carácter especial por sus características y con un rango de necesidades supramunicipales, aún no quedando fuera del ámbito del estudio de estas Normas Subsidiarias su ordenación y calificación se establecen desde este instrumento de planeamiento mediante el siguiente:

Artículo único.

El régimen de aprovechamiento y uso de la zona incluida en área militar de los terrenos ocupados por el actual CIR número 12 estará amparado bajo las normas y disposiciones que dicte el Ministerio de Defensa mientras persistan las condiciones de régimen militar.

Si éstas desaparecieran, el terreno quedaría clasificado como suelo no urbanizable.

#### **Anexo.-Unidades de actuación.**

A continuación se exponen en una serie de fichas las unidades de actuación que se han determinado en el suelo urbano del término municipal, en dichas fichas se recoge la calificación, el número de viviendas y aquellos datos que pueden servir como base para el correcto desarrollo de las mismas.

Los estudios de detalle que se redacten para su desarrollo deberán tener en cuenta y ajustarse a las condiciones establecidas en cada ficha con carácter general, sin perjuicio del cumplimiento de las ordenanzas en aquellos extremos que sean de aplicación a todos los tipos y categorías de suelo, o las condiciones particulares que, para las distintas calificaciones regulan extremos no contemplados en las fichas.

Como norma de carácter general, se resolverá en aquellas unidades de actuación cuya ordenación no figura en los planos de planeamiento, la ubicación de plazas de estacionamiento en zonas de uso público en número igual a la mitad de las viviendas que la unidad comprenda, sin que sean computables a efectos de la reserva obligatoria de ordenanza.

#### **Unidad de actuación: n.º 1.**

Plano: n.º 1.

Emplazamiento: C/ Veguina.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 14.381,54.

Ordenanza: Residencial unifamiliar adosadas.

Objetivo: Mantener el carácter de la zona residencial de baja densidad y completar el perímetro urbano hasta la C/ Veguina.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 72.

Cesiones: 3.000 m.<sup>2</sup> de zona verde pública, en espacios no menores de 800 m.<sup>2</sup>.

Solución volumétrica: Viviendas unifamiliares agrupadas en ordenación volumétrica a determinar, permitiendo en las zonas verdes la inscripción de un círculo de 12 m. de diámetro.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 10.080 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 500 m.<sup>2</sup> en edificio exento.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesión y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

-Altura máxima: 2 plantas y 7,35 m.

-Se autoriza el uso de semisótanos, así como del espacio bajo cubierta.

-Se dispondrán las zonas verdes públicas junto a la C/ Veguina, para asegurar su uso público.

—Podrán disponerse, con carácter privado, zonas verdes y deportivas.

**Unidad de actuación: n.º 2.**

Plano: n.º 1.

Emplazamiento: Cuesta del Ferral.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 15.994,50.

Ordenanza: Residencial unifamiliar adosada.

Objetivo: Completar el suelo urbano en la zona, con apertura de nuevo vial.

Densidad: 35 Viv./Ha.

N.º viviendas: 56.

Cesiones: Viales necesarios.

3.000 m.<sup>2</sup> zona verde pública.

1.000 m.<sup>2</sup> para equipamiento.

Solución volumétrica: Adaptación de la construcción a la topografía existente disponiendo las viviendas unifamiliares agrupadas, pareadas o escalonadas.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 7.840 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales:

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

—Altura máxima: 2 plantas y 7,35 m.

—Se autoriza el uso de semisótano, así como del espacio bajo cubierta.

—Podrán disponerse, con carácter privado, zonas verdes y deportivas.

—Las cesiones para zona verde pública y equipamiento se dispondrán junto a los viales perimetrales.

**Unidad de actuación: n.º 3.**

Plano: n.º 1 y 3.

Emplazamiento: C/ Corpus Christi y C/ Párroco Gregorio Boñar.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 13.067,45.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Ordenar el espacio entre ambos viales con unidad de diseño.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 65.

Cesiones: Zonas verdes públicas en una superficie de 4.000 m.<sup>2</sup> en espacios no menores de 500 m.<sup>2</sup>.

—Parcela de 1.000 m.<sup>2</sup> para equipamiento.

Solución volumétrica: Edificación residencial en PB + 3 plantas, pudiendo destinarse la planta baja a uso comercial.

Alternativamente puede optarse, en todo o en parte, por edificación unifamiliar, pudiendo agruparse los locales en edificio exento.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 9.100.

Locales comerciales: 2.000 m.<sup>2</sup>.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

—Altura máxima: 12 metros para ordenación multifamiliar.

PB + 1 con 7,00 metros para ordenación unifamiliar.

—Se autoriza el uso de semisótanos, así como el uso del espacio bajo cubierta en ordenación unifamiliar.

—Se dispondrán las zonas verdes públicas y la parcela para equipamiento junto a los viales parametrales.

—Podrán disponerse, con carácter privado, zonas verdes y deportivas.

**Unidad de actuación: n.º 4.**

Plano: n.º 3.

Emplazamiento: C/ Párroco Gregorio Boñar.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 7.608,68.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Completar la edificación en el vial.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 38.

Cesiones: Parcela de 2.000 m.<sup>2</sup> para equipamiento.

Solución volumétrica: Edificación residencial en PB + 2 plantas, pudiendo destinarse la planta baja a uso comercial.

Alternativamente puede optarse, en todo o en parte, por edificación unifamiliar, pudiendo agruparse los locales en edificio exento.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 5.320 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 900 m.<sup>2</sup>.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesión y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

—Altura máxima: 9 metros para ordenación multifamiliar.

—PB + 1 con 7,00 metros para ordenación unifamiliar.

—Se autoriza el uso de semisótanos, así como del espacio bajo cubierta en ordenación unifamiliar.

—Se dispondrá la parcela de equipamiento junto a la C/ Párroco Gregorio Boñar.

—Podrá disponerse, con carácter privado, zonas verdes y deportivas.

**Unidad de actuación: n.º 5.**

Plano: n.º 4.

Emplazamiento: C/ Carbosillo y C/ Guadalquivir.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 14.236.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Completar, con diseño coherente, la zona comprendida entre la carretera y el canal del Carbosillo, con tratamiento de la margen izquierda de éste.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 71.

Cesiones: 4.000 m.<sup>2</sup> para zona verde pública, situada en una franja de profundidad uniforme, a la orilla del Canal del Carbosillo.

Solución volumétrica: Edificación residencial en PB + 2 plantas, pudiendo destinarse la planta baja a uso comercial.

Alternativamente puede optarse, en todo o en parte, por edificación unifamiliar, pudiendo agruparse los locales en edificio exento.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 9.940 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 2.000 m.<sup>2</sup>.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

—Altura máxima: 9 metros para ordenación multifamiliar.

—PB + 1 planta, con 7,00 metros para ordenación unifamiliar.

—Se autoriza el uso de semisótanos, así como del espacio bajo cubierta en ordenación unifamiliar.

—Podrá disponerse, con carácter privado, zonas verdes y deportivas.

**Unidad de actuación: n.º 6 (modificada).**

Plano: n.º 5.

Emplazamiento: Avenida San Ignacio de Loyola.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 5.175,76.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Completar la ordenación del suelo urbano, en contacto con el Polígono 58 del P.G. de León, obtener suelo para vial sobre el río, liberando al mismo tiempo de edificación una zona sobre la tubería general de abastecimiento de León.

