



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE LEÓN

74-137

Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	<b>Jueves, 24 de mayo de 2001</b>  <b>Núm. 118</b>	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. Coste franqueo: 15 ptas. / 0,09 € No se publica domingos ni días festivos.																																				
<b>SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (ptas.)</th> <th>IVA (ptas.)</th> <th>Franqueo (ptas.)</th> <th>Total (ptas.)</th> <th>Total (euros)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>7.580</td> <td>303</td> <td>4.500</td> <td>12.383</td> <td>74,42</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>4.230</td> <td>169</td> <td>2.250</td> <td>6.649</td> <td>39,96</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>2.560</td> <td>102</td> <td>1.125</td> <td>3.787</td> <td>22,76</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>77</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>80</td> <td>0,48</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>91</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>95</td> <td>0,57</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)	Total (euros)	Anual	7.580	303	4.500	12.383	74,42	Semestral	4.230	169	2.250	6.649	39,96	Trimestral	2.560	102	1.125	3.787	22,76	Ejemplar ejercicio corriente	77	3	-	80	0,48	Ejemplar ejercicios anteriores	91	4	-	95	0,57	<b>ADVERTENCIAS</b> 1.ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2.ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Subdelegación del Gobierno.	<b>INSERCIONES</b> 129 ptas. / (0,78 €) por línea de 85 mm., salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (ptas.)	IVA (ptas.)	Franqueo (ptas.)	Total (ptas.)	Total (euros)																																	
Anual	7.580	303	4.500	12.383	74,42																																	
Semestral	4.230	169	2.250	6.649	39,96																																	
Trimestral	2.560	102	1.125	3.787	22,76																																	
Ejemplar ejercicio corriente	77	3	-	80	0,48																																	
Ejemplar ejercicios anteriores	91	4	-	95	0,57																																	

### SUMARIO

	Página		Página
 Subdelegación del Gobierno .....	-	Administración Local .....	1
Diputación Provincial .....	-	Administración de Justicia .....	-
Administración General del Estado .....	-	Anuncios Particulares .....	24
Administraciones Autonómicas ....	-		

## Administración Local

### Ayuntamientos

#### CACABELOS

##### 1. 1. MEMORIA

##### 2. 1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

El artículo 75 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establece en su apartado b) que las Normas subsidiarias del Planeamiento se redactarán entre otras, con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio.

Por otra parte, el artículo 3 del Reglamento de Planeamiento específica que la ordenación urbanística municipal se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento: c) Normas Subsidiarias del Planeamiento con las determinaciones previstas en el artículo 71.3 de la Ley del Suelo. La referencia al artículo 71.3 hay que sustituirla por la del artículo 78 de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El citado artículo 78, párrafo 1º, establece las siguientes determinaciones:

- A) Fines y objetivos de su promulgación.
- B) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
- C) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.
- D) Definición del concepto de núcleo de población.
- E) Asignación de los usos y niveles de intensidad aplicables a los diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.
- F) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fi-

jando los criterios para su determinación por los Planes Parciales. Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.

G) Normas urbanísticas.

H) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.

I) Señalamiento y delimitación de las zonas de protección especial en el Suelo No Urbanizable.

J) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

Por último, el párrafo 3º del citado artículo establece que para la delimitación de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

En cuanto a la regulación legal de estas Normas Subsidiarias de Cacabelos, es obligada la referencia al artículo 77 de la vigente Ley del Suelo que indican las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, clasificarán el suelo en todos o en algunas de las siguientes clases:

1. Suelo urbano delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo ésta a un Plan Especial de Reforma Interior.
  2. Suelo apto para urbanizar, delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.
  3. Suelo no urbanizable, fijando, en su caso, normas de protección.
- Por último haremos referencia al artículo 80.2 de la vigente Ley del Suelo que establece los documentos que han de contener las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal:
- Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
  - Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
  - Los planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que refiere el artículo 78.

• Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

En cuanto a la iniciativa en la formulación de las Normas Subsidiarias en el ámbito municipal, el artículo 109.1 y 2 que señalan:

Los Planes Generales municipales y Normas Subsidiarias de ámbito municipal, o los instrumentos de planeamiento establecidos por la legislación autonómica que los sustituyan, serán formulados por los Ayuntamientos.

Los Ayuntamientos podrán solicitar la formulación al órgano competente de la Comunidad Autónoma o a la Diputación.

En las presentes Normas Subsidiarias de Cacabelos se han cumplido las especificaciones legales citadas anteriormente complementadas con el seguimiento de las regulaciones y contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Provincial de León, en adelante, Normas Provinciales.

En cuanto al cumplimiento del art. 75, apdo. b) de la vigente Ley del Suelo, es notoria la carencia de Plan General por parte del Municipio de Cacabelos. Puesto este artículo en relación con el art. 109 de la misma Ley, relativo a la iniciativa en cuanto a la formulación de las Normas Subsidiarias municipales es claro el cumplimiento de este precepto por cuanto la Administración que ha asumido la iniciativa en la elaboración de dichas Normas ha sido la Excm. Diputación Provincial de León. Asimismo se cumple lo relativo a la idoneidad del instrumento de planeamiento regulado en el art. 3 del Reglamento de Planeamiento que establece necesidad de llevar a cabo el planeamiento de estos municipios a través de Normas Subsidiarias.

En relación al cumplimiento en las presentes Normas Subsidiarias de las determinaciones que establece el artículo 78.1 de la vigente Ley del Suelo haremos las siguientes indicaciones:

1º.- Contienen estas Normas los apartados A) y B) de dicho artículo dentro del apartado dedicado a Memoria de las Normas.

2º.- En cuanto al apartado C) del citado artículo, dicha delimitación se ha llevado a cabo siguiendo las indicaciones legales y reglamentarias, así como los criterios existentes en el apartado 4 del Capítulo I de las Normas Subsidiarias Provinciales.

3º.- El apartado D), E) y P) de dicho artículo se halla contemplado en estas Normas, siguiendo los criterios establecidos en el apartado 2.6 de las Normas Subsidiarias Provinciales en cuanto a definición de núcleos y Capítulo III de las mismas en cuanto a usos e intensidades.

4º.- El apartado G) de este artículo es cumplimentado por las presentes Normas.

5º.- Los apartados H), I) y J), se hallan contenidos a lo largo de estas Normas, siguiéndose para su redacción las pautas y criterios establecidos en la Ley, los Reglamentos y, en especial, se han seguido los criterios de las Normas Subsidiarias Provinciales.

En cuanto al cumplimiento del artículo 77 de la vigente Ley del Suelo relativa a la necesidad de delimitar los distintos suelos, se ha dado cumplimiento en estas Normas, siguiendo los criterios que al efecto establecen las Normas Subsidiarias Provinciales.

Por último, en cuanto a los documentos que han de recoger las Normas Subsidiarias municipales que establece el artículo 80.2 de la Ley del Suelo, todos ellos se encuentran recogidos en estas Normas, dándose así cumplimiento a este precepto.

## 1.2 ANTECEDENTES Y METODOLOGÍA

Como paso previo a la redacción del Proyecto de Planeamiento, vamos a seguir un proceso escalonado en su elaboración.

Primeramente, a fin de proceder a una lectura crítica de los datos obtenidos, intentaremos resumir y sintetizar éstos, subrayando aquellos parámetros relativos a la consolidación y servicios, tamaño y tipología del núcleo, población, equipamiento y crecimiento positivo o negativo del asentamiento.

En segundo lugar, el análisis de la información nos llevará a fijar un diagnóstico, tanto individual, por núcleos de población, como de modo general, en importancia relativa de unos núcleos respecto a otros.

Cualitativamente, el planeamiento que se proponga habrá de ajustarse a un sistema de objetivos previamente fijado que debe estar de acuerdo con el diagnóstico antes fijado.

Entendemos que es importante objetivar las características de los núcleos, el medio natural en el que se hallan y su capacidad administrativa real, para escoger los mecanismos de gestión del planeamiento más adecuados, dentro de los que ofrece la ley pero, en cualquier caso, proporcionados a la realidad existente.

## 1.3 RESUMEN Y ANÁLISIS DE LOS DATOS

### 1.3.1- POBLACIÓN Y VIVIENDA

Del análisis de la población que se hace una vez realizado el estudio de la misma, que queda reflejado en la Memoria informativa, se deduce que en la actualidad la población se concentra en los núcleos aunque, en los últimos veinte años, una gran parte de los asentamientos se han desplazado a los ejes de comunicación, emplazándose así nuevas viviendas que contribuyen a la formación de un tipo de poblamiento diseminado y a que los núcleos se extiendan en exceso de forma longitudinal o en estrella, apoyándose en estos ejes.

Todo ello contribuye también al progresivo deterioro de los núcleos con mayor densidad y homogeneidad que existían hace cincuenta años. Dichos núcleos se van despoblando y dejando construcciones en ruina, viviendo sus pobladores a lo largo de las carreteras, ya que tienen mayor accesibilidad. Esto ocurre en núcleos poco importantes como Pieros, San Clemente, Villabuena y Arborbuena, en el que el deterioro del núcleo se produce por abandono de la población, y en muchos casos por emigración. Esta emigración provoca en la época estival un aumento considerable de la población de todo el Municipio, siendo un buen número de estas viviendas diseminadas destinadas a segunda residencia.

Esto unido a la falta de unas normas urbanísticas que regulen el crecimiento, ha hecho que se produzcan situaciones de difícil solución para los ayuntamientos, sobre todo en los núcleos más grandes como Cacabelos.

Este municipio ha estado muy afectado por el fenómeno de la emigración, especialmente en la época de la postguerra, motivo por el cual existe una población envejecida, aunque con cierta dinámica, especialmente en Cacabelos y Quilós, quedando el resto de los núcleos con poblaciones fuertemente envejecidas y muy poco dinámicas.

En general, se puede afirmar, conforme a los gráficos existentes en los documentos de información, que la población del municipio de Cacabelos siempre ha tenido una tendencia positiva excepto en las décadas de los cincuenta y sesenta en que se produce fundamentalmente debido a la emigración. Posteriormente se remonta y alcanza su mayor cota de población en 1991, por lo que, previéndose un crecimiento que aunque sea escaso, generará los problemas típicos de los pequeños municipios bercianos, es decir, una alta ocupación en superficie con el impedimento que supone para un mejor aprovechamiento de los recursos naturales, además de generar problemas de infraestructuras y de equipamientos debido a la hiperextensión que alcanzan los núcleos.

Todo este crecimiento de la población se debe a su proximidad a Ponferrada, así como a distintas explotaciones mineras, lo cual hace que, en determinados casos, Cacabelos actúe como ciudad dormitorio.

Como conclusión, podemos afirmar que el municipio de Cacabelos posee una población con claros síntomas de envejecimiento, pero con un grupo de población joven numeroso.

La disminución de los grupos de edad más fecundos debido a la emigración de pasadas décadas, se está traduciendo en la actualidad en un descenso en el número de nacimientos, aunque la llegada a la edad fértil de los grupos más jóvenes supondrá en años venideros un nuevo aumento en el número de nacimientos.

### 1.3.2- ESTRUCTURA ECONÓMICA

La economía del municipio se basa fundamentalmente en:

- La actividad agraria.
- El turismo.

La agricultura supone un 15%, aunque genera una industria de transformación que; con la construcción supone un 45%, siendo este sector secundario el más importante.

La hostelería genera una economía importante, debido fundamentalmente a la ya comentada proximidad de Ponferrada y a la estratégica situación del Camino de Santiago, lo cual da lugar a niveles óptimos de turismo.

Todo ello hace que la renta per cápita se asemeje bastante a la de la capital de la provincia, aunque la tasa de paro asciende al 35% de la población activa, debido fundamentalmente al importante número de población dedicada a la construcción, cuyo sector, si bien ha tenido momentos de expansión por la creciente extensión de los núcleos, al ser muy fluctuante, hace que en determinados momentos produzca gran cantidad de paro.

La estructura económica es fuerte con proyección tanto nacional como internacional, especialmente la industria de transformación de productos agrícolas. Cacabelos se ha convertido de este modo en la segunda cabeza de la comarca de El Bierzo en desarrollo, con grandes capacidades en cuanto a dicha industria transformadora.

#### 1.3.3- EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS

Respecto al viario urbano, en todos los núcleos estén asfaltadas la mayor parte de las calles, con un porcentaje que oscila entre 658 y 858 excepto en Villabuena, que se invierten los porcentajes predominando las calles sin asfaltar.

En núcleos como Cacabelos, aunque la mayor parte del núcleo está asfaltado, se han ido creando pequeñas urbanizaciones de viviendas unifamiliares, en los que el viario apenas está trazado o existiendo no está pavimentado, lo mismo sucede con las infraestructuras, aunque éstas, en general, den servicio a la totalidad de los núcleos, pero debido a la disgregación de éstos, se producen casos de viviendas, generalmente no son muchas, agrupaciones de 2 ó 3, que carecen de estos servicios de infraestructura.

En cuanto a equipamientos el escolar está bastante completo, aunque todos los equipamientos son de titularidad estatal.

En Cacabelos como cabecera de municipio es donde está más completo dicho equipamiento, teniendo todos los niveles, (Preescolar, E.G.B., B.U.P., E.E.S.), en Quilós también existen Preescolar y E.G.B., mientras que el resto tienen que acceder a Cacabelos o incluso a Villafranca del Bierzo, debido a que son núcleos muy pequeños sin posibilidad de crear un equipamiento de este tipo con garantías de cubrir unos mínimos para su justo funcionamiento y aprovechamiento.

En cuanto al resto de los equipamientos, cultural, deportivo, asistencial, comercial, administrativo, etc. sólo existe en algunos casos muy escasos en la cabecera del municipio Cacabelos, aunque Quilós sea el segundo núcleo en dotaciones.

#### 1.3.4-NIVELES DE SERVICIOS, CONSOLIDACIÓN Y TIPOLOGÍA DE NÚCLEOS.

Se analizan tres indicadores físicos del Municipio que, además de la estimación del desarrollo (positivo o negativo) de éstos, así como la capacidad de gestión administrativa, nos llevará a proponer una clasificación de suelo y un modo determinado de gestión.

##### 1.3.4.1 NIVEL DE SERVICIOS

En este aspecto, y tomando como nivel aceptable el que sería para clasificar un suelo como urbano, se evalúan la capacidad de los accesos rodados, el abastecimiento de agua, el saneamiento y la energía eléctrica para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Ello es fundamental, porque en el mundo rural o semirural no serán precisos los mismos niveles que en un medio netamente urbano. En todo caso, las Normas han de fijar unas dotaciones mínimas deseables a las cuales la Administración habría de comprometerse.

En el caso del saneamiento y aún cuando alguno de los núcleos posee muy poca población, no parece recomendable, en ningún caso, el fiar la evacuación de residuales a la capacidad de depuración de los ríos y arroyos. El objetivo de preservar al máximo el medio natural es hoy, por suerte, comúnmente aceptado y objetivo primordial de estas Normas.

##### 1.3.4.2 NIVEL DE CONSOLIDACIÓN

Dado que existe diseminado, se plantea el problema de la clasificación posible de suelo urbano fuera de las entidades de población.

La clasificación como suelo urbano puede venir inducida por este factor de "consolidación", junto o aparte del de suficiencia de servicios.

Al examinar este factor, ha de tenerse en cuenta por una parte, la tipología de la edificación existente (en manzana cerrada o en edificación aislada con una superficie de parcela no ocupada por ella y adscrita a la construcción), y por otra la ordenación que la Norma propondrá para todo el sector homogéneo de que se trate. Este es el sentido del artículo 21-b) del Reglamento de Planeamiento y presuponé la determinación de áreas homogéneas y un cierto supuesto de lo que vaya a determinar la Norma. En principio, se adopta como punto de partida, la protección del carácter y la homogeneidad de la propuesta con lo ya edificado.

#### 1.3.4.3 ESTRUCTURA URBANÍSTICA Y TIPOLOGÍA DEL NÚCLEO

Se trata de objetivar cual es la estructura de los núcleos de población, los cuales se hallan disgregados a lo largo de las vías de comunicación, alguno de los cuales, como Cacabelos o Villabuena, se encuentran limitados por barreras físicas importantes como son el río Cúa y la zona de protección arqueológica de Cacabelos y Píeros, por lo que cualquier ordenación que se haga debe compaginarse con la debida protección de estas zonas.

Por último, y en cuanto a la edificación, se observa el predominio de la vivienda unifamiliar de una, dos y a lo sumo tres plantas, con cubierta de pizarra y, a veces, galerías o balcones de madera. El ladrillo es un material foráneo, utilizándose la mampostería y enfoscados.

Excepción en la tipología antedicha se da en Cacabelos, donde existen en el casco antiguo edificios que no exceden el número de plantas anteriormente citado, pero son, sin embargo, viviendas plurifamiliares.

#### 1.4 DIAGNÓSTICO Y SISTEMA DE OBJETIVOS

##### 1.4.1- DIAGNÓSTICO

El encuadre del diagnóstico y congruentemente el sistema de objetivos ha de ser doble. Por una parte, hay que tomar decisiones y hacer propuestas en cada uno de los núcleos de población de forma aislada, pero al estar éstos, de alguna manera, interrelacionados, los problemas, y las acciones deben tener en cuenta asimismo un marco general.

Podríamos, de acuerdo con anteriores consideraciones, establecer un diagnóstico con los siguientes puntos importantes:

- Desproporción entre necesidades de crecimiento y grado de ocupación del terreno.

