



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

7113-1

24071 LEON

| 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 | Sábado, 18 de septiembre de 2004 Núm. 216 | Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---------|-------|-------|------|-----------|-------|------|------------|-------|------|-----------------------|------|--|------------------------------|------|------|--------------------------------|------|------|--|--|
| SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Franqueo por ejemplar</td> <td>0,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> </tr> </tbody> </table> | | Precio (€) | IVA (€) | Anual | 47,00 | 1,88 | Semestral | 26,23 | 1,04 | Trimestral | 15,88 | 0,63 | Franqueo por ejemplar | 0,26 | | Ejemplar ejercicio corriente | 0,50 | 0,02 | Ejemplar ejercicios anteriores | 0,59 | 0,02 | ADVERTENCIAS 1ª.-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente. 2ª.-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial. | INSERCCIONES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%. |
| | Precio (€) | IVA (€) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anual | 47,00 | 1,88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Semestral | 26,23 | 1,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trimestral | 15,88 | 0,63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Franqueo por ejemplar | 0,26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ejemplar ejercicio corriente | 0,50 | 0,02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ejemplar ejercicios anteriores | 0,59 | 0,02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



S U M A R I O

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
 Delegación Territorial de León
 Servicio Territorial de Fomento
 Comisión Territorial de Urbanismo 1

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA
 Juzgados de lo Social
 Número uno de León 40
 Número dos de León 40

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN
 Servicio Territorial de Fomento
 Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2004, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

2.- **NORMAS URBANÍSTICAS DEL AYUNTAMIENTO DE VILLABISPO DE OTERO, PARA SU APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE.**

ANTECEDENTES

I.- Mediante escritos de fecha 29 de abril de 2003, registrado de entrada el 2 de mayo siguiente, y de fecha 30 de junio de 2003, registrado de entrada el 4 de julio de 2003, el Secretario del Ayuntamiento de Villaobispo de Otero, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de las Normas de referencia, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 15 de abril de 2003 de aprobación provisional, así como tres copias del expediente administrativo, debidamente diligenciadas.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo en el Pleno de la Corporación celebrado el 10 de agosto de 2002, constando en el expediente certificado municipal de la exposición al público y del resultado de la misma con fecha de registro de entrada 17 de diciembre de 2003.

III.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Villaobispo de Otero, con el quórum necesario, en la sesión celebrada el 15 de abril de 2003.

IV.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León,

por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre la modificación de referencia, en la sesión celebrada el 30 de enero de 2003, cuyo informe es vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 54.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

3.- Consta en el expediente que, de conformidad con lo que se establece en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, anterior a la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley de Urbanismo se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración

del Estado, de la Junta de Castilla y León, de la Diputación Provincial y del Registro de la Propiedad, así como el de la Comisión Territorial de Urbanismo, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo.

4.-La CTU en sesión celebrada el 4 de septiembre de 2003 acuerda suspender la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Villaobispo de Otero.

Con fecha de registro de entrada 17 de diciembre de 2003 se recibe escrito del Excmo. Ayuntamiento de Villaobispo de Otero a fin de que se adjunte al expediente para la aprobación definitiva de las NUM de Villaobispo de Otero la siguiente documentación:

-Original y dos copias de la certificación del resultado de información pública de la Aprobación Inicial.

- Original y dos copias de certificación del cumplimiento del artículo 52.4 de la LUCyL.

Con fecha de registro de entrada 18 de febrero de 2004 se recibe escrito del Excmo. Ayuntamiento de Villaobispo de Otero adjuntando la siguiente documentación:

- 2 ejemplares de las NUM para su Aprobación Definitiva, diligenciados en todas sus paginas.

- Certificación del acuerdo plenario sobre la aprobación de la subsanación de deficiencias a requerimiento de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Los tres ejemplares debidamente diligenciados, constan de la siguiente documentación:

a) Memoria Justificativa: Contiene los criterios y objetivos generales de la ordenación.

b) Normativa Reguladora.

c) Catálogo.

d) Planos de Ordenación según la siguiente relación:

Serie 1.- Clasificación del Suelo. E: 1/10.000

Serie 2.- Ordenación del Suelo Rústico. E: 1/10.000

Serie 3.- Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable.