Densidad: Viv./Ha.

N.º viviendas: 50.

Cesiones: Vial de penetración a León.

Solución volumétrica: Residencial multifamiliar en PB + 4 plantas, pudiendo destinarse la planta baja a uso comercial.

La distribución de volúmenes se realizará mediante estudio de detalle, sin limitación de fondo, pero se evitará la aparición de medianerías vistas.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 7.000 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 2.000 m.<sup>2</sup>.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

–Altura máxima: 15 metros.

–Se autoriza el uso de semisótanos.

–Podrán disponerse, con carácter privado, además de la zona establecida como libre en el planeamiento, zonas verdes y deportivas.

–Distribución libre de volúmenes con las condiciones señaladas, mediante estudio de detalle.

**Unidad de actuación: n.º 7 (modificada).**

Plano: n.º 7.

Emplazamiento: C/ Del Geranio y C/ Fuente Eugenia.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 9.195,44.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Completar la trama urbana, resolviendo el contacto entre las zonas de C/ Jazmín, C/ La Violeta, cerrando el perímetro hasta C/ Fuente Eugenia.

Densidad: – Viv./Ha.

N.º viviendas: 51.

Cesiones: 2.000 m.<sup>2</sup> para zona verde pública en una sola parcela de 25 metros de lado mínimo.

1.500 m.<sup>2</sup> en una parcela para equipamiento.

Viales necesarios, de carácter público.

Solución volumétrica: Edificación residencial multifamiliar en bloque de PB + 2 plantas, pudiendo destinarse la planta baja a locales comerciales.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 7.140 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 2.000 m.<sup>2</sup>.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

–Altura máxima: 9 metros.

–Se resolverá la continuación de la C/ Las Flores y el contacto con las medianerías.

–Ocupación máxima en planta: 4.500 m.<sup>2</sup>, excluida la parcela destinada a equipamiento.

–Se autoriza el uso de semisótanos.

–Podrán disponerse, con carácter privado, zonas verdes y deportivas.

**Unidad de actuación: n.º 8.**

Plano: n.º 10.

Emplazamiento: C/ Los Candiles y C/ Sira Sampedro.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 15.900.

Ordenanza: RU, ados./RM.

Objetivo: Regularizar el perímetro urbano, limitándolo con una nueva vía que descongestione el cruce de la carretera Alfageme con la C/ Párroco Pablo Díez.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 80.

Cesiones:

–Vial prolongación de la C/ Sira Sampedro.

–Vial prolongación C/ La Noria.

–Vial prolongación C/ Zacarías Sánchez.

Solución volumétrica: Viviendas unifamiliares adosadas, pudiendo proyectarse viviendas en tipología residencias multifamiliar en PB + 2 con el fin de ocultar medianerías en la trasera de la C/ La Noria y entre la C/ Los Candiles y la C/ Los Mesones.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 11.200 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 2.000 m.<sup>2</sup> en edificio exento.

Otros: Garajes vinculados a viviendas, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

–Altura máxima para edificación residencial: según Ordenanza.

–Altura máxima para edificio comercial: 2 plantas y 7 metros.

–Se autoriza el uso de semisótanos.

–Se resolverá el contacto con medianerías existentes así como la continuación de la C/ Los Candiles y C/ Los Mesones, proyectando los viales públicos necesarios.

–Podrán disponerse zonas verdes y deportivas privadas.

**Unidad de actuación: n.º 9.**

Plano: n.º 10.

Emplazamiento: C/ La Victoria y avenida Quintana.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 12.168,15.

Ordenanza: Residencial unifamiliar adosada.

Objetivo: Regularizar el perímetro urbano, limitándolo con la apertura de una nueva vía que descongestione el cruce de la carretera Alfageme con la avenida Párroco Pablo Díez.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 61.

Cesiones: Vial prolongación de la C/ Quintana y prolongación C/ La Victoria.

Solución volumétrica: Viviendas unifamiliares adosadas con PB + 1 planta. Se proyectarán los viales interiores necesarios.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 8.540 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 1.500 m.<sup>2</sup> en edificio exento.

Otros: Garajes vinculados a viviendas, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto.

Condiciones para la ordenación:

–Altura máxima para edificación residencial: 7,35 metros.

–Altura máxima para edificio comercial: 2 plantas y 7 metros.

–Se autoriza el aprovechamiento de la superficie bajo cubierta en edificación residencial.

–Se autoriza el uso de semisótanos.

**Unidad de actuación: n.º 10.**

Plano: n.º 10.

Emplazamiento: C/ Dos de Mayo y carretera de Alfageme.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 8.117,10.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Resolver los alrededores de la Iglesia, mejorando el diseño final de la zona y obteniendo espacios para viales y zona verde.

Densidad: – Viv./Ha.

N.º viviendas: 44.

Cesiones: Espacios para viales y estacionamiento (0) y zonas verdes públicas, según el plano n.º 10.

Solución volumétrica: Edificación de PB + 2 y PB + 3 plantas, con 12 metros de fondo, delimitando dos espacios públicos.

Podrán dedicarse al uso comercial las plantas bajas.

Las alturas aparecen indicadas con números romanos en el plano número 10.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 6.160 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: Totalidad de la planta baja.



Otros: -.

Instrumento de desarrollo: Formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

-Las indicadas en el plano número 10.

-Se podrán proyectar los accesos necesarios para servicio de los garajes a través de las zonas de uso público objeto de cesión.

**Unidad de actuación: n.º 11.**

Plano: n.º 11.

Emplazamiento: C/ Tizona.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 4.930.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Resolver la zona de contacto con el P.G. de León, con unidad de diseño, obteniendo viales y zona verde de uso público.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 25.

Cesiones: Viales y zona verde, según ordenación del plano número 11.

Solución volumétrica: Bloque en manzana cerrada, con edificación acorde con la señalada por el P.G. de León.

Posibilidad de utilización de la totalidad de la planta baja para uso de locales. (Alturas señaladas con números romanos en plano número 11).

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 3.500 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: Totalidad de la planta baja.

Otros: -.

Instrumento de desarrollo: Formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

-Bloque residencial multifamiliar con altura de PB + 3 plantas y 12 metros.

**Unidad de actuación: n.º 13.**

Plano: n.º 11.

Emplazamiento: C/ Tizona y C/ Demetrio Monteserín.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 18.601,80.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Resolver la prolongación de la C/ Demetrio Monteserín, con un diseño acorde con la ordenación existente y obtener espacios libres públicos y parcela para equipamiento.

Ocultar las medianerías en la trasera de la C/ Sahagún.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 93.

Cesiones: Viales, zonas verdes y parcela para equipamiento, de acuerdo con la ordenación que figura en el plano número 11.

Solución volumétrica: Edificios en bloque para uso residencial multifamiliar con alturas representadas con números romanos en el plano número 11.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 13.020 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: Totalidad de la planta baja.

Otros: -.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

-Bloque residencial multifamiliar, con alturas de PB + 3 y PB + 4, con un máximo, respectivamente, de 12,00 metros y 15 metros.

**Unidad de actuación: n.º 14.**

Plano: n.º 8.

Emplazamiento: C/ Anunciata y C/ Malpaso.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 2.241.

Ordenanza: Residencial multifamiliar.