- Crecimiento anárquico sin previsión de infraestructura especialmente de red viaria en conexión con la actualmente existente.

- Ocupación de terrenos de valor agrícola, disminuyendo el potencial de recursos.

- Falta de equipamientos.

El suelo urbano habrá de definirse atendiendo al factor de consolidación prioritariamente.

También, y desde el punto de vista general, es preciso compaginar la posible nueva construcción o rehabilitación de lo existente, con la conservación del carácter rural e integrado en el medio de las entidades menores de población.

Por otra parte, sólo se ha considerado la posibilidad de clasificar como apto para urbanizar en el núcleo de Cacabelos, ya que su desarrollo se lleva a cabo por Planes Parciales y posiblemente por "compensación" con las dificultades administrativas que ello comporta, y no tendría sentido que este tipo de suelo existiera en el resto de los núcleos de población, ya que sería una medida que coartaría cualquier iniciativa.

Parece más adecuado en estas entidades menores establecer una delimitación de suelo urbano amplia y efectuar pequeñas operaciones puntuales en los suelos vacantes, mediante "estudios de detalle" o incluso fijando en su momento todas las alineaciones necesarias para que el Ayto. pueda dar las requeridas licencias sin más trámite. Estas pueden condicionarse, por los art 2. 40 y 41 del Reglamento de Gestión, si la hubiese de completar algún servicio o ceder suelo para viales o espacios libres y se hubiese delimitado previamente una unidad de actuación.

En cuanto a la iniciativa que en estos pequeños núcleos pudiesen surgir fuera de la delimitación de suelo urbano, podrían encontrar su acople en la reglamentación del suelo no urbanizable, estableciendo, incluso, una distinción en esta clase de suelo no específicamente protegido y más cercano a los núcleos de población.

#### 1.4.2- SISTEMA DE OBJETIVOS

– Intentar formar un instrumento de planeamiento, considerando prioritaria la viabilidad de la gestión.

– En los núcleos pequeños no malgastar esfuerzos en la creación de nuevos núcleos exteriores para hipotéticos crecimientos y concentrar las actuaciones en los cascos actuales, mejorando sus servicios e intentando la aparición de equipo comunitario.

– Conservación del carácter de las entidades de población, cuidando la no aparición de tipologías extrañas en cuanto a nº de plantas, materiales, etc.

– Conservación del medio natural y agrícola.

– Potenciar Quilós y Cacabelos como cabecera de su entorno, centralizando aquellos equipos escolares, sanitarios y asistenciales que precisen de un mayor tamaño de acuerdo con su función.

– Restringir en lo posible el suelo urbano del núcleo de Cacabelos para evitar el crecimiento incontrolado del mismo, actuando mediante operaciones puntuales en aquellas zonas, en la que la red viaria sea inexistente o inadecuada para su conexión posterior con el suelo apto para urbanizar.

– Potenciar el suelo urbano de los restantes núcleos para evitar la dispersión en suelo agrícola de las posibles construcciones.

#### 1.4.3- CRITERIOS GENERALES

El proyecto de estas Normas pretende abarcar en su contenido aquellos puntos fundamentales en los que en el obligado trámite de información pública, puedan incidir con sus alegaciones los núcleos a planificar, así se concretan en planos:

1.- La delimitación en suelo urbano estricto y suelo urbano de borde apoyada en la definición que de estas clases de suelo urbano se hace en las normas provinciales y en la vigente Ley del Suelo. Teniendo en cuenta algunas consideraciones que dado el carácter de los núcleos sobre todo de Cacabelos, había que tener parcelas que cumplan la ley y además en esas fincas que tengan todos los servicios o parte de ellos solo se ha considerado que es este el fondo adecuado para realizar un programa con retranqueos etc., y dejando el resto de la parcela como suelo no urbanizable para otros usos como puede ser el de huerto familiar asociado a la vivienda, costumbre muy extendida en este municipio.

2.- Las protecciones de ríos en los entornos de los núcleos.

3.- El establecimiento de unas ordenanzas de construcción lo más congruentes posibles con la edificación existente.

4.- Una propuesta de gestión que abarca, no sólo a la consecución de algún suelo capaz de proveer espacio para equipo primario, sino también a la apertura de alguna vía pública, pequeña plaza, etc.

La gestión así se apoya en las siguientes premisas:

– Dando por establecidas las alineaciones y rasantes de calles públicas en todo el suelo urbano, la única figura de planeamiento que tendría que ser redactada, en su caso, para dar licencia sería el "Estudio de Detalle" en algún suelo vacante.

– En todo caso, las delimitaciones marcadas lo son a título orientativo. Si el Ayuntamiento considerase inviable esta delimitación, podría ser alterada y tramitada.

– Para la consecución de suelo para equipo se proponen tres soluciones.

– La 1ª es en base a la tramitación del "Estudio de Detalle" a realizar en una unidad de actuación marcada, en que los propietarios cederían el 15% del suelo para este menester.

– La 2ª, la expropiación ordinaria, repercutible por contribuciones especiales sobre los propietarios colindantes que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística.

– La 3ª sería la obtención del suelo necesario en suelo urbanizable pero limítrofe al suelo urbano, en base al interés social.

5.- Delimitación de suelo no urbanizable de entorno.

6.- Delimitación del suelo especialmente protegido y del suelo no urbanizable, este último por exclusión.

Analizados y evaluados los gráficos de número de viviendas y de habitantes, que dan los datos que se deben manejar para establecer unos mínimos en los equipamientos, tomando como referencia las cifras que para los P.P. se toman dichas cifras y se extrapolan al suelo urbano, partiendo de la base que si el nuevo suelo urbano (es decir el suelo apto para urbanizar) se le estiman en esos equipamientos al suelo urbano consolidado deberá de tenerlas igualmente. Así se han calculado dichos equipamientos para un techo de 8 años en función de la población estimada en ese intervalo de tiempo.

• N° viviendas estimadas	2.000
• N° habitantes estimados	6.000
• Sistema de espacios libres de dominio y uso público	30.000 m <sup>2</sup>
• Centros docentes	24.000 m <sup>2</sup>
• Centros de interés social y público	
- Deportivo	16.000 m <sup>2</sup>
- Comercial	6.000 m <sup>2</sup>
- Social	12.000 m <sup>2</sup>

Con estos equipamientos, se estima que el núcleo urbano está perfectamente dotado para cumplir su función y en este sentido se han incrementado.

Estas Normas serán revisadas al cabo de 8 años de su aprobación.

#### 1.5 MEMORIA JUSTIFICATIVA

El proyecto de las Normas abarca los siguientes elementos:

(A.) La Memoria.

(B.) Cuerpo normativo.

(C.) Planos.

En los planos se concreta:

– La delimitación del suelo urbano, tanto estricto como de borde.

– Las protecciones de los terrenos próximos a las carreteras, para impedir su desarrollo lineal, así como las protecciones de los terrenos que en la actualidad constituyen el medio de subsistencia de la población.

– Una propuesta de suelo apto para urbanizar en algunos de los núcleos más importantes y con un posible crecimiento de población.

– Una propuesta de gestión que abarca, no sólo la consecución de algún suelo capaz de proveer de espacio para equipamiento primario, sino también para la apertura de alguna vía pública, pequeña plaza, etc.

La gestión se apoya en las siguientes premisas:

1º.- Dando por establecidas las alineaciones y rasantes de calles públicas en todo el suelo urbano, se hará necesaria la obtención de licencia, previa presentación del proyecto de edificación.

2º.- En el caso del suelo que se califica como suelo apto para urbanizar, se gestionará con Plan Parcial.

Para la consecución de suelo para equipo se proponen dos soluciones:

1º.- Obtención a través de la gestión del suelo apto para urbanizar.

2º.- La expropiación ordinaria, repercutible por contribuciones especiales sobre los propietarios colindantes que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística.

En cuanto a las viviendas en mal estado, deshabitadas, etc., aplicar la legislación correspondiente a este respecto.

Este abanico de soluciones tendrá que ser manejado con mayor amplitud en Cacabelos a fin de conseguir mayor cantidad de suelo, que permita potenciar el equipamiento comunitario en ese núcleo.

Como niveles mínimos de servicios y equipamiento a alcanzar en cada uno de los núcleos, se proponen:

– Agua, entre 100 y 150 litros/ hab./día.

– Saneamiento con depuración en perfecto estado.

– Energía eléctrica, 1,5 Kw/viv.

– Acceso rodado y pavimentado.

Dentro de la normativa referente a la definición del núcleo de población y condiciones que impidan la formación de otros nuevos, se propone:

- I. Superficie mínima de parcela 2.000 m<sup>2</sup>.
- II. Separación mínima de la edificación respecto a linderos 8 m.
- III. El número máximo de parcelas con posibilidad de uso como vivienda unifamiliar aislada que además cumplan las condiciones anteriores, y no ofrezcan entre sí solución de continuidad, será de 10.

Todo ello en función de una primera definición de "núcleo de población" hemos de atender a los siguientes factores:

- Compacidad del núcleo.
- Ocupación del suelo.
- Densidad de la población.

Las densidades inferiores a 5 viviendas/ hectárea no producen una estructura urbana aceptable para favorecer las relaciones cívicas y de vecindad, ni la aparición de vida urbana propiamente dicha.

## 2. NORMATIVA GENERAL

### 3. 2.1 GENERALIDADES

#### 2.1.1- INTRODUCCIÓN

El documento de Normas incluido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Cacabelos establece las condiciones que deberán ser cumplidas por todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a desarrollar en dicho término.

#### 2.1.2- NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas tienen la condición de Normas Subsidiarias de Planeamiento con el contenido y el alcance previsto en el 78.1 de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 91 b) y 93 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Las normas tienen ámbito municipal, comprendiendo la totalidad de los terrenos pertenecientes al municipio de Cacabelos.

#### 2.1.3- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

De conformidad con lo previsto en el art.88.3.b) del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Normas Subsidiarias con el objeto de definir la ordenación urbanística del término municipal de Cacabelos (León).

Se propone la clasificación del suelo en tres categorías: suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable, según el art. 91.b del Reglamento de Planeamiento, recogiendo las determinaciones previstas para ello en el art. 93 del citado Reglamento.

En virtud de lo establecido en el art. 150.2 del Reglamento de Planeamiento se considera competencia para la formulación de las Normas Subsidiarias al Municipio interesado, esto es, Cacabelos, a cuyo Ayuntamiento corresponde la aprobación inicial y provisional (art. 151 Reglamento de Planeamiento).

La tramitación del expediente de elaboración y aprobación de las Normas Subsidiarias deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 125, 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento, por remisión del art. 151.2 del mismo texto legal. De dicha remisión se desprenden las siguientes fases de tramitación:

1. Exposición al público del Avance o trabajos previos (plazo mínimo 30 días, al objeto de que puedan formularse sugerencias y alternativas de planeamiento (art. 125 Reglamento Planeamiento)).

Informe y propuesta según el resultado de la exposición pública.

Determinación definitiva de los criterios y soluciones generales del planeamiento por el propio Ayuntamiento.

#### 2. Aprobación inicial.

Terminada la fase de elaboración, el Ayuntamiento procederá a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias, acordando, a su vez la apertura del trámite de Información Pública (plazo mínimo 30 días), durante el cual se podrán presentar alegaciones.

Los citados acuerdos (de aprobación inicial y de información pública) deberán publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, *Booleín Oficial de Castilla y León* y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. (arts.127 y 128 Reglamento de Planeamiento).

En el acuerdo de aprobación inicial deberán determinarse, en su caso, las áreas afectadas por la suspensión de licencias, según dispone el art. 102 del Real Decreto Legislativo 1/1992 que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### 3. Aprobación provisional.

A la vista del resultado del trámite de información pública y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará la aprobación provisional de las Normas Subsidiarias con las modificaciones que procedan.

#### 4. Aprobación definitiva.

Una vez aprobadas provisionalmente las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento las remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo, órgano competente para la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, cuyo acuerdo se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

#### 2.1.4- EFECTOS

Las Normas Subsidiarias, conforme a los art. 131, 133 y 134 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, son públicas, ejecutivas y obligatorias, entendiéndose las mismas como sigue:

- PÚBLICAS: Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar en su integridad la totalidad de la documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, que según el art. 64 del Reglamento de Planeamiento deberá estar a disposición del público en el local que a este fin habilite el Ayuntamiento.

- EJECUTIVAS: Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas, una vez publicada su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

- OBLIGATORIAS: Deben ser jurídicamente exigibles por cualquier persona física o jurídica para cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública.

#### 2.1.5- DOCUMENTACIÓN

##### MEMORIA:

Análisis efectuado para la adopción de la ordenación establecida por las Normas, su explicación y justificación.

##### PLANOS:

Planos de información; integran la realidad urbanística del municipio.

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

##### NORMAS URBANÍSTICAS:

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

#### 2.1.5- ÁMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN

A) ÁMBITO.- El territorio de las Normas Subsidiarias Municipales de Cacabelos comprende los siguientes núcleos:

- Arborbuena
- Cacabelos
- Pieros
- Quilós
- San Clemente
- Villabuena

Sobre la totalidad del término municipal se clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico del mismo y su ordenación.

B) VIGENCIA. Las Normas Subsidiarias tendrán una vigencia indefinida; no obstante en el presente documento se recogen los supuestos en los que debe procederse a su revisión, sustitución o modificación, todo ello conforme a lo previsto en el art. 160.1 del Reglamento de Planeamiento.

C.) REVISIÓN. Se realizará transcurridos 8 años desde la aprobación definitiva de las mismas.

Así mismo se podrán revisar las Normas si se produjeran las siguientes circunstancias:

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

2.- Cuando el suelo urbano y el apto para urbanizar previstos en estas Normas resulten insuficientes para satisfacer las necesidades de los diferentes núcleos.

D) MODIFICACIÓN. Aquellos elementos de la ordenación cuya alteración no implique un cambio sustancial de la propuesta podrán ser objeto de modificación, que conforme a lo previsto en los artículos 128 de la vigente Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento habrán de sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

#### 2.1.7- CLASES DE SUELO PREVISTAS EN LA ORDENACIÓN.

Las Normas Subsidiarias definen las siguientes clases de suelo cuyos ámbitos se delimitan en el plano de ordenación del suelo:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo apto para urbanizar.
- c) Suelo no urbanizable.

#### 2.1.8- USOS PREVISTOS

- a) Vivienda,
- b) Comercio.
- c) Industria.
- d) Actividades ganaderas y agrícolas.
- e) Dotaciones.
- f) Espacios libres y zonas verdes.
- g) Otros servicios públicos.

USO DE VIVIENDA.- Se consideran incluidos en este uso los edificios o parte de ellos destinados a residencia familiar. En estas Normas se incluyen y permiten los siguientes tipos de vivienda:

- Unifamiliar adosada, en hilera o pareada.
- Unifamiliar aislada.
- Colectiva adosada o agrupada en manzana cerrada.

USO COMERCIAL.- Corresponden a este uso los locales o edificios de servicio al público, destinados a la compra y venta al por menor, permuta de mercancías, etc. así como los establecimientos de oficinas, espectáculos y hoteleros.

USO INDUSTRIAL.- Comprende este uso las edificaciones, locales y establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluido su envasado, transporte o distribución. Se incluyen, igualmente, los almacenes, talleres y establecimientos artesanos, así como los talleres de reparación de automóviles y maquinaria. Se admite cuando cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento, establecidas en la vigente Ley de Actividades Clasificadas.

USO PARA ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRÍCOLAS.- Comprende las actividades relacionadas con dichos sectores económicos. Se admite cuando cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento, establecidas en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

USO DOTACIONAL.- Comprende todos los edificios o espacios de carácter público o privado, de uso colectivo.

USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.- Corresponde este uso a aquellos espacios libres de edificación, de uso público o privado dedicados al esparcimiento, recreo o expansión. Se incluyen aquellos espacios libres ocupados en su mayoría por vegetación, parques, jardines, etc.

OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.- Corresponden a este uso los edificios e instalaciones de carácter público destinados a la ejecución de obra e infraestructuras públicas.

#### 2.1.9- TERMINOLOGÍA

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

Los términos establecidos por dichas definiciones serán de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo de las presentes Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollan estas Normas pueden, en la medida que resultan necesarios, por insuficiencias de dicha terminología, emplear nuevos con-

ceptos, debiendo determinar, en tal caso, su significado de forma precisa.

#### 2.1.10- TÉRMINOS Y DEFINICIONES

ALERO.- Borde inferior de la cubierta que sobresale en vuelo de la fachada.

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

ALINEACIÓN OFICIAL.- La fijada por las Normas o los Planes y Estudios de Detalle que las desarrollan. Pueden ser:

Alineación exterior. Definen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores o viales.

Alineación interior. Definen el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

ALTURA DE PISO.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

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

CORNISA.- Elemento saliente o no, prolongación del forjado de techo de la última planta, que da origen al comienzo de la cubierta.

CHAFLÁN.- Es la parte de la línea de edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones oficiales exteriores contiguas con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

EDIFICIO EXENTO.- Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por superficies libres de edificación.

EDIFICIO EXCLUSIVO.- Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

#### EDIFICIO E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.-

Son los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que resultasen disconformes en cualquier aspecto con el mismo.

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

FONDO DE PARCELA.- Es la distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de la parcela.

FRENTE DE PARCELA.- Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.

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

MANZANA.- Es la superficie totalmente limitada por alineaciones oficiales exteriores.

MARQUESINA.- Elemento de protección que sobresale en vuelo de la fachada.