Brimeda 1. Hoja 1/1. E: 1/1.000

La Carrera de Otero 2. Hoja 1/2. E: 1/1.000

La Carrera de Otero 2. Hoja 2/2. E: 1/1.000

Otero de Escarpizo 3. Hoja 1/1. E: 1/1.000

Sopeña de Carneros 4. Hoja 1/5. E: 1/1.000

Sopeña de Carneros 4. Hoja 2/5. E: 1/1.000

Sopeña de Carneros 4. Hoja 3/5. E: 1/1.000

Sopeña de Carneros 4. Hoja 4/5. E: 1/1.000

Sopeña de Carneros 4. Hoja 5/5. E: 1/1.000

Villaobispo de Otero 5. Hoja 1/1. E: 1/1.000

Serie 4.- Gestión.

Brimeda 1. E: 1/2.000

La Carrera de Otero 2. E: 1/2.000

Otero de Escarpizo 3. E: 1/2.000

Sopeña de Carneros 4. Hoja 1/2. E: 1/2.000

Sopeña de Carneros 4. Hoja 2/2. E: 1/2.000

Villaobispo de Otero 5. E: 1/2.000

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

En el expediente figuran los siguientes informes de carácter sectorial:

- Informe de la Confederación Hidrográfica: Señala la necesidad de tener en cuenta la normativa vigente de la Ley de Aguas en los cauces existentes en el municipio; determinaciones que quedan recogidas en la documentación aportada.

- RENFE: Emite informe en sentido favorable.

- Informe de Diputación de León: Señala las vías públicas que son competencia de la Diputación y que han de recogerse en las Normas, estableciendo la necesidad de recoger el trazado del C.V. 193/9 siendo la travesía de esta carretera como calle, dejando la alineación urbanística a 3,50 metros del eje de la calzada. Esta cues-

tión ha sido recogida en los planos de aprobación definitiva presentados, dejando la alineación urbanística a 5 m desde el eje de la calzada e incorporando el nombre de esta para su mejor identificación.

- Servicio Territorial de Fomento, Sección de Conservación y Explotación: se señalan las líneas límites de edificación, alineaciones en travesías y líneas de cerramiento, determinaciones que se encuentran recogidas en el documento aportado.

- Servicio Territorial de Agricultura, Sección de Estructuras Agrarias: Se emite en el sentido de no oponer objeción alguna al documento.

- Servicio Territorial de Cultura, Sección de Patrimonio: Es necesario aportar al expediente informe favorable en relación con el artículo 54 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- Servicio Territorial de Medio Ambiente: se solicitó con fecha 14 de agosto de 2002, y no se ha recibido contestación alguna.

Durante el periodo de información pública se han presentado 23 alegaciones, contestadas en tiempo y de forma correcta según se acompaña en el expediente.

El municipio de Villaobispo de Otero se encuentra situado en la parte sur de la Provincia de León, muy próximo a la localidad de Astorga, y consta de seis núcleos de población, Villaobispo de Otero, Brimeda, Otero de Escarpizo, La Carrera de Otero, Sopeña de Carneros y Caneros.

Del examen de la documentación se derivan las siguientes consideraciones:

De acuerdo con la documentación presentada, las Normas clasifican el suelo en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado.

- Suelo Urbano sin Consolidar. Sin Ordenación detallada (sectores 1 al 15).

- Suelo Rústico con Protección Especial (SRUPEspecial)

- Suelo Rústico con Protección Cultural (SRUPCultural)

- Suelo Rústico con Protección Natural (SRUPNatural)

- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SRUPAgropecuaria)

- Suelo Rústico Común (SRC)

En el acuerdo de Suspensión de las Normas, de fecha 4 de septiembre de 2003, la Comisión Territorial de Urbanismo, especificó las siguientes cuestiones:

1.- En la Memoria Justificativa y dentro de la categoría de Suelo Rústico Común se cita la existencia de dos Unidades Ambientales, las cuales no aparecen definidas en ninguna parte del documento presentado.

Según el equipo redactor, el recurso de la definición de Unidades Ambientales (UA) se empleó durante al fase de Información Urbanística como herramienta metodológica para la posterior delimitación de unidades territoriales homogéneas susceptibles de recibir un tratamiento urbanístico diferenciado. A partir de aquí se procedió a la clasificación del suelo rústico en sus diferentes categorías. Son estas categorías las que tienen trascendencia normativa mientras que las UA deben ser tomadas únicamente a título meramente informativo.

2.- En la Normativa Reguladora, apartado 1.2 condiciones Generales de Urbanización, se debe incluir la referencia a la obligatoriedad del cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma.

Se ha incorporado al expediente la referencia a dicha normativa.

3.- En el plano 3. Brimeda 1.- Se observa que de la carretera L-193-12 a la derecha de su encuentro con la Travesía Barredo, parten hacia el Norte dos calles de coexistencia a las que se debería dotar de continuidad. Dichas calles, son ya existentes, y dan acceso a fincas particulares.