Objetivo: Resolver la zona de contacto con el P.G. de León, procurando la continuidad de la zona verde y ocultando la medianería del edificio existente, todo ello mediante la redistribución de volúmenes.

Densidad: - Viv./Ha.

N.º viviendas: 28.

Cesiones: 766 m.<sup>2</sup> de zona verde de uso público.

Solución volumétrica: Edificio residencial multifamiliar, de PB + 2, pudiendo destinarse la planta baja a uso comercial.

Alternativamente, ordenación residencial unifamiliar adosada, con PB + 1 plantas.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 3.920 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: Totalidad de planta baja en residencial multifamiliar.

Otros: -.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesión y proyecto de edificación.

Condiciones para la ordenación:

-Ocupación máxima en planta: 1.475 m.<sup>2</sup>.

-Se respetará, en todo caso, la superficie de zona verde calificada en las Normas Subsidiarias (746 m.<sup>2</sup>).

-Se autoriza el uso de la zona bajo cubierta y el uso de semi-sótano.

-Altura máxima:

PB + 2 con 9 metros, en R. Multifamiliar.

PB + 2 con 7,00 metros, en R. Unifamiliar.

**Unidad de actuación: n.º 15.**

Plano: n.º 5.

Emplazamiento: Avenida San Andrés y Barrio Pinilla.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 21.821,55.

Ordenanza: RU adosada.

Objetivo: Urbanización de la parte trasera de la 6.ª fase del barrio de Pinilla, creando una zona de baja densidad.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 109.

Cesiones: Viales públicos necesarios para acceso a las viviendas. Zona verde pública de 2.000 m.<sup>2</sup> en parcelas de no menos de 1.000 m.<sup>2</sup> en las que pueda inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.

Solución volumétrica:

-Viviendas unifamiliares en hilera, de acuerdo con la ordenanza específica.

-Edificio exento de locales comerciales, como equipamiento comercial.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 15.260 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 1.000 m.<sup>2</sup> en edificio exento.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

-Los viales de acceso interior tendrán al menos 8 m. de anchura.

-El edificio de equipamiento comercial tendrá altura máxima de 2 plantas y 7 m.

-Podrán disponerse zonas verdes y deportivas privadas.

**Unidad de actuación: n.º 16.**

Plano: n.º 5.

Emplazamiento: Avenida de San Ignacio de Loyola.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 17.656.

Ordenanza: RU ados/RM.

Objetivo: Completar la trama urbana en la margen derecha de la carretera Cabaalles, abrir el vial de circunvalación desde el Polígono 58 de León y recalificar un equipamiento hotelero que se considera inviable.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 88.

Cesiones: Viales señalados en planeamiento.

Zona verde pública de 1.500 m.<sup>2</sup> en una sola parcela en la que pueda inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.

Solución volumétrica:

-Vivienda unifamiliar adosada, según Ordenanza.

—Edificación en tipología Residencial Multifamiliar con altura máxima PB + 4 en la zona señalada, pudiendo optar por vivienda unifamiliar en hilera también en esta zona, debiendo proyectarse, en este último caso, los locales comerciales en edificio exento de 2 plantas como máximo.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 12.320 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 1.600 m.<sup>2</sup>.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesión y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

—El estudio de detalle resolverá el ensamblaje entre la edificación unifamiliar y multifamiliar, en su caso, sin medianerías vistas.

Se dispondrán los viales de acceso necesarios, con anchura no inferior a 8 m.

Podrán disponerse zonas verdes y deportivas privadas.

**Unidad de actuación: n.º 17.**

Plano: n.º 8.

Emplazamiento: Avenida Párroco Pablo Díez.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 10.967.

Ordenanza: RU ados.

Objetivo: Trasladar las instalaciones de Butano, S.A. que se encuentran en zona peligrosa, mediante acuerdo con los propietarios e iniciar una vía proyectada.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 55.

Cesiones: Terreno necesario para vial, señalado en planeamiento.

Zona verde pública de 1.500 m.<sup>2</sup> en una sola parcela en la que pueda inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.

Solución volumétrica: Viviendas unifamiliares adosadas, según Ordenanza.

Edificio exento de locales comerciales, de 2 plantas como máximo.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 7.700 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 1.073 m.<sup>2</sup>.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

—Los viales de acceso interior tendrán, al menos, 8 m. de anchura.

—El edificio de locales comerciales tendrá altura máxima de 2 plantas y 7 m.

—Podrán disponerse zonas verdes y deportivas privadas.

**Unidad de actuación: n.º 18.**

Plano: n.º 11.

Emplazamiento: C/ Orozco.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 10.768,13.

Ordenanza: RU ados.

Objetivo: Obtención de zonas verdes grafiadas en el planeamiento vigente y no recogidas en ningún convenio urbanístico que garantizara su cesión.

Al propio tiempo, se propicia el traslado de una industria emplazada en zona residencia.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 54.

Cesiones:

—Zonas verdes públicas grafiadas en los planos de ordenación.

—Viales.

Solución volumétrica: Vivienda unifamiliar adosada, según ordenanzas.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 7.560 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: —.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

—El ancho mínimo de viales de acceso será de 8 m.

—Podrán disponerse zonas verdes y deportivas privadas.

**Unidad de actuación: n.º 19.**

Plano: n.º 3 y 4.

Emplazamiento: C/ Ebro y Carbosillo.

Superficie (m.<sup>2</sup>): 12.100.

Ordenanza: RU ados.

Objetivo: Completar el suelo urbano con apertura de 2 nuevos viales.

Densidad: 50 Viv./Ha.

N.º viviendas: 60.

Cesiones:

—Vial de unión entre C/ Gregorio Boñar y vial de nueva creación paralelo al Canal del Carbosillo.

—Zona verde pública en una sola parcela de: 1.000 m.<sup>2</sup>.

—800 m.<sup>2</sup> en una parcela para equipamiento.

Solución volumétrica: Viviendas unifamiliares adosadas con PB + 1 planta. Se proyectarán los viales interiores necesarios.

Superficie edificable sobre rasante.

Viviendas: 8.400 m.<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 500 m.<sup>2</sup> en edificio exento.

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m.<sup>2</sup>/vivienda.

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle, formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

Condiciones para la ordenación:

—Altura máxima: 2 plantas y 7,35 mts.

—Se autoriza el uso de semisótanos, así como del espacio bajo cubierta.

—Podrán disponerse con carácter privado, zonas verdes y deportivas.

## TITULO V.—NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

### Capítulo V.1.—Suelo urbanizable.

O áreas aptas para la urbanización.

Delimitación.—

Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos delimitados en los planos de ordenación con la clasificación SUR.

Desarrollo del SUR.

El SUR se desarrollará mediante Planes Parciales, cuyo ámbito se extenderá a uno o más sectores completos.

También podrán redactarse Planes Especiales en el SUR con las finalidades y requisitos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Proyectos de Urbanización.—

Para ejecutar la urbanización será imprescindible la previa aprobación del preceptivo proyecto que, ajustándose a las determinaciones que para esta clase de documentos establecen la Ley del Suelo y sus Reglamentos, se redactarán conforme a las condiciones impuestas tanto por las presentes NNSS, como por el Plan Parcial.

Régimen transitorio.—

Mientras no sea aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial, y se ejecuten las obras de urbanización el suelo en el que se vaya a ubicar dicho Plan Parcial tendrá la consideración de no urbanizable.