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

PATIO INGLÉS.- Es el patio de fachada, por debajo de la rasante de la acera o terreno.

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

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

PIEZA HABITABLE.- Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, despensas, trasteros, depósitos o aparcamientos.

PLANTA BAJA.- Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en, o por encima, de la rasante oficial.

PORTAL.- Es el local que se desarrolla entre la puerta o entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

RASANTE.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas conforme a las presentes Normas.

RETRANQUEOS.- Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. También entre la línea de la edificación y los restantes linderos de la finca. En el primer caso se trata de retranqueo frontal; en el segundo, de retranqueo lateral o posterior.

**SEMISÓTANO.-** Es la totalidad o parte de la planta cuyo pavimento se encuentra todo o en parte por debajo de la rasante oficial, y cuyo techo se encuentra en su totalidad por encima de la rasante oficial.

**SOLAR.-** Es la superficie del suelo apto para la edificación y que cumple las siguientes condiciones:

a) Geométricas.- Reunir los mínimos relativos al ángulo máximo de desviación de los linderos laterales respecto de la perpendicular al lindero frontal, longitud del lindero frontal y fondo que se fijan en las ordenanzas particulares.

b) Urbanizado.- Con arreglo a las normas establecidas en las presentes Normas y en los proyectos de urbanización que se redacten.

**SÓTANO.-** Es la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante oficial.

**SUPERFICIE EDIFICADA.-** Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN.-**

Es la parte de parcela, excluida la superficie ocupada.

**SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.-**

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

**SUPERFICIE OCUPADA.-** Es la comprendida dentro de la planta de la edificación definida por las líneas externas de toda la construcción, incluida la subterránea y los cuerpos volados cerrados. Se exceptuarán las construcciones subterráneas destinadas a aparcamientos.

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.-**

Es la resultante de la suma de las zonas que se señalan en las presentes normas.

**USOS PROHIBIDOS.-** Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas.

#### 2.1.11.- NORMAS CONCURRENTES

En caso de normas concurrentes, sobre el mismo aspecto, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna norma que no respete cualquiera de las restantes.

#### 2.1 NORMAS GENERALES Y COMUNES

##### 2.2.1.- SISTEMA VIARIO

La anchura será la adecuada en función de la categoría de la vía y tráfico previsto de vehículos y personas.

Recomendable.

Materiales:

- Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico-cemento o tierra apisonada.

- Vías secundarias peatonales y con carácter estético: Pavimentadas con baldosas y empedrados.

Las aceras con bordillos separadores se dimensionarán de forma que se puedan colocar las canalizaciones de servicios urbanos.

Se proyectarán los sistemas de drenaje adecuados para evitar encharcamientos.

##### 2.2.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS

El diseño, dimensionado y mantenimiento, se ajustará a las siguientes normas:

Es obligatorio cumplir:

- NBE- CPI 91

- Normas básicas para las instalaciones de suministro de agua.

O.M. 9-12-75.

Es aconsejable que cumplan:

- Normas tecnológicas NTE IFA, NTE IFC, NTE IFR, NTE IFF.

Se evitará el desarrollo de nuevas redes y ampliación en suelo no urbanizable.

Red de abastecimiento y distribución.

Deberá cumplirlas siguientes premisas y dotaciones:

- Agua potable de uso doméstico	150 l./hab.día mínimo.
- Agua de riego y otros usos	Según demanda.
- Presión máxima	6Kg/cm <sup>2</sup> / agua potable.
- Presión mínima	10 m.c.a./ agua potable.

- Agua de riego, presión recomendable	30 m.c.a.
- Velocidad mínima	0,6 m/s.
- Velocidad máxima	2,5 m/s.
- Diámetros mínimos:	

Agua potable 75 mm.

Incendios 100 mm.

(Preferiblemente independiente.)

En las urbanizaciones particulares será preciso demostrar por medio de documento legal, ante el Ayuntamiento, la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea de la red municipal o particular existente o de material propio. Así mismo deberá acompañarse de análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado oficial de aforo, en el caso de captación no municipal.

- Separación con otras instalaciones:

	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad A.T.	30 cm.	20 cm.
Electricidad B.T.	20 cm.	20 cm.

Las conducciones de abastecimiento de agua obligatoriamente han de ir por encima de la red de alcantarillado.

- Mantenimiento.

• Se dispondrá de un plano de la red de distribución instalada.

• Cada vez que se efectúen reparaciones se aislará y vaciará la red en el tramo afectado.

• Cada dos años se efectuará un examen de la red, para detectar y reparar posibles fugas, realizándose por sectores.

• Después de 15 años de la 1ª instalación se procederá a la limpieza de sedimentos e incrustaciones producidas. Si se empleasen productos químicos deberá certificarse su inocuidad para la salud por el organismo sanitario competente.

• Cada 5 años después de la 1ª limpieza se efectuará otra limpieza.

• Las piezas de la red, llaves de paso, llaves de desagüe, ventosas, etc., se limpiarán una vez al año y se pintarán cuando corresponda, existiendo piezas de repuesto para todas ellas.

Red de incendios:

Los hidrantes de incendios se conectarán a la red con una conducción independiente para cada uno de ellos. Estos podrán ser conectados a la red de abastecimiento o a otra independiente de agua que podrá no ser depurada, puesto que sus condiciones de uso requieren presiones diferentes.

Los hidrantes irán preparados para resistir heladas, pudiendo ser enterrados o en columna con tres salidas. Para diámetros de 80 mm. las salidas serán de 70 mm. y dos de 45 mm. Para los de 100 mm. de diámetro habrá una de 100 mm. y dos de 70 mm. Se situarán en lugares de fácil acceso.

Se exigirá obligatoriamente la instalación de hidrantes de incendios en los terrenos de nueva urbanización que incluyan trazado de redes de abastecimiento de agua.

##### 2.2.3.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Se ajustará a la normativa: NTE ASD NTE ISA NTE ISD

Se evitará el desarrollo de nuevas redes y ampliación en suelo no urbanizable.

Red de alcantarillado:

Podrá ser unitaria o separativa.

En la red separativa podrá hacerse la evacuación de pluviales directamente al cauce sin necesidad de depuración. Si se lleva a cabo esta técnica, parece imprescindible proceder al vertido en cauces de retenida y desde éste, tras al menos una decantación y desarenado, verter de una forma paulatina los caudales para reducir los efectos de arrastre de las primeras aguas.

- Las aguas residuales deberán ser vertidas a los colectores públicos para su posterior tratamiento en las depuradoras.

- El vertido se realizará a la mayor profundidad posible.

- Se prohíbe el uso de fosa séptica en el casco urbano o urbanizable, siendo obligatorio conectar con los colectores municipales.

La red unitaria dispondrá de aliviadero de crecida.

Cuando las aguas procedan de actividades agrícolas y ganadera se procederá a la neutronización de las aguas receptoras debido a la alta concentración de compuestos de nitratos y ácido ortofosfórico que estimula el crecimiento de la microflora provocando problemas en el uso de abastecimiento.

La NTE ISA recomienda la previsión de conductos separativos en dos casos:

Ribera de mar o de río y zonas con edificabilidad inferior a  $1m/1m^2$ .

Condiciones mínimas que han de cumplir los proyectos de red de evacuación:

- Se diseñará siguiendo el viario, bajo la acera siempre que sea posible, a profundidad como mínimo de 1,50 m. para evitar la congelación por helada.

- No deben usarse diámetros inferiores a 300 mm. en colectores y de 250 mm. en acometidas.

- La pendiente recomendable será como mínimo 1% en función de los diámetros, los máximos oscilan del 3 al 58.

- Las conducciones del sistema separativo pueden colocarse en una misma zanja a distinto nivel, las aguas negras a 30 cm. de las pluviales.

- Los sumideros podrán situarse junto al bordillo de las aceras, llevando una rejilla superior con orificio para el paso del agua.

En caso de alcantarillado unitario serán de tipo sifónico.

- La velocidad máxima de agua a sección llena será de 2 m/s.

- Sección mínima de alcantarillado 200 mm.

- Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que viertan a un cauce público deberán estar dotadas de depuradora.

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

- Todos los vertidos se realizarán después de haberse producido su depuración.

- Todos los núcleos urbanos contarán con depuradora de aguas residuales.

Mantenimiento:

• Todos los elementos de la red serán revisados cada 6 meses y se sustituirán en caso de fallo. Se limpiarán cada 12 meses, menos los de sumidero que serán limpiados cada mes.

• La limpieza y mantenimiento de urbanizaciones, fábricas y otras edificaciones correrán a cargo de los propietarios a quienes sirva la depuradora.

• La seguridad e higiene en los trabajos de limpieza y mantenimiento se ajustarán a la ordenanza pública para la recogida de basura y limpieza y conservación del alcantarillado.

#### 2.2.4.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios las cargas mínimas fijadas en la instalación MI BT O 01 y en la Normas Técnicas de diseño y calidad de las Viviendas Sociales, aprobadas por Orden de 24-01-75 (B.O.E. del 10 al 17 de diciembre de 1976) y el grado de electrificación deseada en las viviendas.

La red de distribución de baja tensión será preferiblemente subterránea y obligatoriamente subterránea en las zonas y edificios catalogados.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter de la zona en que se enclaven.

Sólo se admitirán centros de transformación en zonas públicas en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la instalación se realizará en precario, co-

riendo por cuenta del propietario el centro de transformación con todas las obras, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

#### 2.2.5.- VERTEDEROS DE RESIDUOS SÓLIDOS

Los terrenos destinados a este fin estarán situados fuera de los núcleos de población y en lugares de fácil acceso. Deberán tenerse en cuenta la situación respecto a los vientos dominantes.

En las urbanizaciones de tipo particular, en las que no exista servicio municipal de recogida de basuras, deberán prever su propio servicio, que incluya la destrucción controlada de residuos.

#### 2.2.6 - NORMATIVA GENERAL. TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD

##### 2.2.6.1.- NORMATIVA GENERAL

###### VIVIENDAS:

Todos los edificios destinados a uso de vivienda deben cumplir obligatoriamente las condiciones mínimas exigidas en las "Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas", según O.M. de 29 de febrero de 1944 (BOE de 3 de marzo).

###### COMERCIAL:

En todo tipo de edificio rige la normativa anterior referente a servicios comunes, servicios, seguridad, etc. y han de verificar las siguientes condiciones:

a) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en los sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

b) Los comercios establecidos en planta baja deberán tener acceso directo desde la vía pública o zonas comunes de la edificación.

c) Los locales comerciales en edificios de viviendas habrán de ser independientes de éstas.

d) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni con la vía pública. Dispondrán de al menos un inodoro y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción del local y cumplirán las normas fijadas para los aseos de viviendas.

e) La iluminación y ventilación podrán ser naturales o artificiales.

f) La instalación eléctrica cumplirá los Reglamentos vigentes que la afecten.

g) La altura libre mínima de los locales comerciales será:

2,50 m. en almacenes.

2,80 m. en locales comerciales abiertos al público.

###### OFICINAS:

Los locales y edificios destinados a oficinas cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las viviendas. Los cuartos de aseo serán independientes de las oficinas y no tendrán comunicación directa con la vía pública.

Se instalarán 1 inodoro y 1 lavabo como mínimo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción.

Se podrán establecer cuartos de aseo comunes a varios locales independientes de oficinas, siempre y cuando el acceso a éstos sea independiente a los distintos locales.

La altura libre mínima en los locales destinados a oficina será de 2,50 m.

###### HOTELERO:

Los locales y edificios destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda además de las disposiciones oficiales promulgadas en materia hotelera.

###### ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS:

Los locales y edificios destinados a espectáculos cumplirán la normativa, y disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia de espectáculos, y en especial el Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas (Real Decreto 2816/82-7-82).

###### DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTOS:

Los locales y edificios destinados a usos dotacionales y de equipamiento, de tipo deportivo, cultural, social, asistencial, institucional, administrativo, religioso, etc., cumplirán la normativa y disposiciones oficiales de aplicación a su respectivo destino.

**GARAJE Y APARCAMIENTO:**

Se considerarán afectos a este uso los locales o edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, los depósitos para venta de coches, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina que puedan necesitarse para el desarrollo de la actividad.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 4,50 m. por 2,2 m., con calles interiores de 4,50 m. El ancho mínimo de acceso a los locales será de 3,00 m. Contarán con sistemas de ventilación y protección adecuados a la normativa; específicamente a la norma CPI 96.

**2.2.6.2.- EDIFICACIÓN.- CONDICIONES DE DISEÑO****Número de plantas**

En el cómputo de las plantas se incluirá la planta baja, plantas retranqueadas, áticos y semisótanos que sobresalgan más de 1 m. en cualquiera de las rasantes viarias en contacto con la edificación.

**Sótanos y semisótanos:**

- No se permite el uso de vivienda en sótano ni en semisótano.
- Deberán tener ventilación suficiente por medios naturales o artificiales.
- Altura mínima: 2,30 m.
- Uso: Aparcamiento y servicio del edificio. Para alturas mayores a 2,80 m. se permiten otros usos.
- Las escaleras no podrán comunicarse con las del resto de los locales del edificio.

**Plantas bajas:**

- Usos: vivienda locales comerciales: el Ayuntamiento determinará la conveniencia del local para uso comercial.
- Altura mínima: 3,00 m.
- Altura máxima: 3,50 m.
- No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos.
- Vestíbulos y portales: altura 2,50 m.

**Ancho mínimo 2,00 m.****Escaleras: Ancho 1,00 m.**

Peldaños: huellas 28 cm.

Contrahuellas 17,50 cm.

Máximo de peldaños por tramo: 16

Barandillas: altura mínima 95 cm.

**Plantas de Piso:**

- Uso: vivienda
- Altura mínima: 2,60 m.
- Altura máxima: 3,00 m.

**Aprovechamiento bajo cubierta:**

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. Si este aprovechamiento se realiza para uso exclusivo de almacenamiento o secadero de productos de campo, no computará volumen.

A fin de regular el volumen total construible, se considera una altura máxima de cubreras a contar desde la altura a cornisa de 3 m. con pendientes de faldones de cubierta iguales o menores de 30 grados, admitiéndose únicamente faldones rectos de inclinación uniforme.

Se autoriza la construcción de buhardillas como cuerpos salientes de los faldones de cubierta, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Estarán retranqueadas como mínimo 2 m. tanto de la línea de fachada exterior como interior, siendo su paramento exterior paralelo a la línea de fachada.

2. La longitud de las buhardillas (suma de las longitudes de cada una de ellas), medida paralelamente a la dirección de la fachada, no será superior a 1/3 de la longitud de la fachada de la edificación.

3. La longitud máxima de cada buhardilla será de 1,5 m. y la separación mínima entre ellas será 1,50 m.

4. En ningún caso sobresaldrán por encima de la línea de máxima altura definida en la cubierta.

La dimensión mínima para el uso como vivienda independiente ha de ser superior a los 45 m<sup>2</sup>.

**Retranqueos salientes y vuelos:**

- No se autorizan retranqueos respecto a la alineación oficial.
- En planta baja no se permiten salientes.
- Se permiten vuelos hasta 50 cm. en calles de anchura superior a 8 m. e inferior a 12.
- Se permiten vuelos de 0,75 m. en calles de anchura superior a 12 m. e inferior a 15.
- Se permitirán vuelos de 1 m. en calles de anchura superior a 15 m.
- En calles inferiores a 8 m. no se permiten vuelos.
- Se permitirán terrazas entrantes cuya profundidad no sea superior a su anchura y vez y media su altura.
- Se permitirán balcones, galerías y miradores.
- La altura mínima del vuelo no será nunca inferior a 3 m. sobre rasante.

**Marquesinas, banderines y toldos:**

- Su altura mínima sobre rasante será de 2,25 m.
- Su saliente podrá ser igual al 75% de la acera con un máximo de 1,5 m.
- Respetarán en todo caso el arbolado.
- Si aparecen elementos luminosos, éstos deberán ir situados a una altura superior a 3,00 m. y requerirán para su instalación de la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.

**Cuadras y locales de servicio anejos a vivienda**

- Se prohíben cuadras y locales de servicio independientes de la vivienda en la fachada de la parcela.
- Se permiten estos locales en el patio de parcela.
- Dispondrán de conexión con la red de saneamiento, mediante sumidero protegido con rejilla.
- Dispondrán de ventilación natural o artificial que nunca habrá de comunicar con la vía pública.
- Se prohíben las fábricas de bloque de hormigón estándar sin revestir en el cerramiento de estos locales.
- Cuando se utilicen revocos exteriores, éstos deberán tener acabado, pintado o ir coloreados en su masa.

**Patios de parcela**

- Cubiertas: no se podrán cubrir los patios de parcela mientras existan huecos de luz o ventilación, hacia ese patio.

- Los patios de parcela pueden ser:

- Patios cerrados.

- Patios abiertos.

**Patios cerrados**

La forma del patio será tal, que permita inscribir un círculo de 1/4 de la altura y no sea inferior a 3 m. y de una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>.

Los huecos tendrán luces rectas de al menos 3,00 m.

**Patios abiertos**

Los patios abiertos tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y nunca inferior a 4 m., con una profundidad inferior a 1,5 veces su anchura.

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

**Patios mancomunados**

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

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión de patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares a inscribirse en el

Registro de la Propiedad, con la condición de poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para completar sus dimensiones mínimas.

Cerramientos y paramentos al descubierto

- Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que se señalen en las ordenanzas para evitar el acceso público al solar.

- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

- La cerca, si es definitiva, se ajustará a las especificaciones dadas en estas normas. Si es provisional podrá ser de tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos.

- La altura mínima y máxima será la fijada en estas Normas para cada tipo de suelo.

- Cuando se produzca el derribo en cualquier finca, sin que se prevea construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma.

Portales

- El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor un ancho mínimo de 2,00 m.

- El hueco de entrada será superior a 1,3 m. de luz.

Escaleras

- La anchura mínima en escalera de uso público será de 1,00 m.

- Se permitirá la ventilación central por medio de lucernarios de superficie superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras.

- Dimensión mínima del hueco de iluminación 0,80 m<sup>2</sup>.

- La huella y contrahuella serán uniformes en toda la escalera.

- La contrahuella no superará los 17,50 cm.

- La huella será superior a los 28 cm.

Chaflanes

- Los cruces de las calles de las áreas de edificación cerrada podrán disponer de chaflanes en las esquinas de la planta baja de las edificaciones, ajustándose a las siguientes normas:

- Calles de ancho inferior a 10 m. 3,00 m.

- Calles entre 10 y 15 m. 4,50 m.

- Calles de ancho mayor de 15 m. 6,00 m.

- La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones de la fachada.

- No serán obligatorios los chaflanes cuando el ángulo entre las alineaciones de fachada sea superior a 120°.

- No serán obligatorios los chaflanes cuando al menos una de las calles sea peatonal.

Medianeras vistas, fachadas ciegas y traseras

- Tendrán un mínimo de revoco y pintura o seguirán la tónica que se ha seguido en fachadas principales.

- Si no se ejecutase este cerramiento obligatorio, después de abrirse a su propietario o representante, será construida por la Brigada Municipal con cargo al propietario de la finca.

Protecciones

- Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras irán dotadas de barandilla protectora.

Conservación de servicios y espacios libres

- En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios, instalaciones, etc. así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidos al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Posteriormente a este acto el conservar los espacios privados será por cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

Chimeneas de ventilación

- Serán obligatorias chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, esca-

leras, despensas y garajes, siempre que no dispongan de ventilación natural.

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

2.2.6.3.- EDIFICACIÓN.-CONDICIONES TÉCNICAS

Aislamientos

- Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase asegurará el aislamiento, acústico, térmico y de humedad según normativa vigente sobre ello (NBE CT 79 y NBE CA 82).

- Los aislamientos deberán cumplir la normativa NBE CPI 91 contra incendios.

Agua

- Todo edificio deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, debiendo cumplirse la Norma para las instalaciones interiores de suministro de agua. (orden 9-12-1975).

Calefacción y aire acondicionado

- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, contadores, etc. deberán cumplir las condiciones vigentes.

- No podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

- Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.

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

Cartería

- Todo edificio dispondrá de buzones para correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

Energía eléctrica

- Todo edificio dispondrá de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la Reglamentación vigente sobre la materia.

Red de desagüe

- Solamente se permitirá el uso de fosas sépticas en suelos aptos para urbanizar y en suelos no urbanizables.

Estas fosas sépticas cumplirán la normativa vigente en cuanto a su proyecto y construcción.

Servidumbres

- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento, al servicio del núcleo.

Derribos

- Los derribos se efectuarán según horario previamente autorizado por el Ayuntamiento.

- Se prohíbe arrojar los escombros a la calle.

- Se prohíbe la utilización de explosivos excepto si se tiene autorización expresa del Ayuntamiento.

- El transporte de residuos se realizará evitándose el desprendimiento de polvo y escombros en el trayecto.

Vallado de obras

- En toda obra de nueva planta, derribo o reforma que afecte a la fachada habrá de colocarse valla de protección de 2,00 m. de altura y situada a una distancia máxima de 1,50 m. de la alineación oficial.

En todo caso deberá dejarse un paso libre para peatones de 0,60 m.

- 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 de las suficientes advertencias de peligro.

- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la valla.

- El carácter de esta valla es siempre provisional en tanto dure la obra; por ello transcurrido un mes sin realizarse obras deberá suprimirse la misma.

Construcciones provisionales

- En el interior de los solares en los que vayan a efectuarse obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación.

- Estas obras deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, o en caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### Obras en edificios fuera de ordenación

- Los edificios erigidos con anterioridad a las Normas que resultaren disconformes con las mismas 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.

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

- Por pequeñas reparaciones se entenderán:

\* La sustitución parcial de forjados hasta un 10% de la superficie.

\* La evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías y tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecuación.

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

#### Obras de reforma

- En fincas que no están fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

#### Obras de conservación de edificios

- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios estarán obligados a proceder a su revoco, blanqueado o pintado cuando lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico correspondiente.

- Todos los propietarios estarán obligados a conservar el edificio en perfecto estado de solidez a fin de no comprometer la seguridad pública.

#### Conservación de servicios y espacios libres

- En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si las infraestructuras, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Posteriormente a este acto, la conservación de los espacios privados será por cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los estatutos de la comunidad de propietarios a que pertenezcan. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

#### Espacio exterior

- Se define espacio exterior en patio de parcela aquel que verifique que su fondo perpendicular al plano de la fachada sea superior a dos veces la altura de la misma.

#### Plantaciones y jardinería

- El tratamiento de los espacios libres de uso público deberá incluir, en lo posible, la plantación de especies arbóreas adaptadas a las condiciones climatológicas y tradicionales de la zona.

#### 2.2.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS

##### FACHADAS

- Colores predominantemente colores grises.

- Ratio huecos. Se define la "ratio" como la proporción entre las dimensiones verticales y horizontales de los huecos, en la composición general de una fachada.

Se recomienda los huecos de ratio vertical, tanto en las plantas bajas como en las restantes del edificio, aunque podrán admitirse en función de la composición, huecos cuya dimensión vertical sea igual a la horizontal.

- Carpintería. Se recomienda la tradicional de la zona.

- Relación huecos-macizos

Se tenderá al diseño de fachadas con predominio de las superficies de macizo (muro) sobre las de hueco (ventanas, puertas, etc.).

- Materiales. Se emplearán materiales tradicionales de la zona.

#### CUBIERTAS

- Materiales pizarra.

- Forma y elementos

Mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional, incorporando el remate de cubierta en alero.

#### DISEÑO DE PLANTAS BAJAS

- En edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada en su conjunto en los cascos consolidados, por lo que en el proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

- En reformas de edificios existentes, los bajos que aparezcan vacíos en edificios o ambientes catalogados deberán adaptarse en su diseño y materiales al resto del edificio.

- No se permitirán modificaciones en la estructura de los bajos de los edificios catalogados o en ambientes catalogados cuando dichos bajos formen parte de conjunto en cuanto a concepto arquitectónico y su modificación suponga un deterioro grave.

- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales en cascos consolidados se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

- Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.

- Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada.

### 3. NORMAS DE PROCEDIMIENTO, LICENCIAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

#### 3.1 ÁMBITO, ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos al requisito previo de licencia los actos relacionados en el art.1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y en general cualquier actividad sobre el suelo o subsuelo, realizada por personas, entidades privadas y administraciones públicas distintas del Ayuntamiento de Cubillas, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos del artículo 244.1 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### 3.2 ÓRGANO COMPETENTE

Será competente para el otorgamiento de licencias al Alcalde del Ayuntamiento de Cacabelos, sin perjuicio de las delegaciones que procedan, conforme a lo previsto en el art. 21.1.11 de la Ley de Bases de Régimen Local de 1 de abril de 1985.

#### 3.3 PROCEDIMIENTO

De conformidad con lo previsto en el art. 242.3 de la vigente Ley del Suelo y 4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

#### 3.4.- CLASES DE LICENCIAS

##### 3.4.1.- LICENCIA DE PARCELACIÓN

Requiere licencia de parcelación individualizada y expresa todo acto de alteración, sea por agregación o subdivisión de parcelas en suelo urbano o apto para urbanizar que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión que se especifican en estas normas.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo apto para urbanizar hasta que no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.

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

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 259.3 de la vigente Ley del Suelo, el Ayuntamiento comu-

nicará de oficio a los Registros de la Propiedad todos los acuerdos de aprobación definitiva o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones y reparcelaciones, así como resoluciones que concedan o denieguen licencia de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes.

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

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, describiendo cada finca original existente y cada una de las parcelas resultantes, debiéndose hacer patentes que éstas son adecuadas para el uso que las Normas les asignan.
- Plano de estado actual de escala mínima 1:1.000, especificando usos de los terrenos.
- Plano de parcelación de escala mínima 1:1.000.

#### 3.4.2.- LICENCIA DE URBANIZACIÓN

**DEFINICIÓN (art. 67 del Reglamento de Planeamiento):**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras de acondicionamiento urbanísticas del suelo destinadas a llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de las Normas Subsidiarias y en suelo urbanizable la realización material de las propias de los planes parciales.

También podrán redactarse proyectos de urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

**DOCUMENTACIÓN:**

La solicitud de licencia de obras de urbanización deberá contener los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de la obra.
2. Planos de información y solución.
3. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques, jardines de uso público y espacios abiertos de uso privado y las construcciones que hayan de derribarse.
4. Planos de proyecto y de detalles.
5. Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
6. Mediciones y presupuesto.
7. Plan de obras.

No será necesario el pliego de condiciones económico administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

#### 3.4.3.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS

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

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

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

**DOCUMENTACIÓN:**

La solicitud de licencia de obra de edificación deberá contener los siguientes documentos:

1. Instancia de solicitud de licencia.
2. Memoria de cumplimiento de las condiciones dadas por las presentes Normas, incluidas en su caso las referidas en el apartado anterior.
3. Proyecto técnico de las obras redactado por técnico competente con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas, y visado por el correspondiente colegio profesional.
4. Certificación acreditativa de señalamiento de línea.
5. Dirección facultativa igualmente visada por el correspondiente Colegio Oficial.

#### 3.4.4.- LICENCIAS DE OBRA DE REFORMA PARCIAL. LICENCIA DE OBRA MENOR

**DEFINICIÓN:**

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

**DOCUMENTACIÓN:**

La solicitud de licencia de obra menor deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1. Instancia de solicitud de licencia.
2. Croquis y memoria descriptiva de la obra a realizar, incluyendo presupuesto de ejecución de las obras solicitadas.
3. Dirección facultativa visada, en caso de ser necesaria.

#### 3.4.5.- LICENCIAS DE DERRIBO

Solamente se concederán licencias de derribo en los supuestos siguientes:

- Que el edificio haya sido declarado en ruina inminente previamente.
- Con licencia previa de nueva construcción correspondiente.

**DOCUMENTACIÓN:**

La solicitud de licencia de derribo debe contener los siguientes documentos:

1. Instancia de solicitud de licencia.
2. Memoria, esquemas y fotografías que justifiquen el derribo realizado por técnico competente, incluidas las referidas en el apartado anterior.

#### 3.4.6.- LICENCIA DE USO

Toda solicitud de licencia de obra de edificación debe especificar el uso al que irán dirigidas las obras, que habrán de ajustarse a lo permitido en las Ordenanzas, entendiéndose concedida dicha licencia al ser otorgada la licencia de obras correspondiente.

En el supuesto de que el cambio de uso no lleve aparejada nueva obra, deberá solicitarse licencia de uso.

**DOCUMENTACIÓN:**

1. Instancia de solicitud de licencia.
2. Memoria que justifique que el nuevo uso está permitido por las Ordenanzas.

#### 3.4.7.- LICENCIA DE OCUPACIÓN

Están sometidos a este tipo de licencia los edificios e instalaciones en general que vayan a ser ocupados por primera vez.

**DOCUMENTACIÓN:**

Para la concesión de esta licencia habrán de presentarse:

1. Certificación final de obra: si para la ejecución de la obra se ha precisado dirección técnica.
2. Cédula de habitabilidad: si procede.
3. Autorizaciones o licencias administrativas, por razón de actividad, protección, etc.

#### 3.4.8.- LICENCIA DE APERTURA DE INDUSTRIA

Con independencia de la licencia de ocupación, está sujeta a la licencia de apertura de establecimientos mercantiles o industriales. Su objeto es verificar si los locales reúnen las condiciones necesari-

rias de seguridad, salubridad, etc. y las que se dispusiesen en las Ordenanzas.

Si se trata de una actividad que pueda estar comprendida dentro de las actividades clasificadas recogidas en la Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 5/1993 o en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 14 de julio de 1994, que la desarrolla, se diferenciará entre dos tipos de licencias:

**Licencia de actividad:** Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada deberá solicitar ante el Ayuntamiento la autorización previa correspondiente que se denominará licencia de actividad. La concesión o denegación de dicha licencia será competencia del Alcalde.

Se considera nueva actividad:

- Los primeros establecimientos.
- Los traslados o cambios de titularidad de locales, cuando varíe la actividad que en ellos viniese desarrollándose.

La documentación a presentar será la recogida en el artículo 3 de la Ley 159/1994, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

**Licencia de apertura:** Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará licencia de apertura.

La documentación a presentar es la que a tal efecto se recoge en el artículo 4 de la Ley 159/1994.

En cuanto a la tramitación, procedimiento, suspensión, regulación de actividad, comprobación y demás actividades tendentes a la concesión de este tipo de licencias se ajustará a lo que se regule, a tal efecto, en la ya referenciada Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y al Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 159/1994, de 14 de julio, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### 3.5. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Estarán sujetos a licencia los actos dispuestos en el Título VII, Capítulo I de la vigente Ley del Suelo, así como las actuaciones especificadas en estas Normas.

#### 3.5.1.- OBTENCIÓN DE LICENCIAS

Toda obra que se realice deberá tener la correspondiente licencia municipal, la cual será otorgada cuando las obras para las que se solicite se ajusten a lo establecido en estas Ordenanzas.

#### 3.5.2.- PROYECTO

Siempre que obliguen a ello las disposiciones vigentes, la obra será proyectada y dirigida por facultativos competentes y legalmente autorizados, lo que se hará constar en el Oficio dirigido al Sr. Alcalde, y el proyecto ha de estar aprobado por el Colegio Oficial correspondiente.

En caso de obra menor (apartado 3.4.5), no será necesaria la dirección facultativa, salvo que las disposiciones vigentes indiquen lo contrario.

#### 3.5.3.- PAGO DE DERECHOS

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

#### 3.5.4.- SOLICITUD

La solicitud deberá dirigirse al Sr. Alcalde en el papel impreso correspondiente (lo facilitarán en Secretaría del Ayuntamiento).

Esta solicitud ha de ir firmada por el propietario o persona que le represente, indicando su domicilio y además por el facultativo de la obra.

El propietario estará obligado a comunicar al Director Técnico de la obra las condiciones en que se otorga la licencia y el comienzo de la obra.

#### 3.5.5.- CADUCIDAD

Las licencias de obras de las que no se haga uso durante 6 meses consecutivos, a partir de la fecha de la concesión o del momento de su interrupción, una vez comenzadas y suspendidas, podrán ser objeto de declaración de caducidad, previa audiencia del interesado.

En este caso será necesario solicitar nuevamente licencia, abonando de nuevo las tasas municipales.

#### 3.5.6.- INCUMPLIMIENTOS

Son de aplicación los art. 248 de la Ley del Suelo, 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El propietario se ajustará a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la licencia.

En caso de incumplimiento de las condiciones de la licencia o cuando las obras se ejecuten sin ella, el Alcalde o persona que tenga atribuida competencia, dispondrá la suspensión inmediata de las obras.

El acuerdo de suspensión se notificará al Alcalde en el plazo de 3 días, si dicho acuerdo no hubiera sido adoptado por él.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar licencia o ajustar la obra a las condiciones señaladas por la misma.

Si transcurridos dos meses el interesado no lo hubiera hecho, el Ayuntamiento acordará, si procede, la demolición de la obra a costa del interesado.

#### 3.5.7.- VARIACIONES DE PROYECTO

En caso de que en una obra el propietario desee variar el proyecto aprobado, lo hará constar compareciendo ante la Alcaldía, debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto reformado para una nueva licencia. De no hacerlo así, o si el proyecto incumpliera las ordenanzas, se suspenderían los trabajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

Si la modificación es obra menor, no será necesaria la comparecencia del interesado ni el proyecto reformado. Bastará con indicar, de forma que quede perfectamente especificada, la modificación en la Certificación de Fin de Obra.

#### 3.5.8.- OBRAS OFICIALES

Los organismos dependientes del Estado, Provincia o Comunidades Autónomas, están igualmente sometidos a licencia, salvo lo dispuesto en el art. 244 de la vigente Ley del Suelo, 1/1992, de 26 de junio.

#### 3.6.- OBRAS DE NUEVA PLANTA. LINEA OFICIAL

##### 3.6.1.- DEFINICIÓN

Toda ejecución de obra de nueva planta llevará aparejada consigo la solicitud de línea oficial, acompañando en plano de situación cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas, expresando el uso a que se dedicará dicha obra. Este requisito han de cumplirlo también las obras oficiales.

En ningún caso se considerará concedida la licencia de construcción sin que anteriormente se hayan señalado las líneas oficiales.

##### 3.6.2.- REPLANTEO DE LINEAS

Dentro de los 15 días siguientes a la presentación del recibo o pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y hora en que habrá de tener efecto el replanteo, notificándolo con 48 horas de antelación al propietario o persona que lo represente y técnico, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señale alineación oficial en el día y hora señalado.