El Ayuntamiento ha decidido seguir manteniendo el actual trazado, asumiendo la gestión de la posible continuidad de estas calles posteriormente.

4.- En el plano 3. La Carrera de Otero 2. Hojas 1 y 2.- Se aprecian nuevas alineaciones de calles, sin especificar la anchura mediante cota por lo que se deberán acotar para referenciarlas correctamente.

Subsidiariamente podrá hacerse referencia a las alineaciones existentes, o bien a la anchura resultante de la medición a escala, determinaciones que -en su caso- se incluirán en el apartado 2.3 Condiciones Generales de los Edificios o en el apartado específico.

Se especifican las anchuras de las nuevas alineaciones de calles para referenciarlas correctamente en el Plano 3. La Carrera de Otero 2, hojas 1 y 2; por otro lado se ha incorporado en el Capítulo 2.3, artículo 21 se incluye una referencia para el caso de alineaciones no acotadas. Decir que además en el Capítulo 1.1, artículo 5.2.b), se hace mención a la vinculación de la escala de los planos en el caso de que no aparezca ninguna cota señalada en éstos.

5.- En el plano 3. Otero de Escarpizo 3.- Se debería reconsiderar la alineación de la calle Carretera Astorga, ya que se le impone un ancho de 10 m, al principio y final de la calle, debiéndose dar este mismo ancho a lo largo de todo su trazado y no estableciendo en el tramo limítrofe con el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria una menor anchura hasta el eje de la carretera. Por otra parte si se establece la línea de edificación a 18 metros del borde de la carretera, se debería establecer en el plano la clasificación específica del suelo incluido en la banda delimitada por la línea de edificación. Se delimitará el yacimiento arqueológico "Los Villares", dada su situación limítrofe con el suelo urbano. En cualquier caso su delimitación se supeditará al acuerdo que al respecto adopte la Comisión Territorial de Patrimonio Plasmado en el informe sectorial.

En el plano 3. Otero de Escarpizo 3, se reconsidera la alineación de la calle imponiéndole el ancho de 10 m a lo largo de todo su trazado. Por lo que respecta a la protección de las zonas de defensa de las carreteras y del resto de las infraestructuras de transporte, señalar únicamente que, tal y como se apuntó en la Memoria justificativa, no se ha considerado oportuno introducir una nueva categoría de suelo rústico en la que incluir las zonas de defensa de las carreteras y de la línea férrea ya que en los planos de ordenación ya aparecen grafados los esquemas y tramas que remiten a la legislación sectorial correspondiente; legislación que, según se recoge en la normativa reguladora, prevalece siempre sobre la normativa urbanística, es decir, es indiferente a las categorías de suelo rústico que atraviesen las carreteras. Por otra parte, el yacimiento arqueológico "Los Villares", así como el resto de los yacimientos arqueológicos documentados por el Servicio Territorial de Cultura de León, han sido trasladados a los planos de ordenación de las Normas según la información facilitada por el arqueólogo de este Equipo Redactor al nuevo marco legal autonómico en materia de patrimonio aprobado en 2002, corrigiendo además los errores detectados en la ubicación y delimitación de algunos de los yacimientos y subsanando las omisiones.

6.- En el plano 3. Sopeña de Carneros - Carneros 4. Hoja 1/5.- Deberá indicarse el trazado de La Colada a Ferreras, a través del suelo urbano, con su clasificación correspondiente. Trazado que quedará supeditado al informe que emita el Servicio Territorial de Medio Ambiente (vías pecuarias).

En el plano 3 Sopeña de Carneros 4. Hoja 1/5, se indica el trazado de la vía pecuaria pero sólo hasta su entrada en un núcleo considerado ya urbano con anterioridad a la redacción de estas Normas Urbanísticas.

7.- En el plano 3. Sopeña de Carneros - Carneros 4. Hoja 2/5.- Se deberá acotar la línea de edificación en el enlace de la calle paralela al arroyo Moldera con la calle o carretera de Astorga.

Se acota.