Estudios de detalle.—

Se redactarán estudios de detalle en aquellas áreas en que los Planes Parciales establezcan su obligatoriedad, para determinar con mayor grado de precisión las condiciones concretas de diseño

urbanístico, dentro de las finalidades contempladas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento para tal clase de documentos.

Zonificación.—

Dentro del SUR se fijan las siguientes zonas:

- Zona residencial.
- Zona industrial.

La denominación de estas zonas se corresponde con el uso que, con carácter principal, o en su caso, de excluyente se prevé para los terrenos de aprovechamiento particular que resulten el planeamiento.

Normas de planeamiento de cada sector.—

Sector "SUR Industrial".—

Localización.—

El sector "SUR Industrial", comprende los terrenos situados en la margen derecha de la carretera León-Astorga, y su delimitación está contenida en los planos de planeamiento.

Uso.—

El uso principal es el de industria en general, comprendiéndose también el de almacén.

Se admiten, como usos compatibles con el principal el de oficinas y el comercial al por menor se considerará compatible cuando se aduzca a la venta de productos que resulten del proceso industrial que constituya el uso principal.

Los usos calificados necesariamente al principal y como complemento de éste, destinándose a ellos no más del 25% de la superficie total edificada.

Intensidades del uso.—El planeamiento parcial considerará un índice máximo de aprovechamiento bruto de 0,50 m.<sup>2</sup> de techo por m.<sup>2</sup> de suelo, aplicable a la superficie total del sector y destinado al uso principal y a los compatibles ligados a éste.

Para los usos de equipamiento, resultantes de la aplicación del Anexo al Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales establecerán, en sus ordenanzas, la intensidad correspondiente, no pudiendo ésta ser superior a 1 m.<sup>2</sup> de techo por m.<sup>2</sup> de suelo en las parcelas destinadas a Equipamiento Comercial y Equipamiento Social, ni a 0,2 m.<sup>2</sup> de techo por m.<sup>2</sup> de suelo en las parcelas destinadas a parques deportivos.

Parámetros del uso industrial.—

Parcela mínima.—

La parcela mínima en el SUR industrial será de 1.000 m.<sup>2</sup>, con fachada mínima de 16 m. a vía pública.

Ocupación máxima de parcela.—

La ocupación máxima de parcela será del 70% en planta.

Retranqueos.—

Las construcciones respetarán un retranqueo mínimo de 3 metros a todos sus lienzos, incluidas las fachadas.

Número máximo de plantas.—

Dos.

Edificaciones existentes.—Aquellas edificaciones industriales que en la actualidad están implantadas dentro del área delimitada como suelo urbanizable de uso industrial y conforme a licencia quedan excluidas del Plan Parcial, debiendo éste, no obstante, contemplar su integración dentro de las especificaciones que determine.

Sectores residenciales.

Localización.

El uso residencial se localiza en varias zonas de SUR y comprende los terrenos cuya delimitación está contenida en los planos de planeamiento.

Uso.

El uso principal es el residencial unifamiliar o colectivo.

Se admiten como uso compatibles con el principal los siguientes:

- Comercial.
- Hostelería.

—Oficinas.

—Espectáculos.

—Socio-culturales.

—Artesanía.

—Sanitario-asistencial.

—Deportivo.

—Religioso.

—Público institucional.

Intensidad de uso.

El planeamiento parcial considerará un índice máximo de aprovechamiento bruto de 1,15 m.<sup>2</sup> de techo por m.<sup>2</sup> de suelo, aplicable a la totalidad de cada sector, y destinado al uso principal y a los compatibles con éste, de aprovechamiento privado, este cómputo de edificabilidad correspondiente a las parcelas objeto de cesión obligatoria y gratuita, destinadas a albergar equipamientos. En ellas la edificabilidad no superará 1 m.<sup>2</sup> de techo por m.<sup>2</sup> de suelo, en las parcelas destinadas a equipamiento comercial y a equipamiento social, ni 0,2 m.<sup>2</sup> de techo por m.<sup>2</sup> de suelo en las destinadas a parques deportivos.

Densidad de viviendas.

La densidad máxima será de 50 viviendas por hectárea.

Altura máxima.

La altura máxima se fijará por los Planes Parciales, teniendo en cuenta en su caso, las características de las zonas próximas. En ningún caso dicha altura excederá de 6 plantas.

Anchura de viales.

Los viales colectores de tránsito rodado tendrán una anchura mínima de 12 m.

**Capítulo II.—Cuadro de sectores en suelo urbanizable.**

En el cuadro adjunto se recogen las superficies de terreno calificado como suelo urbanizable en estas normas subsidiarias, haciendo referencia a su localización en los planos 1:1.000, así como la numeración por sectores y el destino de cada uno de ellos.

Número de plano	Número de sector	Densidad	Calificación	Superficie m. <sup>2</sup>	Destino	N.º máximo viv. result.
1	—	—	—	—	—	—
2	—	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—
6	A-11	50 viv/Ha.	RM	41.431	Viv.Eq.	207
7	A-1	50 viv/Ha.	RM	38.500	Viv.Eq.	192
	A-12	50 viv/Ha.	RM	16.717	Viv.Eq.	84
	A-2	50 viv/Ha.	RM	125.085	Viv.Eq.	625
	A-3	50 viv/Ha.	RM	32.382	Viv.Eq.	162
	A-14	50 viv/Ha.	RM	22.723	Viv.Eq.	114
8	A-5	50 viv/Ha.	RM	33.000	Viv.Eq.	165
	A-6	50 viv/Ha.	RM	35.487	Viv.Eq.	177
	A-4	50 viv/Ha.	RM	30.150	Viv.Eq.	151
9	S.I.	—	IG	83.270	Industria	0
	A-9	50 viv/Ha.	RM	22.476	Viviendas	112,00
	A-10	50 viv/Ha.	RM	6.194	Viviendas	31
	A-13	No se fija	RUais	55.713,75	Viviendas Unif. ais	111
10	A-7	50 viv/Ha.	RM	58.770	Viv.Eq.	294
	A-10	50 viv/Ha.	RM	8.415	Viv.Eq.	42
	A-9	50 viv/Ha.	RM	10.450	Viv.Eq.	51
	A-8	No se fija	RUais	24.930	Viviendas Unif. ais	50
11	S-1	40 viv/Ha.	RM	41.530	Viv.Eq.	166
	S-2	40 viv/Ha.	RM	45.890	Viv.Eq.	184
	S-3	40 viv/Ha.	RM	33.250	Viv.Eq.	133
14	A-8	No se fija	RUais	105.570	Viviendas Unif. ais	211



Totales.—

M.<sup>2</sup> de suelo urbanizable, total: 871.930.

M.<sup>2</sup> de suelo urbanizable con destino industrial: 83.270.

M.<sup>2</sup> de suelo urbanizable con destino residencial multifamiliar: 602.450.

M.<sup>2</sup> de suelo urbanizable con destino residencial unifamiliar: 186.214.

Suelo urbanizable: 87, 19, 30 Ha.

Suelo urbanizable, uso industrial: 8, 32, 70 Ha.

Suelo urbanizable, uso RUAIS: 60, 24, 50 Ha.

Suelo urbanizable, uso RUAIS: 18, 62, 14 Ha.

Número total de viviendas resultantes:

En residencial multifamiliar: 2.890.