De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

##### 3.7.- PROYECTO DE SELLADO DE OBRA

El Ayuntamiento entregará al propietario, al concederle la licencia, un ejemplar con sello oficial que éste deberá depositar en la obra y a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

#### 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

##### 4.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

A los efectos de la regulación de los usos y de la edificación, el suelo urbano se divide según las distintas zonas a las que son de aplicación las siguientes ordenanzas.

#### ÍNDICE

ORDENANZA 1ª.- NÚCLEO RURAL.

ORDENANZA 2ª.- MANZANA SIN APROVECHAMIENTO DE PATIO

ORDENANZA 3ª.- MANZANA CERRADA

ORDENANZA 4ª- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA-ADOSADA

ORDENANZA 5ª- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

ORDENANZA 6ª- ZONAS DE EQUIPAMIENTO

ORDENANZA 7ª- ZONAS DE PARQUES Y JARDINES

ORDENANZA 8ª- SUELO URBANO DE BORDE

4.1.1.- ORDENANZA 1ª.- EDIFICACIÓN EN NÚCLEO RURAL

4.1.1.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a las zonas específicas comprendidas dentro de los límites de suelo urbano de Cacabelos, así como por los núcleos de población de: Pieros, Quilós, Arborbuena, San Clemente y Villabuena.

4.1.1.2.- DELIMITACIÓN

La establecida en cada caso específico en los planos a escala 1:1.000.

4.1.1.3.- USOS

Se permiten todos los usos excepto las industrias incompatibles con las viviendas, se incluyen también dentro de los usos permitidos el almacenamiento de productos agrícolas y con carácter excepcional la estabulación de animales domésticos, siempre que se ajusten a lo estipulado en el Reglamento de Actividades Molestas, y se encuentren situados en planta baja.

4.1.1.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Se considerarán las oficiales señalizadas en los planos correspondientes, en los casos en que no estuvieran especificadas, se entenderá que serán de aplicación las actualmente existentes.

4.1.1.5.- CONDICIONES DEL SOLAR

No se establecen dimensiones ni superficies mínimas, siempre y cuando ambas permitan a la construcción cumplir con las condiciones relativas a vivienda exterior así como el programa mínimo tal y como se establece en estas Normas Reguladoras.

4.1.1.6.- FONDO EDIFICABLE

Se permite la edificación de la totalidad del solar exceptuando los patios de parcela que fuesen necesarios.

4.1.1.7.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima permitida será de dos plantas (baja + 1) con una altura máxima de 7 m. La altura libre de pisos será de 3,50 m. máximo en planta baja y 2,50 m. mínimo en las plantas dedicadas a vivienda. Se permite el bajo cubierta.

4.1.1.8.- PATIOS DE PARCELA

Cumplirán las dos condiciones siguientes:

1. Se podrán inscribir en su planta un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a 1/4 de la altura del paramento más alto que lo encuadre.

2. Su diámetro mínimo será de 3 m.

4.1.1.9.- PATIOS MANCOMUNADOS

Para la edificación en solares que den frente a patios mancomunados, abiertos a vías públicas, el Ayuntamiento podrá exigir el depósito de una fianza no superior al 2% del importe de las obras a ejecutar como garantía de ejecución de las obras correspondientes a la pavimentación y urbanización en general del espacio mancomunado.

4.1.1.10.- SERVIDUMBRE DE PASO Y CALLES PARTICULARES

En ningún caso las servidumbres de paso y las calles particulares, implicarán la existencia de calle o espacio público, por lo tanto cualquiera de las parcelas que den frente a los espacios mencionados; sólo se podrá edificar si cumple las siguientes condiciones:

1).- Sólo se permitirá la realización de vivienda unifamiliar aislada con un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a todas sus lindes. Prohibiéndose cualquier otro uso, y debiendo disponer de 1 plaza de aparcamiento situada en el interior de la parcela. La parcela mínima tendrá una superficie de 300 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 12 m.

2).- El nº de plantas será de 2 (baja + una) con una altura máxima de 7 m.

3).- El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de fianza en la cuantía que estime oportuna, como garantía de ejecución de los servicios de alcantarillado, suministro de agua, pavimentación y electricidad, hasta los puntos de enganche y entronque con los ya existentes.

4.1.1.11.- CALLES SIN SALIDA

En los solares que únicamente den frente a este tipo de calle sólo se podrán edificar edificios destinados a uso exclusivo de viviendas,

con una altura de 2 plantas (P.baja + una) y altura máxima de 6,30 m. con un retranqueo mínimo de la edificación respecto al eje de la calle de 3 m. si ésta tuviera menos de 3 m. de anchura, debiendo disponer así mismo de 1 plaza de aparcamiento situada en el interior de la vivienda.

4.1.1.12.- CUERPOS VOLADOS

Únicamente se permitirán cuerpos volados cerrados en aquellas calles o espacios públicos que tengan una anchura igual o superior a 12 m. o se pueda inscribir en ellas un círculo con un diámetro igual o superior a los 12 m. También se permitirán cuerpos volados cerrados, en edificaciones que den frente a patios mancomunados que cumplan las condiciones del párrafo anterior, la longitud total de 108 vuelos en cada fachada no será superior a 1/3 de la longitud total de la fachada considerada.

Se permitirán cuerpos volados abiertos en aquellas calles que tengan una anchura igual o superior a 6 m. con una longitud de vuelo igual a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m.

4.1.1.13.- SOPORTALES

Se realizarán soportales, si los hubiera habido en el edificio preexistente o los tuvieran los edificios colindantes, además de en las zonas especificadas en estas Ordenanzas, sus dimensiones serán análogas, a las existentes, tanto en altura como en profundidad y separación entre pilares.

4.1.2.- ORDENANZA 2ª.-

EDIFICACIÓN EN MANZANA SIN APROVECHAMIENTO DE PATIO

4.1.2.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a aquellas porciones de suelo urbano con destino a edificación continua entre medianerías, con patio de manzana, que no podrá ser ocupado por edificación y que puede estar comunicado con los espacios o viales exteriores mediante paso libre de edificación.

4.1.2.2.- DELIMITACIÓN

La establecida en los planos de ordenación a escala 1:1.000 que corresponden al núcleo urbano de Cacabelos.

4.1.2.3.- USOS

En ambos casos se permiten todos los usos excepto los industriales incompatibles con vivienda y estabulación o tenencia de ganado. Los patios de manzana resultantes sólo podrán tener usos relativos a actividades agrícolas (huertas familiares, etc.) en cuyo caso únicamente se podrán realizar instalaciones de carácter temporal y fácilmente desmontables (invernaderos, etc.)

En el caso de que el patio de manzana resultante fuese mancomunado o perteneciente a un mismo propietario, tendrá las mismas características que los patios abiertos a fachada, pudiéndose realizar en ellos nada más que obras relativas a instalaciones de mobiliario urbano equipamiento de áreas de juego o jardines de uso privado.

4.1.2.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Son las especificadas en los planos a escala 1:2.000 correspondientes. En aquellos casos en que no se encontraran especificadas se entenderá que coinciden con los actualmente existentes.

4.1.2.5.- SOLAR

La superficie mínima del solar será de 120 m<sup>2</sup>. con frente mínimo a fachada de 10 m<sup>2</sup>. pudiéndose admitir dimensiones menores en los casos en que sea manifiesta la imposibilidad física del cumplimiento de los anteriores mínimos, por estar los solares contiguos edificados, o estar escriturados con anterioridad a la solicitud de licencia.

4.1.2.6.- FONDO EDIFICABLE

Será de 15 m. medidos en sentido perpendicular a la alineación de la vía o espacio público al que dé frente, tanto en plantas superiores como en planta baja.

Dicho fondo edificable se podrá aumentar a 20 m. en el caso de que el patio interior de manzana quedase comunicado al menos con una de las vías o espacios públicos limítrofes, mediante una abertura de al menos una anchura igual a la mitad de la altura máxima permitida con un mínimo de 3,50 m., se permitirá la realización de viviendas y locales con fachada interior del patio de manzana siempre y cuando éstos cumplan la condición de vivienda exterior, a que se refiere el punto relativo a las condiciones generales de las viviendas.

## 4.1.2.7.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura libre de la planta baja tendrá un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,50 m. y la altura libre de pisos sería como mínimo de 2,50 m. Quedan totalmente prohibidas las entreplantas y el aprovechamiento bajo cubierta.

Las alturas máximas de las edificaciones en función del ancho de la calle y nº de plantas serán las siguientes:

ANCHO DE CALLE	Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
Menor o igual de 6 m.	2 (Baja + 1)	7 m.
Entre 6 y 9 m.	3 (Baja + 2)	10 m.
Mayor de 9 m.	4 (Baja + 3)	13 m.

En aquellos casos en los que las edificaciones dieran frente a dos calles de distinta anchura, únicamente se podrá prolongar la altura máxima correspondiente a la calle de mayor anchura, sobre la calle de menor ancho, una longitud igual a 12 m. medida en dirección perpendicular a la alineación de la calle de mayor ancho.

## 4.1.2.8.- PATIOS DE PARCELA

Tendrán unas dimensiones y forma tales que permitan inscribir en su planta un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a 1/4 de la altura del paramento más alto que lo encuadra con un mínimo de 3 m.

## 4.1.2.9.- PATIOS MANCOMUNADOS

Podrá realizarse patios mancomunados tanto de parcela como de manzana, se regirán por su normativa y tramitación específica.

## 4.1.2.10.- CUERPOS VOLADOS

No se autorizarán cuerpos volados que no están a una altura igual o superior a 3,50 m. sobre la rasante de la acera, cumplirán de forma lo estipulado en condiciones generales y particulares de vuelos.

## 4.1.2.11.- APARCAMIENTOS

En todos los edificios será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie en edificios con uso distinto al de vivienda.

Al juicio del Ayuntamiento se podrá eximir de esta disposición a aquellos edificios de menos de 6 viviendas, en los que la forma, superficie del solar o estrechez de la calle a la que den frente dificulten o hagan imposible físicamente el cumplimiento de esta disposición.

## 4.1.2.12.- CALLES Y RECINTOS PEATONALES

Aparecen señaladas en los planos de alineaciones y red viaria, se prohíbe el acceso rodado a través de ellas, así como garajes y servicios del automóvil que hayan de tener su salida por estas calles, únicamente se permitirá el acceso a aquellos edificios que tengan garaje actualmente.

## 4.1.3.- ORDENANZA 3ª.- EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

## 4.1.3.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a las zonas de edificación cerrada para uso principal de vivienda sin patio de manzana.

## 4.1.3.2.- DELIMITACIÓN

La indicada en los planos de zonificación a escala 1:1.000.

## 4.1.3.3.- USOS PERMITIDOS

Se permiten todos los usos exceptuando los industriales incompatibles con vivienda.

## 4.1.3.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Son las que figuran en los planos correspondientes, en el caso de que no estuviesen especificados, se entenderá que se corresponden con los actualmente existentes.

## 4.1.3.5.- CONDICIONES DEL SOLAR

Son las que tienen actualmente, o las que resulten del derribo de las edificaciones existentes, perdiendo dichas condiciones en el caso en que fuesen divididos. En cualquier caso no se fijan dimensiones ni superficies, siempre y cuando ambas permitan a la construcción, cumplir con las condiciones relativas a vivienda exterior así como al programa mínimo.

## 4.1.3.6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación se fija en 3 plantas (planta baja más 2 plantas) con una altura máxima de 10 m., la cual corresponde a calles que tengan como mínimo 10 m. de anchura. En ca-

lles de menor anchura, solamente se podrá edificar 2 plantas (planta baja más una) a las que les corresponderá altura máxima de 7 metros.

En el caso de solares haciendo esquina entre calles de distintas anchuras, el nº máximo de plantas correspondiente a la de mayor anchura, solamente se podrán prolongar en la calle de menor ancho una longitud igual a 2 veces la longitud del frente de la fachada del solar que dé a la calle más ancha, con un máximo de 20 metros.

En las plazas se computará el ancho que corresponda a la calle más ancha que dé a dicha plaza, excepto si dicha plaza está incluida como conjunto urbano a proteger. No obstante, en aquellos tramos de calle en los que se encuentre edificado al menos 2/3 de su longitud, con una altura superior a la que se especifica en estas ordenanzas, se podrá construir con una altura máxima igual a la media aritmética de la suma de las plantas de los edificios situados en dichos tramos, tomando la medida siempre por defecto.

Para estos efectos, los edificios de 5 plantas (baja más cuatro) o de mayor altura, se computarán como máximo de 4 plantas (baja más tres).

Entendemos siguiendo el párrafo anterior como tramo de calle t el medido en un mismo lado de la calle y que está comprendido entre 2 vías públicas o plazas contiguas.

## 4.1.3.7.- ALTURA DE PLANTA BAJA

Se tomará la de los edificios colindantes o colindante, o la media aritmética en caso de no coincidir la de ambos. Si no pudiera ser determinada, en ningún caso sobrepasará los 3,50 m. como máximo. Dicha altura se medirá entre la rasante de la acera o calle en su caso y la cara inferior del primer forjado.

En el caso de calles en pendiente, la altura máxima, corresponderá a tramos de fachada con una longitud máxima de 3,60 m.

## 4.1.3.8.- ALTURA LIBRE DE PISOS

Será como mínimo de 2,60 m., medidos desde la cara superior del forjado o solera inferior, hasta la cara inferior del forjado superior, en ningún caso la altura entre el acabado del pavimento y el acabado del techo será inferior a 2,50 m.

## 4.1.3.9.- SUPERFICIE EDIFICABLE

Se podrá edificar la totalidad de la superficie del solar en planta baja, en las demás plantas únicamente se descontarán los patios de parcela en caso de ser necesarios.

## 4.1.3.10.- PATIOS DE PARCELA

Cumplirán las dos condiciones siguientes:

1).- Se podrá inscribir en su planta un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a 1/4 de la altura del paramento más alto que lo encuadre.

2).- Su diámetro mínimo será de 3 m.

## 4.1.3.11.- SOPORTALES

Se realizarán soportales, si los hubiera habido en el edificio pre-existente o los tuvieran los edificios colindantes, además de en zonas especificadas en estas Ordenanzas, sus dimensiones serán análogas a las existentes, tanto en altura como profundidad y separación entre pilares.

## 4.1.3.12.- CALLES SIN SALIDA (FONDOS DE SACO)

En los solares que dan frente únicamente a este tipo de calles, se podrán realizar edificios destinados a uso exclusivo de viviendas, con un máximo de 2 plantas (planta baja más una) y una altura máxima de 7 m. Asimismo, la edificación deberá retranquearse respecto del eje de la calle una longitud igual a 3 metros, en caso de que esta tuviera menos de 6 m. de anchura.

## 4.1.3.13.- CALLES PEATONALES

Son las indicadas en el plano de alineaciones, así como las calles sin salida a que se refiere el párrafo anterior que tendrán este mismo carácter. Se prohíbe el acceso rodado a través de ellas, así como situar garajes en la planta baja que hayan de tener salida por estas calles, únicamente se permitirá el acceso a aquellos edificios que tengan garaje actualmente, o a los de nueva construcción que no puedan tener acceso por otra vía.

## 4.1.3.14.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES

Se ajustarán a las siguientes determinaciones:

## 4.1.3.14.1.- Fachadas

Se realizarán en piedra natural, o enfoscados con materiales de tonos acordes con los existentes en el entorno, o pintadas con la misma condición anterior, en los tramos de calle en que predominara el empleo de materiales más actuales (chapeado de piedra, plaqueta, ladrillo, etc.) en las mismas proporciones que la fijada para las alturas, se podrá emplear el material que se considere adecuado.

## 4.1.3.14.2.- Cubiertas

Se procurará su solución empleando el menor número posible de faldones, a ser posible dos, éstos se prolongarán hasta el alero, no permitiéndose petos a fachada ni terrazas, su material tendrá textura y color que armonice con los del entorno, a tal efecto es preferible el uso de pizarra, o bien de tejas y otro material en tono oscuro.

Se autorizará en los faldones una pendiente máxima de 35Y, con una altura también máxima sobre la parte superior del último forjado en la línea que más sobresalga de 3 m. Solamente se autorizará aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones y zonas que más adelante se especifican.

## 4.1.3.14.3.- Autorización de derribo

La licencia de derribo estará supeditada a la presentación al Ayuntamiento junto con la solicitud, una fotografía o plano detallado de su fachada, así como croquis aproximado de su situación, sin perjuicio de los demás requisitos técnicos necesarios.

Si a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento existieren elementos en el nuevo edificio que deban conservarse, como escudos, aleros, galerías, balcones, etc. éstos se deberán colocar o reproducir en la nueva edificación.

## 4.1.3.14.4.- Tramitación de licencias

En los conjuntos urbanos que estas Normas declaren protegidos, así como en los edificios declarados bienes de interés cultural será preceptivo antes de que el Ayuntamiento otorgue la licencia de construcción, el informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio para lo cual presentará el proyecto, además de la documentación que por esta Comisión se requiera.

## 4.1.4.- ORDENANZA 4ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA ADOSADA

## 4.1.4.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a sectores de vivienda unifamiliar aislada o adosada dotados de espacios verdes privados.

Son adosadas las zonas de vivienda unifamiliar agrupadas, es decir en hilera, siguiendo las alineaciones marcadas) tanto en su fachada exterior como interior.

## 4.1.4.2.- DELIMITACIÓN

La establecida en los planos de Ordenación a escala 1:1.000.

## 4.1.4.3.- USOS

Se permitirán usos de vivienda y los de almacenamiento compatibles con la vivienda. Se excluye el comercial.