8.- En el plano 3. Sopeña de Carneros - Carneros 4. Hoja 4/5.- En la zona situada más al Oeste de la localidad se deberá prever una conexión de la calle Corralada con las limítrofes, para dar una continuidad a la trama urbana. Análogamente, se deberá dar continuidad a la calle situada al Noroeste de la Iglesia Nuestra Señora de la Asunción a través del Sector Nº 13, para dar continuidad a la trama urbana propuesta. En el plano 3. Sopeña de Carneros 4, hoja 4/5, se conecta la calle Corralada con las limítrofes para dar así continuidad con la trama urbana. Por otro lado, la calle situada al Noroeste de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción es un callejón existente en la trama actual, por lo que incorporarlo a la gestión del sector nº 13 sería complicar innecesariamente la gestión de este sector; además,

para que este callejón tuviera una anchura razonable abría que demoler o esperar a su demolición parte de una edificación consolidada recientemente, con lo que el objetivo no se conseguiría. Se ha encontrado más razonable, dejar este callejón como una calle de coexistencia.

9.- En el Suelo Urbano no Consolidado, se delimitan catorce Sectores respecto a los que se determinan las siguientes consideraciones:

Se considera necesario para la comprensión de la estructura del territorio, la delimitación específica de los sectores en cualquiera de los planos que abarquen la totalidad del término Municipal (series 1 y 2).

Para la mejor comprensión de la estructura del territorio se indica la delimitación de los sectores tanto en el plano de Clasificación de Suelo como en el de Ordenación de Suelo Rústico.

El Sector nº 7, se destina íntegramente a Equipamiento (Deportivo), considerándose como Sistema General y materializándose en él las cesiones para equipamientos establecidas por la Ley, de los Sectores 4, 8, 9, 10 y 11. Hay que decir, a este respecto, que las cesiones obligatorias que impone la Ley se deben de hacer dentro de cada sector, o al menos, dadas las características de las localidades, en la localidad donde esté el Sector; teniendo el carácter de Sistema Local y no como Sistema General, denominación esta última que por otra parte no se contempla en las determinaciones establecidas por la LUCyL (artículo 44) para las Normas Urbanísticas. Considerándose más adecuado el establecer, sectores y unidades de actuación discontinuas, tal y como se contempla en los artículos 35 y 73.2.b de la LUCyL.

Se ha corregido en todo lo correspondiente al sector nº 7: la consideración de Sistema General así como la materialización de las cesiones para equipamientos establecidas por la Ley, de los sectores 4, 8, 9, 10 y 11. De esta forma, el sector 7 pasa a ser un sector de uso predominante rotacional que habrá de resolver el Estudio de Detalle correspondiente, mientras que las cesiones de los sectores 4, 8, 9, 10 y 11 se realizarán dentro de cada sector.

Sector nº 2. Los Pisones.- Se deberá establecer el mismo ancho a lo largo de todo el trazado de la calle que se propone con carácter vinculante.

Se establece el mismo ancho a lo largo de todo el trazado de la calle.

Sector nº4. Carretera de Astorga.- Se deberá determinar en la ficha correspondiente, el carácter vinculante -en su caso- del vial propuesto.

Se determina en la ficha correspondiente y en el plano de ordenación el carácter no vinculante del vial propuesto.

Sector nº 8. La Marquesina.- Igualmente se expresará gráficamente si el vial es vinculante o no, dada la definición expuesta.

Se determina en la ficha correspondiente y en el plano de ordenación el carácter vinculante del vial propuesto.

10.- En cuanto a las condiciones generales de la edificación y Ordenanzas, se establecen las siguientes determinaciones:

Artículo 25.- Cubierta.- Se establecerá que el uso residencial en el bajo cubierta, se vinculará, a la vivienda de la planta inferior.

Artículo 39.- Concepto y cómputo de la edificabilidad.- Se incluirá la determinación de que el bajo cubierta computará en todo caso siempre a efectos de edificabilidad, desde una altura libre de 1,50 metros.

Artículo 49.- Condiciones del uso de nave.- Se eliminará como limitación de la pendiente la determinada por "la óptima que señalen las normas tecnológicas aplicables en cada caso en función al material empleado".

11.- En Suelo Rústico, se establecen las siguientes consideraciones:

Artículo 122.- Se elimina la referencia del apartado 2 de ese artículo que cita la categoría de Suelo Rústico de Borde, al no estar definida en las Normas.

Artículo 123.- Retranqueos.- Se limitará expresamente la distancia a linderos, al considerarse que no cabe hacer excepciones en par-

celas concretas por constituir una dispensa de aplicación de la normativa.

Artículo 124.- Altura máxima de la edificación.- No se considera justificada dadas las características del municipio la aplicación de una altura máxima generalizada en naves de 14 m a cumbre y de 10 m al alero. Cuestiones todas ellas que han sido recogidas en la documentación aportada.