En residencial unifamiliar aislada: 372.

Total: 3.262.

Número de habitantes derivados del crecimiento de este número de vivienda suponiendo a 3,4 hab./vivienda, se derivan 11.091 habitantes.

El suelo urbanizable no debe entenderse como un objetivo a cumplir en el periodo de vigencia del planeamiento.

Una de las misiones del planeamiento es paliar una posible especulación.

La tipología indicada en los sectores de residencial multifamiliar puede cambiarse a residencial unifamiliar.

Disposición adicional.

En el suelo calificado como Urbanizable y hasta tanto no se desarrolle su planeamiento, no se autorizará la edificación aunque cumpliera con los requisitos exigidos para suelo No Urbanizable.

## TITULO VI.—NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

### REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

#### Capítulo III.—Usos no residenciales. En Suelo no Urbanizable.

### REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

#### Capítulo 1.—Normas particulares para el Suelo no Urbanizable.

##### I.VI. 1.—1.—Ambito territorial.

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que aparecen grafados como tales en los Planos de Ordenación General de "Clasificación del Suelo" a escalas 1:1.000 y 1:5.000.

##### 2.—Ambito de aplicación.

Las normas de este capítulo se aplican tanto a los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, como a aquellos clasificados como urbanizables, éstos en tanto no se aprueben los pertinentes programas de actuación urbanística.

##### 3.—Objeto.

En las presentes Normas, tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias, para preservar este tipo y categoría de suelo del proceso de desarrollo urbano, así como el establecimiento de las medidas necesarias de defensa del territorio y del paisaje.

##### I.VI. 2.—Parcelaciones urbanísticas.

En los suelos clasificados como no Urbanizables se prohíben absolutamente las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo establecido en los artículos 94 y 96 de la Ley del Suelo.

##### Edificaciones en Suelo no Urbanizable.

##### I.VI. 3.—Condiciones de uso.

El Suelo no Urbanizable estará sujeto a las determinaciones señaladas en el artículo 85 y concordantes de la vigente Ley del Suelo y a las específicas señaladas seguidamente.

##### I.VI. 4.—Usos permitidos.

—Vivienda:

Se permitirá en los siguientes casos:

Quando con carácter unifamiliar aislada se destine a usuarios de las instalaciones que se detallan en el apartado siguiente.

Quando se trate de viviendas obligatorias, conforme a la disposición adicional 3.<sup>a</sup> de la Ley de 3-12-1953 sobre fincas mejorables.

Todo ello con la condición de que no llegarán a formar núcleos de población, según lo previsto en los apartados siguientes.

—Avícola y ganadero:

Con las siguientes condiciones y limitaciones:

Condiciones higiénico-sanitarias: Toda instalación para estabulación ganadera, ya sea superior a 40 cabezas de vacuno, 50 de porcino, 100 de ovino o 1.000 aves, requerirá proyecto previo firmado por técnico competente y con el correspondiente visado colegial. En el caso de instalaciones realizadas sin el trámite anterior, se establece como obligatoria la construcción de fosa de purines impermeables o estercolero, de base igualmente impermeable, según el tipo de eliminación de residuos que se utilice.

—Industriales:

Los usos industriales quedan reducidos a aquellos que necesariamente estén vinculados a lo dispuesto en el apartado 1. 2.<sup>o</sup> del artículo 35 de la Ley del Suelo.

Quando una explotación agrícola y forestal pretenda construir una vivienda, la parcela correspondiente habrá de tener una superficie mínima de 10.000 m.

Igualmente las ganaderas.

##### I.VI. 5.—Núcleo de población.

Se entenderá que existe peligro para la formación de núcleo de población cuando, en un radio de 100 m., tomando centro en la construcción que se pretenda ejecutar en Suelo No Urbanizable, se dé alguna de las siguientes condiciones:

1.—Existencia de una o más viviendas.

2.—Existencia de dos o más construcciones, de uso distinto de vivienda, excluidas las dependencias agrícolas y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio.

3.—Otras edificaciones.

Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, previa la correspondiente y suficiente justificación.

Siguiendo el procedimiento en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública o de interés social, que hayan de emplearse en el medio rural, en las condiciones siguientes:

—El porcentaje de ocupación de la parcela será como máximo del 25%.

—La edificabilidad será como máximo de 1,0 m.<sup>2</sup> de techo por m.<sup>2</sup> de suelo.

—La distancia de la edificación respecto de la línea perimetral del terreno será como mínimo de 3 m.

##### I.VI. 6.—Condiciones de edificación.

Se prohíbe el establecimiento de redes de servicios urbanísticos, sin perjuicio de que las parcelas en que hayan de construirse las viviendas estén dotadas de los servicios mínimos.

Con anterioridad al otorgamiento de la licencia de construcción, habrá de presentarse en el Ayuntamiento, compromiso escrito que recoja expresamente que no podrán efectuarse segregaciones de la parcela que se afecte a la edificación, de forma que ésta resultase con una superficie inferior a la mínima establecida o exigida por las construcciones realizadas.

#### Cuadro de condiciones a cumplir por las edificaciones en Suelo no Urbanizable

Tipo de uso	Parcela mínima	Ocupación máxima	Altura máx. plantas m.	Retranqueo	
				linderos	Otras condiciones
1. Construcciones vinculadas a O.P.	—	25%	—	—	—
2. Explotaciones agrícolas	—	2%	1	4	2,00 m.

Tipo de uso	Parcela mínima	Ocupación máxima	Altura máx. plantas m.	Retranqueo linderos	Otras condiciones
3. Explotación ganadera	500	25%	1	4	2,00 m. Lado mínimo parcela 25 m. Distancia mín. a borde de casco, 500 m.
4. Utilidad pública o interés social	—	25%	—	—	3 m. Para industrias molestas o insalubres la distancia mín. al borde del suelo urbano era de 500 m.
5. Vivienda F.	10.000	2%	2	6,5	10 Lado mínimo de parcela 40 m.

Las tipologías de usos que pueden presentarse en Suelo No Urbanizable según la legislación vigente y su regulación, quedan recogidas en el cuadro de condiciones.

En todo caso el exceso de superficie sobre la misma establecida, sólo podrá segregarse para incorporarla a otras fincas, que con dicha agregación alcance la referida superficie mínima o aquellas que ya posean tal superficie.

#### I.VI. 7.—Normas constructivas.

Para garantizar la adaptación de las edificaciones al medio rural en que hayan de ubicarse y también para preservar los valores naturales del terreno, habrán de tenerse en cuenta las siguientes Normas:

##### 1.—Cubiertas:

Se permitirán las cubiertas de faldones con aleros, prescribiéndose los faldones ocultos tras petos.

No se permitirá la ruptura de los planos de faldones con planos verticales, excepto con elementos de pequeñas dimensiones, como el caso de mansardas.

Como materiales de cubrición se permite el empleo de la pizarra, la teja de cerámica en todas sus variedades de forma y colores naturales, así como la teja de cemento en colores oscuros: rojos, grises o negros.

No se autoriza la cubierta plana.

En pequeñas construcciones auxiliares, tales como cobertizos, gallineros, etc., podrán utilizarse cubriciones de fibrocemento u otros materiales sí, a juicio de los técnicos municipales su utilización no desentona con el medio. En cualquier caso, se prohíben los colores chillones.