## 4.1.4.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las establecidas en los planos correspondientes, en caso de no estar especificadas se entenderá que serán de aplicación las actualmente existentes.

## 4.1.4.5.- RETRANQUEOS

Las edificaciones aisladas se separarán un mínimo de 3 m. de la línea de fachada y de sus linderos, excepto en los casos en que se establezcan alineaciones específicas.

Las edificaciones adosadas se separarán un mínimo de 4 m. de la línea de fachada.

La separación entre hileras de edificación será como mínimo de 6 m.

La longitud máxima de fachada de cada hilera será como máximo de 45 m.

## 4.1.4.6.- PARCELA MÍNIMA

Tendrá una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>. con fachada mínima de 12 m, en el caso de vivienda aislada.

En las parcelas pertenecientes a la "Urbanización del Foyo" y a la "Urbanización de Bella Vista", la superficie mínima se establece en 700 m<sup>2</sup>. con frente a fachada mínimo de 15 m.

En el caso de viviendas adosadas, la parcela mínima se establece en 100 m<sup>2</sup>.

## 4.1.4.7.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de 2 plantas y 7 m. sólo superable por elementos verticales aislados.

Se permitirán sótanos y semisótanos.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

## 4.1.4.8.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 50 %, en el caso de vivienda aislada, permitiéndose la ocupación total de parcela en vivienda adosada, siempre que el fondo edificable no exceda de los 12 m. y se respeten los retranqueos y alineaciones en cada caso.

## 4.1.4.9.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Será de 0,82 m<sup>2</sup>. de edificación por m<sup>2</sup>. de parcela en vivienda aislada.

## 4.1.4.10.- CERRAMIENTO DE PARCELA

La altura máxima de cerramiento de fábrica será de 0,60 m. A partir de esta altura y hasta los 2,20 m. de altura, se podrán cerrar con setos de especies vegetales o protecciones diáfanas.

## 4.1.4.11.- APARCAMIENTOS

Será obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda situada en el interior de la parcela.

## 4.1.4.12.- AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

En aquellos casos en que por las dimensiones de la parcela no se cumplan los requisitos mínimos relativos a superficie y fachadas, se permitirá la realización conjunta de un máximo de 2 viviendas agrupadas siempre y cuando la edificación se realice conjunta o simultáneamente sobre la parcela resultante, en cualquier caso no será inferior a 600 m<sup>2</sup>.

## 4.1.5.- ORDENANZA 5ª.- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

## 4.1.5.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a las superficies de suelo urbano dedicadas actualmente a estos usos y situados a la entrada del núcleo urbano de Cacabelos por la antigua Carretera General N-VI. Comprende los terrenos donde se asienta actualmente la Cooperativa vinícola, y en general aquellos terrenos que se encuentran delimitados como tales en los planos correspondientes.

## 4.1.5.2.- DELIMITACIÓN

La señalada en los planos correspondientes a escala 1:2.000.

## 4.1.5.3.- USOS PERMITIDOS

Además del industrial sin limitación, el de oficinas al servicio de la industria, el de vivienda para vigilancia, (con la limitación de 1 por parcela o industria instalada), garajes y estaciones de servicio de automóviles en general.

## 4.1.5.4.- ALINEACIONES

No se fijan, no obstante, ninguna podrá quedar fuera de los límites de parcela o de las alineaciones definidas en el correspondiente plano.

## 4.1.5.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de 2 plantas y 10 m. sólo rebasables por elementos verticales aislados.

## 4.1.5.6.- PARCELA MÍNIMA

Tendrá una superficie de 500 m<sup>2</sup> con fachada mínima de 20 m.

## 4.1.5.7.- RETRANQUEOS

Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia mínima igual a la mitad de sus altura con un mínimo de 3 m. En fachadas principales el retranqueo será de 5 m.

## 4.1.5.8.- OCUPACIÓN DE LA PARCELA

El porcentaje máximo de edificación en planta baja será del 80% del total de la superficie de la parcela.

## 4.1.5.9.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Será la que corresponda a 1,50 m<sup>2</sup> de edificación por m<sup>2</sup> de parcela.

## 4.1.5.10.- ALTURAS DE PLANTAS

La altura mínima libre de la planta baja será de 3,50 m. y la de la planta primera 3 m., excepto en zonas destinadas a oficinas o viviendas que podrá ser ésta última de 2,50 m.

## 4.1.5.11.- APARCAMIENTOS

Se proveerá de una plaza para vehículos ligeros cada 200 m<sup>2</sup> de parcela. Se incluirán además los espacios necesarios para las operaciones de carga y descarga y espera de vehículos pesados.

## 4.1.6.- ORDENANZA 6ª.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO

## 4.1.6.1.- DEFINICIÓN

Corresponde a todas aquellas zonas destinadas a equipamientos públicos con reglamentación específica, y las destinadas a usos generales de servicios de interés público y social.

## 4.1.6.2.- CLASIFICACIÓN

Se consideran las siguientes zonas:

- Zonas de equipamiento educativo.
- Zonas de equipamiento deportivo.
- Zonas de equipamiento sociocultural, sanitario y público administrativo.
- Zonas de equipamiento de servicios de interés público y social.

- Zonas de parques y jardines.

- Zona de edificación en bloque abierto.

## 4.1.6.3.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Se permitirán además del uso propiamente educativo, los siguientes:

- Vivienda de uso exclusivo para profesores y personal deportivo.

- Garajes y aparcamientos vinculados a las residencias.

## 4.1.6.4.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- Quedarán también reguladas aquellos casos referentes a la construcción de edificios que no son complementarios de otras instalaciones (polideportivos, gimnasios, piscinas cubiertas, etc.) al 90% de la superficie de la parcela, con altura máxima no superior a dos plantas (baja + una) o 10 m., cumpliendo no obstante lo referente a retranqueos y edificabilidad expresados en las zonas de bloque abierto.

En el caso de edificaciones complementarias de estas instalaciones (vestuarios, gradas para el público, etc.) sólo podrán ocupar una superficie correspondiente al 20% de la superficie total de la parcela, debiendo cumplir el resto de especificaciones expresadas para la zona de edificación en bloque abierto, así mismo el nº de alturas será 2 plantas (P. baja + una) con una altura máxima de 10 m. y altura de pisos libre.

## 4.1.6.5.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL, SANITARIO Y PÚBLICO ADMINISTRATIVO

Se regularán limitando su nº de plantas a 2 (P. baja + una) con una altura máxima de 10 m. y altura de pisos libre.

Quedan exentas no obstante las parcelas que se encuentren situadas en casco antiguo de Cacabelos o núcleo rural, a las que se podrán aplicar las ordenanzas respectivas.

## 4.1.6.6.- ZONAS DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Comprende aquellos servicios necesarios tanto técnicamente (estación depuradora, tratamiento de basuras, etc.) como socialmente (matadero, etc.).

Como norma general se ajustarán a lo prescrito en las zonas de edificación en bloque abierto en cuanto a su condición de aislados. Su altura se limitará a una planta (baja) sin límite de altura en metros, siempre que se justifique técnicamente.

En cualquier caso deberán cumplir las condiciones técnicas que sean de aplicación.

No se establecen tipos en relación con la superficie ocupada de parcela.

## 4.1.6.7.- ZONAS DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

## 4.1.6.7.1.- USOS

Se permitirán usos de vivienda y los de almacenamiento compatibles con la vivienda, se excluye el comercial.

## 4.1.6.7.2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las establecidas en los planos correspondientes, en caso de no estar especificadas se entenderá que serán de aplicación las actualmente existentes.

## 4.1.6.7.3.- RETRANQUEOS

Las edificaciones se separarán un mínimo de 6 m. de la línea de fachada y de 3 m. en todos sus linderos, excepto en los casos en que se establezcan alineaciones específicas.

## 4.1.6.7.4.- PARCELA MÍNIMA

Tendrá una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>. con fachada mínima de 12 m.

En las parcelas pertenecientes a las Urbanizaciones del Foyo y de Bella Vista, la superficie mínima se establece en 700 m<sup>2</sup> con frente a fachada mínima de 15 m.

## 4.1.6.7.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de 2 plantas y 7 m. sólo superable por elementos verticales aislados, se permitirán sótanos y semisótanos.

## 4.1.6.7.6.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 50%.

## 4.1.6.7.7.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Será de 0,82 m<sup>2</sup> de edificación por m<sup>2</sup> de parcela.

## 4.1.6.7.8.- CERRAMIENTO DE PARCELA

La altura máxima de cerramiento de fábrica será de 0,60m. A partir de esta altura y hasta los 2,20m., se podrán cerrar con setos de especies vegetales o protecciones diáfanas.

## 4.1.6.7.9.- APARCAMIENTOS

Será obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda situada en el interior de la parcela.

## ORDENANZA 7ª.- ZONAS DE PARQUES Y JARDINES

## 4.1.7.1.- DEFINICIÓN

Comprende las zonas destinadas a tales usos en los planes de ordenación de suelo urbano.

## 4.1.7.2.- CLASIFICACIÓN

1).- Zonas verdes de uso público.

2).- Zonas verdes de uso privado.

## 4.1.7.3.- CONDICIONES DE USO

Tipo 1).- Zonas verdes de uso público.- Se permite la instalación de puestos de venta para niños, tabaco, flores y periódicos (quioscos), así como puestos de bebidas con una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup>, así mismo se podrán situar aquellas instalaciones necesarias técnicamente, en especial transformadores, siempre que se aseguran las condiciones de seguridad suficientes y se cumpla la normativa a que la Compañía Suministradora deba atenerse tanto en cuanto a su ejecución como mantenimiento. Se procurará en general que su situación sea enterrada, así como la línea de acometida de alta tensión.

Se autorizará también la instalación de almacenes de útiles de limpieza, servicios de aseo, invernaderos y cualquier instalación de servicios accesorios al uso de la zona. Como norma general en todos los casos en que sea posible, su instalación será subterránea.

El retranqueo máximo de cualquier edificación será de 7m. con respecto a los linderos.

En cualquier caso, la altura máxima será de 1 planta y 3m.

Tipo 2).- Zonas verdes de uso privado.- Se regularán por las condiciones que señalen las ordenanzas específicas en cada zona.

## 4.1.8.- ORDENANZA 8ª.- SUELO URBANO DE BORDE

4.1.8.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
USOS

Vivienda (exclusivo) unifamiliar.

## RETRANQUEOS

La edificación será como mínimo de 5 m. de la línea de fachada y 3 m. del resto de sus linderos.

## PARCELA MÍNIMA

400 m<sup>2</sup>.

Mínima fachada, 12 m.

## ALTURA DE EDIFICACIÓN

Baja + Una, hasta un máximo de 7 m. Se permitirán sótanos y semisótanos.

## OCUPACIÓN DE PARCELA

Se permite una ocupación de la parcela del 50%.

## CERRAMIENTOS DE PARCELA

Altura máxima 0,80 m. sobre el nivel del terreno. Hasta 2,00 m. con cerramiento vegetal.

**APARCAMIENTO**

Uno por parcela y dentro de la misma.

**4.1.8.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA USOS**

Vivienda unifamiliar.

**RETRANQUEOS**

Serán 3 m. de la fachada como mínimo.

**PARCELA MÍNIMA**

Se establece una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>.

**FONDO EDIFICABLE**

Será como máximo de 12 m.

**ALTURA**

Baja + Una, con una altura máxima de 7 m. (con sótano y semi-sótano).

**OCUPACIÓN DE PARCELA**

Será del 100% respetando el resto de los parámetros. Deberá de acondicionarse las partes de jardín adosadas a cada vivienda.

**CERRAMIENTOS DE PARCELA**

Altura máxima 0,80 m. sobre el nivel del terreno.

**APARCAMIENTO**

Obligatorio 1 por vivienda en el interior de la parcela o de la edificación.

**4.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR****4.2.1.- DEFINICIÓN**

El suelo apto para urbanizar lo constituyen aquellos terrenos señalados como tales en las presentes Normas y reflejados en el Plano de Ordenación.

Este tipo de suelo aparece por la necesidad de crear una zona de equipamiento en suelo municipal.

**4.2.2.- ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR**

El suelo apto para urbanizar se desarrollará todo él mediante planes parciales, según las condiciones que estas Normas fijan en el apartado de desarrollo de Planos y Proyectos.

**4.2.3.- DESARROLLO DE PLANES PARCIALES****a) Función**

Son el instrumento para desarrollar las Normas Subsidiarias en el suelo apto para urbanizar.

**b) Ámbito**

El plan parcial debe abarcar la totalidad de un sector o de varios de los delimitados por las Normas Subsidiarias.

**c) Contenido y determinaciones**

Los planes parciales deberán contener las determinaciones especificadas en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo y en el Cap. 5 del Reglamento de Planeamiento.

**d) Tramitación**

Según señala el art. 114 de la vigente Ley del Suelo.

**e) Redacción**

La redacción se ajustará a lo dispuesto en el art. 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

**f) Documentación**

La documentación será la indicada en el art. 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

**g) Reservas de suelo**

“planes parciales que desarrollen suelo de uso residencial”.

Los módulos mínimos de reserva de suelo para dotaciones serán los indicados en el art. 10 anexo del Reglamento de Planeamiento.

**h) Costes de urbanización**

Los propietarios de los terrenos afectados por Planes Parciales deberán hacerse cargo de los costes de urbanización, art. 50, 60 y 61 del Reglamento de Gestión, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre los que se apoya el Plan, según el art. 61 del citado Reglamento.

**4.2.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS**

Serán de obligada aplicación en este apartado las especificaciones señaladas en el apartado de NORMAS GENERALES de estas Normas Subsidiarias.

**4.2.4.1.- SUELO APTO PARA URBANIZAR EN CACABELOS**

Se desarrollará de acuerdo con un Plan Parcial de Ordenación, cumpliendo el artículo 82 de la Ley del Suelo.

Las condiciones específicas serán las siguientes:

- Superficie de actuación: 4,21 Ha.
- Usos globales:
  - Comercial - Esparcimiento - Ocio
  - Deportivo - Hotelero - Dotacional
  - Equipamiento
- Tipología: Edificación en bloque abierto
- Altura máxima: 2 plantas
- Condiciones estéticas: fijadas por el Plan Parcial
- Condiciones de composición: fijadas por el Plan Parcial
- Condiciones de cubierta: fijadas por el Plan Parcial.

**- Equipamiento y sistemas generales**

Se vinculará en lo posible el equipamiento y las dotaciones propias del sector a los existentes en la actualidad, así como los elementos de viario e infraestructura desarrollarán y completarán los existentes.

**- Infraestructuras**

Las condiciones que se exigirán a las infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo apto para urbanizar son:

- Sistema viario.
- Abastecimiento de agua, riego e incendio.
- Evacuación de aguas residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Plantaciones y jardinería.
- Vertederos y residuos sólidos.

**4.3.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE****4.3.1.- DEFINICIÓN**

Corresponde a aquellos terrenos no incluidos en los apartados anteriores, ni en las zonas determinadas como suelo no urbanizable protegido que se destinan en general a uso agrícola.

**4.3.2.- USOS PERMITIDOS**

En este tipo de suelo solamente se autorizarán los siguientes usos:

1.- Explotaciones agrícolas que estén vinculadas con la naturaleza y destino de la finca estando de acuerdo con las Normas y planes del Ministerio de Agricultura.

2.- Todas aquellas obras o instalaciones necesarias para la mejora, reparación o ejecución de servicios de obras públicas.

3.- Aquellas instalaciones, obras y edificaciones que con destino a servicios públicos y sociales tengan que situarse en el medio rural según el artículo 85 y el 43.3 de la Ley del Suelo.

Los edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social, serán los recogidos en el artículo 1 del Real Decreto 1374/1977 de 2 de junio, así como en el Decreto 572/1972 de 24 de febrero (BOE nº 68, de 20 de marzo)

Tendrán la consideración de tales a los efectos de estas Normas Subsidiarias:

- Los cementerios.
- Los Parques Naturales.
- Las instalaciones y obras que tengan por objeto la defensa nacional.

4.- Se permitirán aquellas actividades que deban estar situadas fuera del suelo urbano y que estén reguladas por la Ley de Actividades Clasificadas y el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

- Los depósitos de vehículos usados.

- Los vertederos de basuras.

Se considerarán lugar de localización de especial preferencia relativos a estos usos, los siguientes:

**CEMENTERIOS:** Lugar denominado “El Picón” en el término urbano de Quilós.

Lugar denominado “El Pinar- Poula de la Rosa” en Cacabelos.

PARQUES NATURALES: "Campo de San Bartolo", en terrenos propiedad del Ayuntamiento de Cacabelos.

VERTEDEROS DE BASURAS: "El Pinar" en Cacabelos y "El Picón" en Quilós.

5.- Se permitirán también dentro de este tipo de suelo, construcciones con destino a viviendas aisladas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- El uso será exclusivo para vivienda unifamiliar.
- La edificación será aislada, para lo cual la separación mínima de los linderos será de 3 m., sin perjuicio de cualquier otro tipo de servidumbre o separación que tuviesen que cumplir.

- La ocupación máxima de la parcela será del 15% de su superficie, con un máximo de 200 m<sup>2</sup> de ocupación en planta baja.

- La altura máxima se establece en 2 plantas (baja + 1) y 7 m. de altura.

- La edificabilidad máxima será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

- La parcela mínima se establece en 1,200 m<sup>2</sup>.

- No existe peligro de formación de núcleo urbano.

#### 4.3.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ENTORNO

##### DEFINICIÓN

Los que rodean en una corona no mayor de 100 m. a aquellos denominados como urbanos o urbano de borde.