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

ACUERDA:

A) APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de VILLOPISPO DE OTERO, condicionando su eficacia a la incorporación al expediente del informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio en relación con el cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

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

Con fecha 25 de mayo de 2004 se emite certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de marzo de 2004.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada, ante el Excmo. señor Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

León, 26 de mayo de 2004.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-VºBº la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

* * *

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLOPISPO DE OTERO

MEMORIA JUSTIFICATIVA. APROBACIÓN DEFINITIVA.

CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Para la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Villaobispo de Otero, se han establecido una serie de criterios y objetivos generales que han orientado la elaboración de la propuesta de ordenación. Hemos distinguido, en primer lugar una serie de prin-

cipios básicos y fundamentales que enmarcan de forma global tanto el planteamiento como las propuestas de ordenación realizadas. Así mismo se distinguen en esta Memoria unos criterios específicos referidos al ámbito correspondiente al suelo urbano y otros referidos al suelo rústico.

CRITERIOS GENERALES.

Se han definido como criterios generales para la elaboración de este documento los siguientes:

1. Elaboración de una propuesta de ordenación y normativa urbanística lo más clara y sencilla posible que facilite su aplicación en un pequeño municipio como Villaobispo de Otero.

2. Adecuación de las posibilidades y sistemas de gestión previstos por el nuevo ordenamiento jurídico urbanístico derivado de la aplicación de la nueva Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León a la realidad municipal de un núcleo como Villaobispo de Otero, definiendo inequívocamente un marco de derechos y obligaciones.

3. Elaborar desde el punto de vista formal un documento de fácil comprensión y manejo por parte de los distintos agentes que intervienen en el proceso (corporación, particulares, técnicos...).

4. Evitar la dispersión de la edificación favoreciendo la compacidad del núcleo edificado como principio básico de la sostenibilidad ambiental.

5. Consideración de la componente natural y ecológica del espacio municipal como elemento primordial de la ordenación urbanística.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL CONJUNTO EDIFICADO.

Principios Generales.

Los criterios de ordenación definidos para los conjuntos edificados tienen como objetivo básico el mantenimiento y conservación de la actual estructura de asentamientos, resultado del origen y evolución histórica del núcleo, como principio básico que ha determinado las pautas generales de la estructura urbana. Simultáneamente se considera fundamental la integración paisajística de las edificaciones, que no deben alterar las características arquitectónicas tradicionales que componen la imagen y fisonomía tradicional de cada uno de los núcleos urbanos.

Bajo esta doble perspectiva se han definido como criterios de intervención los siguientes:

- Conservar los enclaves territoriales y urbanos de interés patrimonial tanto por su valor arqueológico, histórico o arquitectónico, como por su valor paisajístico. Para ello se aprovechará la fuerza plástica y la capacidad de ordenación del espacio circundante a estos elementos para articular una estructura de recorridos que, a su vez, relacione al núcleo con el paisaje.

- En cuanto a la definición de las ordenanzas, no recurrirá a la imposición de rigideces inoperativas, pero sí a la restricción de las condiciones de volumen y estéticas que rompan la armonía con el entorno (tipologías de nueva edificación descontextualizadas y sin ninguna vinculación a las invariantes tipológicas tradicionales).

- Garantizar la integración paisajística de las edificaciones dentro del casco urbano, sin alterar las características arquitectónicas tradicionales, fomentando la rehabilitación, mejora y nueva construcción de edificaciones que mantengan la fisonomía tradicional de los núcleos urbanos.

Respecto a la delimitación del suelo urbano y la estructura.

- Evitar la dispersión de la edificación, favoreciendo la compacidad de los núcleos edificados como principio básico de la sostenibilidad ambiental, y pauta para reforzar su estructura tradicional; además de evitar el despilfarro de las inversiones públicas en servicios ya ejecutados o por ejecutar.

- Clasificar suelo urbano en proporción a la dinámica demográfica estudiada o prevista, intentando resolver tanto las necesidades de actuales (vivienda, equipamientos...), como la previsible demanda futura derivada de la presión que ejerce la actividad urbana de Astorga sobre su área de influencia más próxima.

- Racionalizar al máximo el aprovechamiento del suelo a través de una delimitación de suelo urbano estricta, que se base fundamen-

talmente en recoger el perímetro consolidado y la parcelación urbana catastral, garantizando la reorganización de los bordes.

– Prever a través de la clasificación y ordenación del suelo la configuración de un manzanero que proporcione una estructura de conexiones y accesos jerarquizada y racional y tenga en cuenta los caminos y trayectos existentes.

– Estructurar y acondicionar polos de atracción, hitos y centralidades urbanas relacionados tanto con los recorridos de borde y periferia (molinos, yacimientos, riberas ...) como con los nuevos recorridos que se constituyan para su conexión.