Igualmente se admiten las instalaciones deportivas privadas.

##### 2.—Fachadas y medianerías:

Se emplearán materiales tradicionales, piedra natural, ladrillo, enfoscados, revocos, etc.

El ladrillo que no sea "cara vista" habrá de ser enfoscado y pintado, no pudiendo hacer uso de la edificación hasta su total terminación exterior.

Se prohíben los revestimientos de azulejos así como otros materiales artificiales brillantes.

Los muros medianeros aparentes deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas.

##### 3.—Cerramientos de parcela:

Solamente se autorizarán tratamientos a base de piedra natural, ladrillo, enfoscados, rejas metálicas, incluso postes de hormigón y alambres madera y/o elementos vegetales, según la costumbre típica de la zona, prohibiéndose el empleo de elementos ajenos a esta finalidad.

##### 4.—Vallados, accesos y urbanización interior de parcela:

Los vallados de parcelas, accesos y urbanización interior estarán sujetos a licencia municipal.

##### 5.—Movimiento de tierra:

Las edificaciones se adaptarán al máximo a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierra importantes, se suavizarán las transiciones entre los nuevos perfiles y los terrenos colindantes.

#### 6.—Vegetación:

Se respetará al máximo la vegetación existente. Se evitarán talas injustificadas. Las nuevas plantaciones serán con especies autóctonas o integrantes del medio natural de la comarca.

#### I.VI. 8.—Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente las edificaciones destinadas a los siguientes usos:

Hotelero, comercial, almacenes, excepto los necesarios a la explotación industrial.

#### I.VI. 9.—Usos existentes.

Las edificaciones e instalaciones situadas en Suelo No Urbanizable que contraviniera las normas anteriores quedarán calificadas como fuera de ordenación y será de aplicación la disposición transitoria única de esta Norma.

No obstante lo anterior y para los supuestos de industrias emplazadas en el Suelo No Urbanizable que no tengan posibilidad de ampliar el terreno en que se ubican o por la proximidad a otras edificaciones del mismo carácter, no puedan cumplir las condiciones de edificabilidad, se estará en lo dispuesto en el artículo 61.1 con relación al 60.3 de la Ley del Suelo.

En base a ello, y en el ánimo de no colapsar la necesaria expansión de una industria, se prevén las siguientes Normas específicas:

1. Se podrán llevar a cabo cuantas obras de consolidación y modernización sean necesarias para las necesidades de la propia industria, si bien, únicamente, en el supuesto de estar vinculadas a dicho uso y responden a una necesidad directa de la función específica de la misma.

Se permite la ampliación de las industrias y explotaciones existentes en SNU, con anterioridad a la aprobación de las presentes NNSS, con arreglo a las siguientes condiciones:

1.—Se mantendrá el uso existente.

2.—La ampliación no excederá del 50% de la superficie construida que exista con anterioridad.

3.—Se respetará un retranqueo mínimo de 3 m. a los linderos de la parcela.

I.VI. 10.—Edificios de vivienda ubicada en parcelas de superficie inferior a la mínima.

Cuando existiesen edificios de vivienda unifamiliar con anterioridad a la aprobación de estas Normas, en parcelas con superficie inferior a la mínima, se permitirá su ampliación, con la condición de no sobrepasar 150 m.<sup>2</sup> de superficie construida.

—Uso de acampada.

Se prevé la posible implantación de un área de acampada de superficie no superior a 10.000 metros cuadrados en terrenos de propiedad municipal.

#### I.VI. 11.—Áreas de bodegas.

Uno característico de la zona y de notable arraigo son estas construcciones enterradas que con el paso del tiempo han ido cambiando su finalidad inicial por otra más lúdica y de ocio. Es objetivo concreto de esta Ordenanza la conservación de los volúmenes creados impidiendo la invasión de elementos ajenos que acaben distorsionando la imagen inicial.

Áreas de regulación diferencial.

Se delimita un solo tipo de regulación de este tipo de áreas a lo largo de todo el término municipal.

Delimitación.

La que figura en los planos 1:1.000 de las Normas Subsidiarias.

Grados.

Se define un único grado o categoría.

Condiciones de volumen e higiénicas.

Las únicas obras permitidas son aquellas necesarias para la adecuada conservación y en su caso restauración de las bodegas, que tiendan a evitar su deterioro.

Se autorizan los aumentos de volumen interior del espacio de bodega.

Usos permitidos.

Se admite, en el interior de las bodegas, cualquier uso que, respetando la configuración de las mismas, se atenga a lo dispuesto en las presentes Normas y a la legislación específica aplicable.

## Capítulo II.

9.-Suelo no Urbanizable de protección especial.

Se señalan unas áreas de protección especial dentro del suelo no urbanizable en base a sus especiales valores forestales, paisajísticos o de otro tipo peculiar.

Zonas de Reserva Forestal.

En dichas zonas se prohíbe cualquier tipo de construcción, admitiendo solamente su explotación como zona maderera.

Tipificación de usos no residenciales.

A los efectos de la aplicación del artículo I.VI.3 sobre actuaciones en Suelo no Urbanizable, se definen como usos no residenciales todos aquellos que no incluyendo la vivienda, no sean contrarios a los fines para los que esta clase de suelo están destinados en las presentes Normas.

Tipología:

Los usos enunciados a continuación son todos los contemplados por estas Normas para el Suelo no Urbanizable, siendo necesario remitirse al cuadro y fichas de cada una de las zonas delimitadas en esta clase de suelo, para saber cuales de ellos están permitidos.

1. Uso forestal:

Se define como tal el destinado a:

-Plantación de especies arbóreas en agrupaciones o conjuntos.

-Cuidados de selvicultura en masas arboladas.

-Explotación de los recursos derivados de las plantaciones o masas arboladas.

2. Uso agrícola:

Se define como tal el destinado a:

-Plantación de especies vegetales de rentabilidad agrícola.

-Explotación de los recursos derivados de dichas plantaciones.

-Laboreo y acondicionamiento de los suelos dedicados a esta explotación.

3. Uso pecuario.

Se define como tal el destinado a:

-Cría de animales de cualquiera de las clases.

-Explotación de los recursos derivados de esta cría.

-Construcción de instalaciones especiales y propias para la cría de la especie animal de que se trate.

4. Uso de bodegas:

Se define como tal el destinado a:

-Construcciones enterradas o semienterradas para uso de almacén y conservación de productos vinícolas.

-Incluye las instalaciones necesarias de accesos y áreas colindantes de protección y mantenimiento de los volúmenes.

-Incluye también la regeneración del terreno de superficie para evitar su erosión y deterioro.

5. Transformación de productos agropecuario-forestales:

Se define como tal el destinado a:

-Las operaciones necesarias para la transformación y almacenamiento de carácter industrial de dichos productos, así como la producción de sus correspondientes derivados.

-Incluye la edificación de las instalaciones necesarias a tales efectos con unas condiciones y ubicación específicas.

6. Actividades extractivas.

Se define como tal el destinado a:

-Extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines comerciales o industriales.

-Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo provisional.

-Incluye, además, la obligación de regenerar el medio en sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación.

7. Uso recreativo-turístico del medio físico.

Instalaciones provisionales.

Se definen como tales las destinadas al recreo de la población cuyas instalaciones son de carácter provisional o bien están construidas con madera, rocas u otros materiales de total integración en el paisaje. Infraestructura recreativa "blanda".