##### USOS PERMITIDOS

Se autorizan el uso de viviendas unifamiliares aunque no estén vinculados al uso agrícola de la finca.

Todas aquellas obras e instalaciones necesarias para la mejora y reparación o ejecución de servicios de obras públicas.

Se reservará suelo para futuros viales que den acceso a las viviendas y configuren la zona.

No se permitirán: Cementerios, campamentos de turismo, depósitos de vehículos usados, vertederos de basura.

##### CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA Y EDIFICACIÓN

Superficie: 500 m.

Separación de linderos: 3 m.

Ocupación máxima: 20%

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº de plantas: dos

Altura de cornisa: 7,00 m.

##### NÚCLEO DE POBLACIÓN

En el suelo no urbanizable de entorno, la condición de no formar núcleo de población, según la definición general, queda sustituida por la condición de que el número de actuaciones que se permitan no sea superior al 10 % del número de edificaciones censadas como tales en el núcleo próximo de que se trata.

##### SERVICIOS NECESARIOS

Los servicios serán los siguientes:

- Acceso directo a través de camino o vía pública.
- Abastecimiento de agua que lo realizará el propietario y lo conectará a la red general.
- Red de saneamiento, que también lo realizará el propietario y lo conectará a la red general.

#### 4.4.- NORMAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

##### 4.4.1.- DEFINICIÓN

A los efectos de este apartado se han considerado cinco clases de suelo:

- NO URBANIZABLE PROTEGIDO TIPO I: Valor histórico-arqueológico.

- NO URBANIZABLE PROTEGIDO TIPO II: Valor forestal.

- NO URBANIZABLE PROTEGIDO TIPO III: Valor paisajístico.

- NO URBANIZABLE PROTEGIDO TIPO IV: Viales.

- NO URBANIZABLE PROTEGIDO TIPO V: Valor ecológico.

##### 4.4.2.- TIPO I VALOR HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO.

##### NORMAS ESPECÍFICAS

No se autorizará ningún tipo de obras que lleven implícita la construcción de edificaciones permanentes, cualquiera que sea su uso o destino, o dimensiones físicas.

Así mismo no se autorizará ningún tipo de instalación, en especial las referentes a los carteles de propaganda. Únicamente se autorizarán obras referentes a movimientos de tierras, tales como desmontes o explanaciones, cuyo fin sea el de realizar excavaciones arqueológicas, o investigaciones de los terrenos. Dicho tipo de actuaciones deberán ajustarse a la Ley del 13 de mayo de 1993 sobre Regulación del Patrimonio Artístico Nacional (Título II) y al Reglamento para la Aplicación de la Ley del Tesoro Artístico Nacional (Decreto del 16 de abril de 1936), y en su caso, a las leyes y reglamentaciones que en el futuro se dicten con relación al patrimonio arqueológico.

#### 4.4.3.- TIPO II.- VALOR FORESTAL

##### USOS

De acuerdo con el apartado 22 del artículo 36 de la Ley del Suelo no se permitirá ningún tipo de edificación o instalación que no guarde relación con la naturaleza del terreno o lesionen gravemente el valor que se quiere proteger (valor forestal).

Solamente se autorizarán construcciones e instalaciones que sean necesarias o respondan a un carácter exclusivamente forestal, con una superficie edificada máxima de 25 m<sup>2</sup>/Ha. y una altura máxima de 3 m.

De acuerdo con lo anterior serán de aplicación los artículos 277 y 278 del Reglamento de Ley de Montes según Decreto 485/1962 de 22 de febrero de 1962 (BOE 12 de marzo).

No obstante y a tenor de lo dispuesto en dicho Reglamento, podrán autorizarse con carácter excepcional las obras o instalaciones que respondan a ocupaciones en interés particular u ocupaciones por razón de interés público siguiendo los trámites necesarios según las secciones primera y segunda del Capítulo II del vigente reglamento de la Ley de Montes (artículo 168-177) y (178-181) respectivamente.

#### 4.4.4.- TIPO III.- VALOR PAISAJÍSTICO

No se autorizará ningún tipo de obras que tengan por objeto la construcción de edificaciones permanentes, cualquiera que sea su uso, destino o dimensiones físicas.

No obstante, se podrán utilizar como soporte de las zonas de parques y jardines, y de las áreas de juego y recreo para niños, especialmente en aquellas zonas incluidas dentro de suelo urbanizable, permitiéndose las obras e instalaciones propias de estos usos.

No se autorizará la colocación de ningún tipo de instalaciones referentes a carteles de propaganda.

Las redes de suministro eléctrico y teléfonos mantendrán especial cuidado en salvar en lo posible estas zonas en sus tendidos.

#### 4.4.5.- TIPO IV.- VIALES

##### DEFINICIÓN

Zonas de terrenos en contacto con vías de acceso rodado.

A estas zonas las afectan las disposiciones vigentes referidas a carreteras.

##### USOS PERMITIDOS EN LAS DISTINTAS ZONAS

ZONA DOMINIO PÚBLICO Ninguno.

ZONA DE SERVIDUMBRE Los de almacenaje, estacionamiento y de conducción propias del uso del suelo de carreteras.

No se permiten usos compatibles con la seguridad vial, ni publicidad.

##### ZONA DE AFECCIÓN HASTA LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción, ampliación de las edificaciones, a excepción de las que resultan imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes.

##### ZONA DE AFECCIÓN (en zona EDIFICABLE)

Se establece para esta zona una ORDENANZA DE APOYO DE CARRETERAS, aplicable en la zona comprendida entre la línea de edificación y el final de la zona de afección que permite usos derivados de la utilización de la carretera.

##### USOS PERMITIDOS

##### VIVIENDA

Solamente para personal de vigilancia de las instalaciones oportunas, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

INDUSTRIA Y ALMACENES	Exclusivamente los vinculados al uso de carretera.
ESTACIONES DE SERVICIO	Estas instalaciones se regirán por su Reglamento específico.
HOTELES Y BARES	
COMERCIAL	Solamente establecimiento de ventas.
OFICINAS	Las vinculadas a las instalaciones permitidas.
DEPORTIVAS	
SANITARIO. ASISTENCIAL	Solamente clínicas.
AGRÍCOLA Y GANADERO.	

#### ALINEACIONES

N-VI Antigua, de Madrid a La Coruña.

Desde el cartel de la localidad de entrada, hasta la edificación marcada en este momento, con el nº 66, la línea de edificación estará situada a 15,50 m. del eje de la carretera y las cercas a partir de 7 m. del citado eje.

Desde el nº 66 (incluido) hasta el río Cúa la edificación está totalmente consolidada y la línea de edificación bien definida, las distancias actuales se pueden mantener en el futuro.

Desde el río Cúa hasta el cartel de localidad, de salida, la línea de edificación estará situada a partir de 15,50 m. y cercas a 7 m., como en el tramo primero.

LE-712, de Cacabelos a Santalla de Oscos.

Desde la intersección con la N-VI Antigua hasta el arroyo, en la margen derecha la línea de edificación se situará a 5,50 m. del eje de la carretera, y en la margen izquierda a 5 m. del citado eje.

A partir del arroyo y hasta el final de la travesía, edificaciones a partir de 4,80 m. en la margen izquierda y 5,80 en la margen derecha.

LE-611, de Toral de los Vados a Cacabelos.

La distancia de edificación estará situada a 21 m. de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos, que se han considerado en las tres carreteras, es de aplicación el art.20 de la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León que fija la línea limítrofe de edificación a 18 m. del borde exterior de la calzada, 21,50 m. del eje en la N-VI y 21 m. también del eje en la LE-712 y LE-611, por pertenecer las tres a la red complementaria.

#### 4.4.6.- TIPO V.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

##### DEFINICIÓN.

Corresponde al suelo de protección de líneas de energía eléctrica enclavadas dentro del término municipal.

##### CONDICIONES Y USOS PERMITIDOS.

Se respetarán las servidumbres señaladas:

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Ley de 18 de marzo de 1966. (Decreto de 20 de octubre de 1966).

Se prohíben plantaciones de árboles y construcciones de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias en metros.

- Bosques, árboles y masas de arbolado.
    - D= 1,5 + U/100 m., con un mínimo de 2 m.
  - Edificios y construcciones.
    - \* Sobre puntos accesibles a las personas.
      - D= 3,3 + U/ 100, con un mínimo de 5 m.
    - \* Sobre puntos no accesibles a personas.
      - D= 3,3 + U/ 100, con un mínimo de 4 m.
- Siendo U la tensión en KV.

En las líneas aéreas se tendrán en cuenta para el conjunto de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que pueden alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiendo su dueño cercarlos, cultivarlos o edificarlos con las servidumbres señaladas.

#### 4.4.7.- TIPO VI. PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

##### DEFINICIÓN

Es el suelo no urbanizable con interés ecológico para la protección de especies tanto animales como vegetales.

##### USOS PERMITIDOS

No se permite ninguno de edificación.

Se puede urbanizar para uso de camping, siempre que no se alteren las características del lugar y no suponga un peligro para las especies a proteger.

#### 4.4.8.-TIPO VII. PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

##### DEFINICIÓN

Es el suelo urbanizable próximo al cauce de los ríos. Queda prohibida cualquier modificación de las condiciones naturales, cambio de curso, vegetación, extracción de áridos, etc., en la franja de protección que se fije nunca inferior a 100 m. a cada orilla del río.

##### USOS PERMITIDOS

No se permite ninguno de edificación.

Se puede urbanizar para uso de camping, siempre que no se alteren las características del lugar y no suponga un peligro para las especies a proteger.

#### 4.4.9.-TIPO VIII. PROTECCIÓN AGRÍCOLA

##### DEFINICIÓN

Es el suelo no urbanizable que dispone de unas mejores condiciones agrícolas.

##### USOS PERMITIDOS

Vivienda.-Unifamiliar aislada, justificándose la vinculación al uso agrícola mediante un plano de situación en el que se detallen los cultivos o uso del terreno restante.

Naves agrícolas.- Con actividades ligadas al destino agrícola de la finca.

Equipamiento.- Casetas agrícolas.

##### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- Parcela mínima: unidad mínima de cultivo.

1 hectárea en terrenos de regadío.

4 hectáreas en terreno de secano.

-Ocupación máxima: 10%.

-Edificación máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Altura máxima de edificación: 7 metros.

-Separación a linderos: 5 metros.

-Casetas agrícolas:

Altura máxima: 2,50 metros.

Huecos: Solo el de la puerta.

Retranqueo: Podrán ir adosadas al cerramiento o medianera.

-Servicios mínimos:

Acceso directo a través de camino rural o vía pública.

Abastecimiento, saneamiento y energía resuelto de forma autónoma.

-Alineaciones: Según legislación de carreteras.

-Núcleo de población: Será necesaria demostración razonada, previa a la licencia, de no constituir núcleo de población, según la definición recogida en el apartado correspondiente.

## CATÁLOGO

### CRITERIOS DE PROTECCIÓN

El presente documento completa el bloque de normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Cacabelos.

Contiene una relación, elaborada de acuerdo con el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores y características hayan de ser objeto de especial protección.

El objetivo de la catalogación es evitar la desaparición de los elementos que por sus valores intrínsecos constructivos, tipológicos o artísticos, mantienen por sí mismos y por su entorno unos valores

de tradición histórica y composición que son parte importante para la identificación de los distintos núcleos.

#### CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Se establecen unos grados de protección para los edificios señalados específicamente en el Catálogo, con los siguientes conceptos:

- La protección de la tipología del edificio.
- La protección de las fachadas interiores y exteriores.
- La protección del sistema estructural (escaleras, forjados, muros de carga, etc...).
- La protección de elementos no reproducibles con la tecnología actual (mosaicos, aparejos, etc...).
- La protección de los espacios libres vinculados al edificio catalogado.
- La protección de la parcelación vinculada al edificio catalogado.

- La protección integral de los Bienes de Interés Cultural.

Obras generales permitidas. Sobre aquellos edificios catalogados que recaigan algunos de los grados de protección mencionados en el apartado "condiciones de protección", se permitirán las obras descritas a continuación:

- Obras de conservación.
- Obras de mejora en el equipamiento o higiene (instalaciones).
- Obras de redistribución interior ligera.
- Obras de consolidación o sustitución de elementos deteriorados.

- Si el edificio catalogado es un Bien de Interés Cultural o pertenece al entorno de un Bien de Interés Cultural, se necesitará informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio.

- Obras de demolición.

Sobre aquellos edificios catalogados:

- No se autoriza la demolición total de edificios catalogados.
- Se podrá autorizar la demolición parcial de un edificio catalogado si se cumplen las siguientes condiciones:

- 1.- La presentación de un proyecto de restauración, rehabilitación o mejora.
- 2.- Que la restauración o mejora comporte la necesidad de demoler elementos deteriorados.
- 3.- Que las obras a realizar estén dentro del apartado de obras permitidas.
- 4.- Si el edificio catalogado es un Bien de Interés Cultural o pertenece a su entorno, se necesitará informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio.

#### CAMINO DE SANTIAGO

El trazado del Camino de Santiago en el Municipio de Cacabelos, transcurre paralelo a la carretera nacional N-VI desde el límite con el término municipal de Camponaraya hasta el límite con el término municipal de Villafranca del Bierzo.

El Camino de Santiago, en su parte comprendida en la Provincia de León, está declarado Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico (D.2224/1962, de 27 de enero).

Se ha establecido un entorno de protección, que aparece señalado en los planos correspondientes. En dicho entorno se recogen una serie de elementos a proteger:

- Fuente de Salud
- Pozo y fuente
- Ermita de San Roque
- Iglesia de Sta. María
- Puente
- Santuario de las Angustias
- Castrum Bergidum
- Iglesia de San Martín

Toda intervención, obra o actuación dentro del entorno de protección, necesitará autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

#### IGLESIA DE LA FUNDACIÓN PÍA DE VILLABUENA

Situada en el barrio bajo del municipio de Villabuena.

La citada iglesia es de una sola nave, su fábrica de piedra y la cubierta plana, con armadura de madera de castaño, en la zona para los fieles y una bóveda de arista con contrafuertes exteriores en la parte dedicada al altar. La fachada dispone de puerta, rosetón y escudo realizado todo ello en piedra tallada.

El estado de conservación no es bueno. Requiere la consolidación general del edificio y la rehabilitación completa del mismo.

Pertenece a un conjunto de edificaciones que formaban la Obra Pía de Villabuena. Esta entidad data de finales del siglo XVIII, tal y como aparece en la fachada de la iglesia y en documentos existentes en el Archivo Provincial de León.

#### CONJUNTOS URBANOS A PROTEGER

##### CONJUNTO Nº1. CALLES DE LAS ANGUSTIAS Y SANTA MARÍA.

Comprende la totalidad de ambas calles desde su inicio en la carretera de Arganza hasta la plazuela de San Roque según el plano correspondiente.

Carácter fundamental que se quiere proteger: ambiental e histórico-artístico en su conjunto.

Pertenece al trazado del Camino de Santiago.

Parámetros a considerar.

- Alineación quebrada formando distintas secuencias visuales.
- Carácter de los edificios singulares.
- Altura de las edificaciones: P. Baja + 1 Planta

Normas específicas

Usos: Se permiten todos los usos excepto el de industria incompatible con vivienda, y estabulación de animales domésticos.

Alineaciones y rasantes: Serán las indicadas en los planos correspondientes. En caso de no especificarse se entenderá que se ajustarán a las ya existentes.

Condiciones del solar: Se ajustarán a lo especificado en el punto correspondiente a las CONDICIONES GENERALES.

Superficie máxima edificable: Se podrá edificar la totalidad de la superficie del solar en planta baja. En las demás plantas únicamente se descontarán los patios de parcela en caso de ser necesarios.

Alturas: El número máximo de alturas será de 2 plantas (planta baja más una) con una altura máxima de 6,50 mts. medida desde la rasante de la acera o calle en su caso hasta la cota superior del último forjado.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que la superficie útil resultante no sea superior a 1/2 de la superficie correspondiente en planta primera.

Características constructivas y estéticas

Cubierta: Se realizará en lo posible a dos aguas y cumplirá las condiciones generales a este respecto que se fija en la edificación en el casco antiguo sobre pendiente y prolongación de aleros.

El material de cobertura será pizarra, o materiales similares en cuanto a textura y color.

Se autoriza la construcción de buhardillas como cuerpos sobresalientes de los faldones de cubierta, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

A) Estarán retranqueadas como mínimo 2 m. tanto de la línea de fachada exterior como interior, siendo su paramento exterior paralelo a los huecos de fachada.

B) La longitud total de buhardillas (suma de las longitudes de cada una de ellas), medida paralelamente a la dirección de la fachada no será superior a 1/3 de la longitud de la fachada de la parcela (interior o exterior).

C) La longitud máxima de cada buhardilla será de 1,5 m, y la separación mínima entre ellas asimismo de 1,50 m.

D) En ningún caso sobresaldrán por encima de la línea de máxima altura definida en la cubierta.

E) Como carácter sustitutorio de las condiciones anteriores se permitirá la realización de una única buhardilla con su paramento exterior en el mismo plano que la fachada con un máximo de 3 m.

En este caso, la altura máxima total de la edificación medida desde el punto de máxima altura, definido en la buhardilla, y la rasante de la acera o calle en su caso será de 10 m.