– Dimensionar y cualificar la estructura viaria mediante la ordenación de los ejes principales, en casi todos los casos coincidentes con travesías; así como jerarquizar el desarrollo transversal de la red secundaria de los núcleos.

– Establecer las herramientas necesarias para la cualificación del espacio público urbano, definiendo su estructura viaria, plazas o espacios susceptibles de definirse como tales, así como jardines y espacios representativos dentro de la trama urbana.

Respecto a los usos.

– Definición de los usos conforme a las necesidades y actividades actuales y futuros: segunda residencia, usos productivos y agropecuarios (cocheras o naves de guarda de maquinaria y almacenamiento de productos...), cuya estabilidad y desarrollo debe garantizarse de cara al futuro. Se favorecerá en general la movilidad de usos existente dentro del núcleo urbano, para un óptimo aprovechamiento y recuperación del patrimonio municipal.

– Permitir usos mixtos que garanticen la convivencia del uso residencial con el resto (industrial, pequeños talleres, instalaciones agrarias...), sin perjuicio de las determinaciones que impone la Ley de Actividades Clasificadas, ya que la multifuncionalidad representa un rasgo característico de los núcleos de población, y además son perfectamente asumibles por la estructura, parcelación y tipologías dominantes.

Respecto a las tipologías.

– Mantener una imagen tipológica concordante con la imagen tradicional, regulando los parámetros edificatorios y estéticos que afecten a los volúmenes, retranqueos, proporción de huecos, los colores, textura, materiales de acabados, etc.; sobre todo de las nuevas edificaciones en el área tradicional. Se atenderá de forma especial a los elementos de entrada en cuanto a su tamaño y material. Se fomentará la pervivencia de invariantes tipológicas en las sustituciones que se realicen en el casco urbano.

– Favorecer la rehabilitación y el mantenimiento de ciertos elementos arquitectónicos representativos de las tipologías tradicionales tales como portones, aleros, muros de piedra, etc.

– Regular los cerramientos y tapias de limitación de las parcelas de manera acorde con los materiales y tipologías tradicionales y el nivel acabado y la apertura de huecos en las medianeras vistas.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE SUELO RÚSTICO.

Como criterios para la definición de la propuesta de ordenación para el suelo rústico se establecen los siguientes:

1. Definir un régimen de uso y edificación en el espacio rústico que garantice su preservación de la ocupación urbana.

2. Definición de una normativa clara y precisa que favorezca una intervención sin ambigüedades que preserve los valores del espacio rústico.

3. Reconocer la calidad ambiental como paisaje rural de los espacios no edificados como espacios a conservar y con una reconocida singularidad ecológica.

4. Revalorizar las potencialidades del espacio rústico como espacio de ocio y educativo; favoreciendo la protección y conservación de los recursos patrimoniales que alberga (vías pecuarias, edificaciones de interés, fuentes, itinerarios, yacimientos arqueológicos...)

5. Establecer las medidas que, desde el punto de vista urbanístico, protejan, conserven y en su caso restauren los espacios de mayor calidad ambiental del municipio de Villaobispo de Otero, por ejemplo las riberas del río Tuerto y los bosques de quercíneas que aún se conservan en páramos y sierras.

6. Recoger las afecciones derivadas de otras legislaciones sectoriales (aguas, carreteras, patrimonio...) que concurren en la ordenación del suelo rústico, como determinaciones que necesariamente han de ser coherentes con la propuesta de ordenación.

7. Especial importancia tienen, en este sentido, los trabajos realizados por la Confederación Hidrográfica del Duero sobre los riesgos de avenidas en a lo largo del río Tuerto. Éstos se han tomado como base para la clasificación y ordenación del territorio municipal en el fondo del valle.

CLASIFICACIÓN DE SUELO.

ORIENTACIONES BÁSICAS.

Sobre la clasificación de suelo en el núcleo de Villaobispo de Otero, se propone una clasificación que distingue tres grandes categorías de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. La clasificación viene determinada por varios factores; en primer lugar la necesaria coherencia entre el tamaño del municipio, su parque inmobiliario actual y la capacidad de acogida de las Normas Urbanísticas.

En segundo lugar la necesidad de adecuar las posibilidades que ofrece la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León a la capacidad (medios técnicos, humanos, recursos económicos...) de un municipio como Villaobispo de Otero. En este sentido la propuesta intenta evitar, al máximo, procesos de gestión urbanística complejos y largos que, en no pocas ocasiones, han propiciado la disuasión e incluso paralización de las iniciativas particulares existentes ante la complejidad de la gestión urbanística.