8. Uso recreativo turístico del medio físico.

Instalaciones permanentes:

Se definen tales las destinadas al recreo de la población de manera permanente y deben cumplir las condiciones estéticas de integración ambiental. Incluyen las denominadas áreas recreativo-forestales o áreas de pic-nic o acampada con existencia de agua corriente y equipamiento mínimo necesario.

9. Usos excepcionales:

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como los que contempla el artículo 85 de la Ley del Suelo.

10. Conservación y regeneración de ecosistemas:

Se definen como tales aquellos usos o actividades que contempla el artículo 12,2,4 de la Ley del Suelo, que pueden ser de diversa índole, tales como la protección y conservación estricta de áreas ecológicamente valiosas, los referentes a actividades culturales, científicas o de investigación, o aquellos cuyo fin es la regeneración de la flora, fauna, suelo o paisaje en zonas degradadas por erosión, pérdida de suelo agrícola, etc., en general producidas por algún impacto negativo sobre el medio físico.

Condiciones generales de protección del Suelo No Urbanizable.

De las especies arbóreas tipo II.

Se refieren a la protección de las masas arboladas que posean valores naturalísticos o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies. Supone el grado máximo de protección de las especies vegetales y se habrán de respetar las siguientes condiciones:

a) Prohibición de la tala de árboles para explotación comercial. Muy en particular se prohíbe la tala de especies endémicas, características de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o curiosidad natural (encinas, quejigos, enebros, etc.). Se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos para la seguridad pública.

b) La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de la zona, no permitiéndose la plantación de especies no autóctonas o ajenas a la zona delimitada que pudieran dañar el equilibrio ecológico.

c) Prohibición de la modificación del sotobosque de matorrales, excepto para la apertura de sendas peatonales o de estancias dentro de un programa de utilización recreativa de la zona. En cualquier caso el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de selvicultura que les sean propios.

d) Prohibición de apertura de caminos rodados o carreteras, así como cortafuegos, que en caso de ser necesarios deberán disponerse en los bordes exteriores de los conjuntos arbolados.

e) Prohibición de obras de excavación en el terreno, que pudieran afectar directa o indirectamente a la base de los ejemplares arbóreos.

De las especies arbóreas tipo II.

Se refieren a la protección general de las masas arboladas estableciendo un grado mínimo de protección de las mismas.

Se prescriben para ello las siguientes condiciones:



a) Se permite la tala de árboles para su explotación comercial, siempre que se dé conocimiento al Ayuntamiento del programa de explotación, que ésta se realice por el método de la entresaca y de acuerdo con las disposiciones de los Servicios Forestales de los organismos competentes.

No se permitirá la deforestación total de una unidad de masas arboladas.

b) La repoblación a que da lugar la explotación comercial deberá cubrir, al menos, una superficie igual a la ocupada por las especies que se cortan y no podrá realizarse empleando especies no autóctonas o distintas de las existentes en la zona que pudiesen afectar negativamente el equilibrio ecológico.

c) Cuando debido a los usos permitidos en cada caso, hubiera que deforestar terreno para su localización, se realizará una repoblación equivalente en los términos señalados en el punto anterior.

d) Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de los bosques, procurando en lo posible la utilización de los bordes de las masas arboladas para la apertura de dichos caminos.

e) Se permite la apertura de cortafuegos cuando éstos sean necesarios.

De las parcelaciones agropecuarias tipo I.

Se refieren a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertas en general, suelos agrícolas de alta potencialidad, que por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta, merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso.

Se establecen las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta índole.

b) Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados para la explotación agropecuaria.

c) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma o disminución de la superficie cultivable, así como cualquier obra que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

d) Se prohíbe el establecimiento de cierres de fábrica u opacos cuando éstos pudieran afectar a la disposición actual de caminos, servidumbres, aterrazados, banqueos, etc.

e) Se prohíbe cualquier tipo de edificación destinada al uso residencial en las áreas afectadas por estas condiciones de protección.

De las parcelaciones agropecuarias tipo II.

Se refieren a la protección de conjuntos de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, así como de los prados herbáceos, que por su interés económico y su idónea adaptación a la configuración y situación de dichos terrenos merezcan seguir siendo destinados a tal uso.

Se establecen para ello los tres primeros apartados a), b), c), de las condiciones de protección de las parcelaciones agropecuarias tipo I, sustituyéndose los dos últimos por los siguientes:

d) Se permitirán cierres opacos hasta una altura de 1 m. y diáfanos hasta 2 m. en aquellas parcelas en donde se realicen edificaciones destinadas al uso residencial.

e) Se admitirá el uso residencial siempre que no altere el destino agropecuario del resto de la parcela.

De los cursos fluviales y masas de agua.

Se refieren a la protección de los cursos permanentes y masas de agua superficiales cuya función esté íntimamente ligada con la morfología y estructuración del medio físico. Se establecen para ello las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe la tala de especies arbóreas en una banda paralela al curso fluvial de ancho igual a 50 metros a contar desde la orilla.

b) Se prohíbe la acumulación de cualquier tipo de materiales u objetos, especialmente los constituyentes de vertedero de cualquier tipo en todo cauce, la orilla y en una banda de 25 metros a partir de las orillas.

c) Se prohíbe cualquier tipo de edificación en la banda de 50 mts. de ancho referida en la primera condición, salvo si son obras municipales y en casos excepcionales, para los que se requerirá una aprobación especial por parte del Ayuntamiento.

d) Se prohíbe cualquier obra que tenga como efecto la alteración del itinerario seguido por el curso fluvial, así como la extracción de áridos, gravas o arenas en todo el lecho mayor del río, incluyendo el cauce.

e) Se prohíbe cualquier cerramiento de parcela a menos de 10 metros de la orilla del curso fluvial o masa de agua, y hasta los 25 metros los cerramientos serán diáfanos en toda su altura y no mayores de un metro.

Del paisaje.

Se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia y calidad como para considerar su conservación y permanencia en estado equivalente al que se encuentra en la actualidad y como parte integrante del patrimonio a conservar considerado por estas Normas, para fines didácticos y de uso y disfrute de la población.

Se establecerán, a tal fin, las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe la modificación o destrucción de cualesquiera de los elementos naturales que supongan la alteración de la estructura orgánica o natural del medio físico o que conlleve la modificación regresiva del equilibrio medio ambiental.

b) Se prohíbe todo tipo de desmonte, excavaciones, vertidos o rellenos, que no vayan acompañados de una regeneración del suelo y recubrimiento de la cubierta vegetal o que por la magnitud del movimiento de tierras suponga una modificación importante de la fisonomía del territorio de la estructuración del mismo o de sus usos.

c) Se prohíbe la obstrucción de vistas escénicas y panorámicas con construcciones o cierres opacos, siempre que éstas puedan ser visibles desde caminos públicos o montes comunales y en el campo visual abarcado desde dichos puntos.

d) La colocación de carteles propagandísticos de grandes dimensiones o carteles publicitarios, se podrá hacer con consentimiento del Ayuntamiento, que tendrá en cuenta los criterios de valor paisajístico y de impacto visual. En todo caso estarán proscritos en las zonas detectadas como emisoras de vistas o de alta incidencia visual.

e) Se prohíbe el vertido de basuras en lugares que no estén destinados especialmente a dicho uso, debidamente cercados con muro opaco y cuya situación sea tal que no ofrezca vistas desde puntos de apreciación de panorámicas o desde caminos y carreteras de la red viaria municipal.

f) Se prohíbe en general la construcción o disposición de elementos antiestéticos o que resulten en clara desarmonía con los elementos propios y caracterizadores del paisaje.

g) La apertura de caminos requeridos con los usos que se permitan en estas zonas se realizarán cuidando expresamente impedir el deterioro de las áreas por las que discurran, evitando grandes terraplenes, desmontes, playas de estacionamiento desproporcionadas, etc., y deberán adaptarse en lo posible a los elementos propios y característicos del paisaje local. Lo mismo será de aplicación en lo referente a las explanaciones y edificaciones que se realicen de acuerdo a los usos permitidos en estas zonas.