Altura de planta baja: Se tomará la de los edificios colindantes, o la media aritmética de la altura de ambos en el caso de que no coincidieran. Si no se pudiera fijar, la altura medida en el punto medio de la fachada desde la rasante de la acera, hasta la parte inferior del último forjado, no superará los 3,50 m.

Vuelos: No se permiten cuerpos volados cerrados. Únicamente se permitirá volar a partir de la planta baja el grueso de la carpintería de los huecos con un máximo de 15 cm.

Se permitirán vuelos correspondientes a cuerpos abiertos, a partir de la planta baja, con una longitud máxima de vuelo de 0,60 m. Su longitud total en línea de fachada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada exterior del solar que se considere.

Anuncios: No se permitirán anuncios que sobresalgan de la línea de fachada de los edificios, quedando expresamente prohibidos el uso de banderines. Los anuncios deberán ir enmarcados dentro de los huecos principales de la edificación, puerta de acceso, etc., no pudiéndose colocar en huecos que no correspondan a la planta baja.

#### CONJUNTO N.º 2.- PLAZA MAYOR

##### Descripción:

Corresponde a la plaza del mismo nombre, y su delimitación se especifica en el plano correspondiente a edificios y conjuntos urbanos a proteger. Los edificios a conservar vienen fijados en el mismo plano.

Carácter fundamental que se quiere proteger:

Ambiental en su conjunto.

Parámetros a considerar.

- Alineación

- Soportales

- Miradores

- Proporción de huecos de fachada y tratamiento de la misma

- Jardín central

Normas específicas

Usos: Se permiten todos los usos excepto el de industria incompatible con vivienda, almacenamiento de productos agrícolas e estabulación de animales domésticos.

Alineaciones y rasantes: Se tomarán las fijadas en los planos correspondientes. En el caso de no estar especificadas, se entenderá que se ajustan a los actualmente existentes.

Condiciones del solar: Se ajustarán a lo especificado en el apartado de CONDICIONES GENERALES.

Superficie máxima edificable: Se podrá edificar la totalidad de la superficie del solar en planta baja. En las demás únicamente se contarán los patios de parcela en caso de ser necesarios.

Alturas: El número máximo de alturas será de tres plantas (planta baja más dos plantas) con una altura máxima de 10 m., medida desde la rasante de la acera o calle en su caso hasta la cara superior del último forjado.

No se permite en ningún caso el aprovechamiento bajo cubierta.

Características constructivas y estéticas:

Cubierta: Se realizará utilizando el menor número de faldones, y cumplirá lo especificado en las CONDICIONES GENERALES que, a este respecto, fija la Ordenanza de edificación en casco antiguo, en lo referente a altura pendiente y prolongación de aleros.

El material de cobertura será pizarra o materiales similares en cuanto a textura y color.

No se autoriza la construcción de buhardilla o de cualquier tipo de ventana integradas en los faldones de cubierta, excepto las necesarias para el mantenimiento de ésta.

Soportales: Se realizará teniendo en cuenta, tanto en altura como en profundidad, las de las viviendas colindantes, tomando la media aritmética de las alturas de ambos edificios, o la altura del colindante. No obstante, se fija una altura mínima de 3 m. y una máxima de 3,50 m. desde la rasante de la acera.

La profundidad de los soportales estará sujeta al mismo criterio anterior. Si no se pudiera edificar con arreglo a los criterios anteriores se tomarán 3 m.

Vuelos: No se permiten cuerpos volados cerrados. Únicamente se permitirán volar a partir de la planta baja el grueso de la carpintería de los huecos, con un máximo de 15 cm.

Será obligatoria la realización de miradores o galerías con las dimensiones existentes.

Anuncios: No se permitirán anuncios que sobresalgan de la línea de fachada de los edificios, quedando expresamente prohibida su colocación fuera del espacio definido por los soportales en planta baja, en donde deberán ir colocados en la fachada del edificio, quedando prohibida su colocación a modo de banderines en el techo de los soportales.

#### CONJUNTO N.º 3.-SAN CLEMENTE

##### Descripción

Corresponde a la entidad local dependiente del municipio de Cacabelos que recibe el citado nombre. Su delimitación específica aparece en el plano número 6 de las presentes Normas Subsidiarias.

Carácter fundamental que se quiere proteger:

Ambiental en su conjunto.

Parámetros a considerar.

- Alineación

- Miradores

- Proporción de huecos de fachadas y tratamiento de la misma.

Normas específicas:

Usos: Se permiten todos los usos excepto el de industria incompatible con vivienda.

Alineaciones y rasantes: Se tomarán las fijadas en los planos correspondientes. En el caso de no estar especificadas, se entenderá que se ajustan a las existentes.

Condiciones de solar: No se establecen dimensiones ni superficies mínimas, siempre y cuando permitan a la construcción cumplir con las condiciones relativas a vivienda exterior así como el programa mínimo tal y como se establece en estas Normas reguladoras.

Alturas: El número máximo será de 2 plantas (planta baja más una) con una altura máxima de 6,50 metros medida desde la rasante de la acera o calle, en su caso, hasta la cota superior del último forjado.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Características constructivas y estéticas:

Fachada:

- Materiales: Preferentemente la piedra del lugar, cuidando la disposición existente. Caso de no usar piedra se deberá respetar el color predominante. No se permitirán paramentos verticales que no hayan recibido un acabado exterior conveniente y adecuado al entorno (por ejemplo, la fábrica de ladrillo tosco o de bloque de hormigón sin enfoscar y pintar).

- Colores: Predominarán la gama de tierras y sienas.

- Carpintería: Se recomienda la tradicional de la zona, en madera.

- Cubierta: Se realizará preferentemente en pizarra o material similar en cuanto a textura o color. Mantendrán las formas y elementos tradicionales.

#### YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En el municipio de Cacabelos existen restos arqueológicos de un interés sobresaliente que es necesario considerar. Se destacan los siguientes:

1.- El Castro de La Ventosa, situado al W de Cacabelos y atravesado en su mitad por el límite municipal.

Fue una ciudad indígena, la antigua Bérigidum, conquistada hacia el año 25 a.C.

Se conservan las murallas alrededor de la plataforma castreña. Está declarado Bien de Interés Cultural.

## 2.- La Edrada en Cacabelos.

Hace unos años se descubrieron restos romanos al proceder a la ampliación del cementerio al N de Cacabelos. Podría tratarse de restos de termas, lo que prueba el asentamiento de la actual villa sobre emplazamiento romano.

Está declarado Bien de Interés Cultural.

3.- Castro minero denominado Llamas del Picón, situado al NE de Quilós, sobre la cota de 542 m. Lo atraviesa el límite municipal.

Se trata de una explotación aurífera. Es un asentamiento en forma de ocelo con zanjas-canal rodeando al castro y un depósito de agua en la zona superior. Se encuentra en buen estado de conservación.

4.- Castro El Corón. Situado al N-NW de Quilós y dominando la salida del río Cúa hacia el Bierzo desde su margen izquierda.

5.- Yacimiento denominado La Sellana en la margen derecha del río, a mitad de camino entre Las Angustias (Cacabelos) y Arboleda. Aparecen abundantes téglulas y se encontraron dos basas de columna que se conservan en Arboleda.

6.- Yacimiento en un paraje denominado Los Carneros, en la margen izquierda del arroyo de Vega de Rey, al NE de Cacabelos. Los restos aparecidos son un molino de granito, ladrillos redondos. Allí hubo un cementerio con sepulturas de grandes ladrillos. También aparecen escorias abundantes.

7.- Yacimiento denominado Fuente de San Esteban, al NE de Cacabelos. Sobre la terraza intermedia aparecieron abundantes ladrillos, terra sigillita, cerámica grisácea y una estela funeraria con inscripción.

8.- Cerro de Los Vieiros. Labores auríferas romanas situadas al NW de Villabuena, explotadas mediante zanjas-canal y conchas sobre materiales finiterciarios que recubren discontinuamente el zócalo paleozoico.

9.- Zanjas-canal sobre la ladera de la margen derecha del río Cúa al N de Villabuena. Se trata de cinco zanjas siguiendo la máxima pendiente y es visible el canal de alimentación hacia el S de la explotación.

10.- Explotación aurífera de Los Lagos, en la margen derecha del Cúa, dos kilómetros al N de Villabuena. Se trata de un complejo formado por cuatro cortas erosivas de planta subcircular semicircular entre sí.

11.- Explotación aurífera mediante dos zanjas-canal situada en el interfluvio entre el arroyo de Ribón y el río Paradiña.

Cacabelos, 13 de febrero de 2001.-La Alcaldesa, en funciones, Beatriz A. Anievas Celemín.

1193

94.428 ptas.

## VILLAORNATE Y CASTRO

Aprobado por la Corporación Municipal el pliego de cláusulas económico-administrativas que han de regir el arrendamiento de Teleclub de Villaornate para ser dedicado a café bar, se expone al público durante el plazo de ocho días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que puedan presentarse reclamaciones. Simultáneamente se anuncia concurso, procedimiento abierto, tramitación urgente, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario en el supuesto que se formulen reclamaciones contra el pliego de condiciones.

Objeto: Arrendamiento Teleclub de Villaornate para ser dedicado a café-bar.

Tipo de licitación: Se establece un precio anual de 240.000 pesetas al alza, como precio del arrendamiento y que se abonará por anticipado, trimestralmente.

Duración: Un año, hasta un máximo de cinco años, salvo denuncia de las partes.

Fianzas: La fianza provisional para participar en este concurso será de 25.000 pesetas y habrá de constituirse en la Depositaria del Ayuntamiento, siendo la fianza definitiva de 500.000 pesetas.

Criterios a valorar en el concurso:

Experiencia en actividades similares.

Circunstancias personales del concursante, en orden a asegurar el buen funcionamiento del servicio y trato esmerado y correcto a los usuarios.

Oferta de servicios a prestar:

Presentación de proposiciones: La documentación precisa para tomar parte en esta licitación se presentará en la Secretaría del Ayuntamiento en el plazo de trece días naturales contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de las diez a las catorce horas.

## MODELO DE PROPOSICIÓN

Don. ...., mayor de edad, vecino de ....., con domicilio ....., provisto de DNI número ....., expedido en ....., con fecha ..... de ..... de ....., obrando en nombre propio (o con poder bastante de ..... en cuya representación comparece), teniendo capacidad legal para contratar y enterado del anuncio inserto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA número ..... del día ..... de ..... de 2001, así como del pliego de cláusulas económico administrativas que rigen el concurso para el arrendamiento del Teleclub de Villaornate para ser dedicado a café bar, y conforme en todo con el mismo, se comprometo a abonar en concepto de arrendamiento anual, la cantidad de ..... pesetas (la cantidad en número y letra, advirtiéndose que será desechada la proposición que no exprese escrita esta circunstancia).

(Fecha y firma del proponente).

Documentos que deben presentar los licitadores:

- A) Fotocopia compulsada del D.N.I.
- B) Los poderes y documentos acreditativos de la representación, en caso de hacerse en nombre de otra persona.
- C) Mejoras propuestas.
- D) Documento acreditativo de haber constituido la fianza provisional.
- E) Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las causas de prohibición de contratar.
- F) Compromiso de darse de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, Seguridad Social, etc; si resultase adjudicatario.
- G) Memoria en la que se hagan constar los servicios análogos que haya prestado en establecimientos de su propiedad, como concesionario, camarero, etc.
- H) Oferta económica.

Apertura de proposiciones: En el Salón de Actos de la Casa Consistorial, a las catorce horas del primer día hábil, contado a partir del día en que finalice el plazo de presentación de plicas.

Villaornate, 21 de mayo de 2001.-El Alcalde, José Mauro Fernández Herrero.

4310

17.028 ptas.

## Juntas Vecinales

## TORAL DE LOS VADOS

La Junta Vecinal de Toral de los Vados, en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de abril de 2001, acordó, por unanimidad, iniciar expediente de arrendamiento de edificio, de su propiedad, sito en el paraje de Oucedo, para destinarlo a tanatorio, por el procedimiento de subasta al alza.

El expediente tramitado al efecto se encuentra de manifiesto en las dependencias del Ayuntamiento, en horas de oficina, a efectos de ser examinado, presentar propuestas y, en su caso, reclamaciones, por un período de veintiséis días hábiles. Transcurrido este, sin existir reclamaciones se procederá en acto público, cuya fecha se determinará a la apertura de las ofertas.

Toral de los Vados, 24 de abril de 2001.-El Presidente de la Junta Vecinal, Luis López Arias.

3529

387 ptas.

### BARJAS

Rendida que fue la Cuenta General del Presupuesto del año 2000, se expone al público durante el plazo de quince días, para que durante dicho plazo y ocho días más, las personas interesadas puedan examinarla y presentar las reclamaciones oportunas.

Barjas, 30 de mayo de 2001.—El Presidente, José López Moral.  
3542 194 ptas.

### LILLO DEL BIERZO

Expuesto al público por el plazo reglamentario el Presupuesto General para el ejercicio 2001, sin que se presentasen reclamaciones, se considera elevada a definitiva su aprobación inicial de conformidad con el artículo 150 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de la Hacienda Local, publicándose resumido por capítulos, según el detalle siguiente:

#### INGRESOS

	<i>Pesetas</i>
<i>Operaciones corrientes</i>	
Cap. 3.- Tasas y otros ingresos	20.000.000
Cap. 4.- Transferencias corrientes	208.851
Total	20.208.851

#### GASTOS

	<i>Pesetas</i>
<i>Operaciones corrientes</i>	
Cap. 1.- Gastos de personal	2.780.000
Cap. 2.- Gastos corrientes y servicios	15.928.851
<i>Operaciones de capital</i>	
Cap. 6.- Inversiones reales	1.500.000
Total	20.208.851

También se hace pública la plantilla de personal de esta Junta Vecinal, aprobada junto con el presupuesto: Secretaria, cinco peones de limpieza, socorrista, portero y regador.

Lillo, 3 de mayo de 2001.—El Presidente (ilegible).  
3908 710 ptas.

## Anuncios Particulares

### Comunidades de Regantes

#### ACEQUIA DE VEGAMESADA

Por la presente se convoca a todos los comuneros a Junta General Ordinaria, a celebrar el próximo día 3 de junio de 2001 en las Escuelas de la Villa, a las 17.00 horas en primera convocatoria y a las 17.30 horas en segunda, siempre que no exista quórum suficiente en la primera con el siguiente

#### ORDEN DEL DÍA

1.—Lectura y aprobación si procede del acta de la sesión anterior.

2.—Informes de la Junta de Gobierno. Estado de Cuentas.

3.—Procedimiento a seguir con deudores, morosos.

4.—Ruegos y preguntas.

Villabuena, 20 de abril de 2001.—El Presidente, Amadeo Granja López.

3748 2.064 ptas.

#### LOS TRES CONCEJOS

Se convoca a los regantes de esta Comunidad a la Junta General Ordinaria, a celebrar el próximo día 3 de junio, a las 10.00 horas en

el local de costumbre, en primera convocatoria, y a las 11.00 horas en segunda, con el siguiente

#### ORDEN DEL DÍA

1º Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.

2º Renovación de cargos: vocales y jurados.

3º Aprobación de presupuestos para este año.

4º Informe sobre el estado de cuentas.

5º Resolución sobre casos particulares.

6º Ruegos y preguntas de interés.

Castrillo de las Piedras, 7 de mayo de 2001.—El Presidente de la Comunidad, Bartolomé Martínez Morán.

3905 1.806 ptas.

#### CORULLÓN

Se convoca a todos los partícipes de esta Comunidad de Regantes, o a sus representantes legales, a la Asamblea General ordinaria que se celebrará en el lugar de costumbre el próximo día 20 de mayo a las 18.30 horas en primera convocatoria y, si no concurriese suficiente quórum, en segunda convocatoria a las 19 horas, con el siguiente,

#### ORDEN DEL DÍA

1º. Lectura del acta de la sesión anterior.

2º. Examen y aprobación, si procede, del ejercicio económico cerrado el 31 de marzo último.

3º. Propuesta de reparación de un tramo de tubería general que se encuentra en mal estado.

4º. Solicitud de ingreso de nuevos socios.

5º. Ruegos y preguntas.

Se recuerda a todos los socios, la obligación de asistir a todas las Asambleas Generales.

Corullón, 24 de abril de 2001.—El Presidente, Benigno Ortega.

3599 2.580 ptas.

#### PRESA DE CANDANEDO Y AGREGADOS

Se convoca a todos los propietarios y usuarios, regantes de esta Comunidad, a la Junta General ordinaria que se celebrará en la localidad de Villameca (León) en el local de las Escuelas Viejas de Villameca, el día 10 del mes de junio próximo, a las once horas en primera convocatoria y a las doce horas en segunda, si en la primera no hubiere número suficiente de asistentes y con arreglo al siguiente:

#### ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión anterior.

2º.- Presentación de las cuentas del pasado ejercicio correspondientes a la pasada campaña del 2000.

3º.- Proponer y aprobar las obras a realizar durante la campaña de riego del año en curso, si fueran necesarias.

4º.- Aprobación del jornal a la hora, para realizar las limpiezas de los canales de riego que competen a la Comunidad.

5º.- Informar a los propietarios y usuarios sobre los costes a pagar en concepto de la realización de la concentración parcelaria, y su aceptación, de acuerdo con los presupuestos dados por el área de estructuras agrarias, que lleva los trámites de la concentración en esta zona.

6º.- Ruegos y preguntas.

Villameca, a 14 de mayo de 2001.—El Presidente de la Comunidad (ilegible).

4066 3.096 ptas.

#### IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN - 2001