Por último en sintonía con los principios básicos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la sostenibilidad ambiental debe ser uno de los criterios básicos que orientan la propuesta de ordenación, que se traduce en evitar la dispersión indiscriminada de la urbanización sobre un territorio en el que los valores naturales y paisajísticos pretenden potenciarse. Para ello se han establecido unas condiciones para el desarrollo de las nuevas áreas de ampliación que garantizan su adaptación a las características de un núcleo como Villaobispo de Otero, donde a pesar de su localización próxima a Astorga, persiste su carácter rural.

Otro de los principios básicos es la definición de una estructura urbana clara y ordenada que propicie el funcionamiento eficaz del núcleo como espacio de actividad económica, de relación y de habitabilidad completando y ordenando las áreas de borde donde las deficiencias en la urbanización son evidentes.

Suelo urbano.

Como se deduce de los planos de ordenación,¹ el suelo clasificado como urbano consolidado, que representa 64,82 ha, contiene aquel suelo constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Se opta por limitar la cantidad de este tipo de suelo a estas áreas porque la presencia de edificaciones abandonadas, de grandes parcelas heredadas de una situación de estancamiento constructivo y de usos obsoletos que pueblan el casco urbano tradicional, representan una excelente oportunidad para afianzar la tradicional compacidad del núcleo urbano, (tanto por motivos de mantenimiento del modelo urbano de asentamiento característico de esta zona, como por cuestiones de sostenibilidad ecológica).

El suelo urbano no consolidado se corresponde con aquellas áreas que, por contar con todas las condiciones previstas por la Ley presencia de edificaciones, accesibilidad, existencia de servicios y redes de infraestructura, pueden formar parte de la estructura y organización del núcleo de población y donde las intervenciones que se proponen tienen por objeto su adecuación a un parcelario edificable y su consolidación definitiva como espacios urbanos cualificados. Esta regularización de la estructura y la trama urbanas ha exigido la delimitación de distintos sectores de suelo urbano sin consolidar, en su mayoría localizados en los bordes de los núcleos edificados; se trata de operaciones de remate que consolidan la propuesta de ordenación definida. Se han definido 14 sectores en suelo urbano consolidado repartidos a lo largo y ancho de las 6 entidades de población que configuran el término municipal de Villaobispo de Otero; esta

clasificación afecta a una superficie total de 13,36 has, la mayoría de las operaciones previstas tienen como uso predominante la promoción de suelo urbano residencial.² La extensión media de cada uno de estos sectores es de 9.571 m², aunque el tamaño de los desarrollos previstos oscila entre los 29.417 m² del Sector nº 12 de Carneros y los 1.418 m² del Sector nº 6 de La Carrera de Otero.

| Entidad | Sectores S Urbano No Consolidado |
|----------------------|----------------------------------|
| Villaobispo de Otero | 2 |
| Brimeda | 1 |
| Otero de Escarpizo | 1 |
| La Carrera de Otero | 2 |
| Sopeña de Carneros | 4 |
| Carneros | 4 |
| Total | 14 |

La propuesta opta por ofrecer el suelo interior vacío, y las áreas de crecimiento periférico del núcleo, que ahora se incorporan definitivamente a la estructura urbana, como los espacios más apropiados para acoger el posible desarrollo urbano futuro de los núcleos de población.

Como es lógico el número de actuaciones previstas está directamente relacionado con el dinamismo económico e inmobiliario de cada una de las entidades,³ ya que la ordenación que se propone propicia el funcionamiento eficaz del núcleo como espacio de actividad económica, de relación y de habitabilidad. En los núcleos más próximos a la ciudad de Astorga como es el caso de Carneros y Sopeña de Carneros, la incidencia de la expansión difusa de la actividad urbana es mayor, traduciéndose genéricamente en una mayor actividad; así además La Carrera de Otero, entidades que se encuentran a los bordes de la carretera L-451 aglutinan el mayor número de propuestas de nuevo desarrollo, con objeto de responder a esa demanda existente.

Para la definición de estos ámbitos de nuevo desarrollo se han tenido en cuenta, tanto las demandas actuales como futuras, apostando por un posible crecimiento y la oportunidad obligada de crear expectativas, en un núcleo como Villaobispo de Otero que, por su proximidad a la ciudad de Astorga y por los valores de su entorno rural, puede captar una parte de la demanda de segunda y primera residencia generada por la aglomeración urbana.

Suelo Urbanizable.