De la fauna.

Se refiere a la protección de las comunidades de especies animales no domésticos que habitan la zona:

Para ello, y con independencia de la normativa al efecto sobre la caza y protección de animales, se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Se reducirá al mínimo indispensable la apertura de caminos rodados en las zonas más aptas para la estancia y reproducción de especies animales.

b) En dichas zonas se dispondrán en la medida de lo posible pequeños cercados y refugios para las especies animales, pájaros insectívoros protegidos, etc.

De la evitación de la contaminación.

Se refiere a la protección del medio físico para evitar la agresión al mismo por los posibles agentes contaminantes.

Se establecen para ello las siguientes condiciones:

a) Se prohíben las actividades que produzcan vertidos gaseosos con contenidos de productos químicos perjudiciales, con polvos o partículas en suspensión, o que produzcan malos olores, molestias, etc.

b) Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos o sólidos a los cauces fluviales que resulten peligrosos, molestos o procuren coloración al agua y afecten a los usos agrícolas o sanitarios que de ellas se pudieran hacer.

c) Se prohíbe toda clase de vertidos incontrolados de productos, residuos, desechos, que pudiesen afectar a la salubridad del medio atmosférico, así como la del subsuelo y a las capas de agua subterránea existentes en el mismo.

d) Se prohíben las actividades que produzcan ruidos y sean perceptibles de manera permanente desde parcelas urbanas, o bien dentro de un área circular cuyo radio sea igual a 100 metros con centro en el fondo emisor de ruidos.

Del suelo.

Se refiere a aquellos usos, actividades o aprovechamientos que por acción directa o indirecta dé lugar a procesos que afecten a las características físicas y químicas del terreno. Se establecen las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe toda actuación que destruya la capa del suelo edáfico, en aquellas zonas con ecosistemas valiosos o en las zonas determinadas en estas Normas como de regeneración.

b) Se respetará la cobertura vegetal existente en las zonas delimitadas por estas Normas, como degradadas o propuestas para regeneración.

c) Especial cuidado se tendrá en la ejecución de proyecto o actividades que de alguna manera afecten a los cursos de agua, permanentes o no, a fin de evitar los efectos de la erosión remonante.

d) En los usos agropecuarios y forestales se efectuarán las técnicas o labores que permitan la conservación del suelo edáfico o sus elementos constituyentes fundamentales.

e) En las zonas detectadas de procesos o riesgos de tipo geológico o geotécnico no se permitirán los usos que puedan resultar afectados por aquellos, dañando bienes, infraestructuras o edificios y, muy especialmente, los que afecten a la seguridad de las personas.

8665

761.640 ptas.

## Administración de Justicia

### TRIBUNAL DE CUENTAS

#### SECCION DE ENJUICIAMIENTO

Actuaciones previas número 129/94, Ramo Diputación Provincial, León, seguidas contra don Jesús del Riego Prieto.

EDICTO

Doña Concepción Munárriz Echarri, Secretaria de las actuaciones previas de referencia.

Hace saber: Que en dichas actuaciones previas se ha dictado por el señor Delegado Instructor, la siguiente:

Providencia.—El Ilmo. señor José Manuel Andreu Cueto, Delegado Instructor. Madrid a 18 de septiembre de 1995. Dada

cuenta, vistas las actuaciones practicadas en el procedimiento de referencia, y en aplicación del artículo 47.1.g) y concordantes de la Ley 7/1988, de 5 de abril, dirijase mandamiento de embargo al Ilmo. señor Jefe Provincial de Tráfico de León, a fin de que se practique la anotación preventiva del mismo en favor del Estado, Tribunal de Cuentas, quedando así trabado el vehículo matrícula LE-0725-L, propiedad de don Jesús del Riego Prieto.

Notifíquese esta resolución al Ministerio Fiscal, al representante legal de la Diputación Provincial de León, a la Jefatura Provincial de Tráfico de León y a don Jesús del Riego Prieto, a este último, al encontrarse en ignorado paradero, deberá notificársele la presente providencia mediante edictos que se publicarán en el *Boletín Oficial del Estado*, en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA donde ocurrieron los hechos y en el tablón de anuncios de este Tribunal.

Los derechos o exacciones a que dé lugar la publicación de este edicto se incluirán en la correspondiente tasación de costas en el supuesto de que hubiere condena expresa en las mismas conforme a lo dispuesto en el artículo 68.2 de la Ley 7/1988, de Funcionamiento de este Tribunal.

Lo que se hace público para que sirva de notificación a don Jesús del Riego Prieto.

Dado en Madrid a 18 de septiembre de 1995. La Secretaria de las actuaciones previas, Concepción Munárriz Echarri.—Firmado y rubricado. Delegado Instructor, señor don José Manuel Andreu Cueto.

9052

4.440 ptas.

## Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

### NUMERO DOS DE LA BAÑEZA

Doña Gemma Antolín Pérez, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de La Bañeza y su partido, por el presente

Hago saber: Que en los autos de juicio verbal civil número 33/95, de este Juzgado se ha dictado la sentencia cuyo encabezamiento y fallo dicen:

En la ciudad de La Bañeza a 12 de junio de 1995. Vistos por don Mariano Ascandoni Lobato, Juez de Primera Instancia del Juzgado número dos de La Bañeza y su partido, los presentes autos de juicio verbal número 33/95, seguidos a instancia de Ceferino Gil Pedrosa, representado por el Procurador señor Amezcua Martínez, asistido del Letrado señor Martínez Illade, contra don Pedro Sánchez García y la Compañía de Seguros Kairos, esta última representada por la Procuradora señora Sevilla Miguélez, declarado Pedro Sánchez García en rebeldía, sobre reclamación de cantidad.

Fallo.—Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por Ceferino Gil Pedrosa, contra Pedro Sánchez García y la entidad Kairos y, en su consecuencia, debo condenar y condeno a los citados a abonar al actor la suma de 57.053 pesetas, la cual devengará un interés legal del 20% desde la fecha del siniestro, recargo que será de cuenta de la aseguradora, todo ello imponiendo las costas a los demandados.

Notifíquese esta resolución a las partes, llévase el original al libro correspondiente y testimonio a las actuaciones.

Contra la misma no cabe ningún recurso.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo. Y para que sirva de notificación en forma al demandado don Pedro Sánchez García, declarado en rebeldía en estos autos y del que se desconoce su actual domicilio, expido la presente en La Bañeza a 22 de septiembre de 1995.—La Secretaria, Gemma Antolín Pérez.

9153

3.960 ptas.