Atendiendo a la elevada demanda de suelo para edificar en el suroeste de Carneros, en una zona contigua al municipio de Astorga, la propuesta de ordenación amplía el suelo disponible con la creación de un sector de suelo urbanizable delimitado denominado "El Capricho" (sector nº 15).

Con la creación de este sector se considera cumplido el objetivo de dar una adecuada respuesta a la demanda de suelo localizada en esta zona, que, a priori, representa una garantía para el futuro desarrollo urbanístico del sector que se define.

La escasa calidad, tanto agronómica como ambiental, de los terrenos implicados en esta zona, no supone mayor inconveniente para su incorporación al desarrollo urbano.

Por otra parte, la relativa lejanía de la aglomeración urbana de Astorga (no se extiende hasta el límite del término con Villaobispo) y la ordenación establecida por su PGOU vigente, parecen garantizar la no formación de un continuo urbano entre municipios, continuo urbano que podría conllevar graves consecuencias territoriales.

La superficie clasificada en este sector es de 2,88 has.

| Entidad | Sectores S Urbanizable Delimitado |
|--------------|-----------------------------------|
| Carneros | 1 |
| Total | 1 |

Suelo Rústico.

La mayor parte de la superficie municipal se clasifica como suelo rústico. En función del modelo y estructura territorial propuestos

(Ver Epígrafe 8 de esta memoria) se han establecido varias categorías. La diferenciación principal estriba en la distinción entre el suelo rústico protegido por distintas razones (agrícolas, naturales, culturales, de riesgo...) y el suelo rústico común que, sin albergar valores tan singulares tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio y debe, por tanto preservarse como espacio abierto y no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante.

Las áreas de cultivo dotadas de infraestructuras que posibilitan el regadío se extienden por una franja meridiana central del municipio en torno al río Tuerto y en estas Normas Urbanísticas son incluidas dentro del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria dado su interés y calidad desde el punto de vista agrícola y de acuerdo a los criterios recogidos en las Normas Provinciales. Se trata de enfatizar el valor de estos espacios y rentabilizar las inversiones realizadas en las pasadas décadas para la puesta en regadío de estas zonas. En esta categoría se incluye la Unidad Ambiental nº 1.

En la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural se incluyen aquellas áreas que albergan elementos y características de interés paisajístico y ecológico; como los montes de encinas y rebollos al Oeste y Noreste del término señalados en la Unidad Ambiental nº 4. La LUCyL en su artículo 16 g) señala que bajo esta categoría se incluyen, entre otros, los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección. Se excluyen, por tanto, todas las canalizaciones artificiales e infraestructuras de riego, muy comunes por otro lado en toda la vega del río Tuerto.

No se ha considerado conveniente además clasificar como Suelo Rústico con Protección Natural los terrenos incluidos dentro de las zonas de policía de aquellos arroyos y cursos de agua menores, de muy reducido caudal y estacionalidad extrema, a no ser que efectivamente se demuestre un elevado valor del entorno fluvial. La justificación de esta decisión es doble: en primer lugar, la clasificación sistemática como Suelo Rústico con Protección Natural de las bandas de protección de todos los cursos fluviales existentes en el término incrementaría en gran medida la cantidad de suelo englobado bajo esta categoría, habida cuenta de la densa red hidrográfica municipal. Creemos que esta protección generalizada desviaría la atención de aquellos espacios naturales verdaderamente valiosos y dignos de merecer ese reconocimiento, desvirtuando así el papel del proceso de clasificación en la propuesta de un modelo territorial; en segundo lugar, es desaconsejable la excesiva fragmentación del espacio ordenado y las agrupaciones espaciales irregulares. La práctica urbanística aconseja en cambio el respeto de la estructura de la propiedad existente en la medida de lo posible y la definición de ámbitos lo suficientemente extensos como para permitir una gestión racional.

Los terrenos más bajos de la vega, al estar amenazados por el riesgo de avenidas definido en las Normas de Explotación de la Presa de Villameca, son incluidos en la categoría de Suelo Rústico con Protección Especial por su riesgo de inundación. Esto se ha hecho, como señalamos más arriba, atendiendo a los criterios de los técnicos de la Confederación consultados. En concreto, se ha tomado como límite para la protección especial las líneas de avenida máxima para un período de retorno de 100 años. Estas líneas en torno al río Tuerto delimitan una franja de territorio variable, en función de las diferentes condiciones topográficas del entorno fluvial, y que se ensancha especialmente en las inmediaciones del núcleo de Villaobispo de Otero, donde el fondo del valle alcanza un mayor desarrollo. Dentro de esta zona se han señalado las líneas de crecida ordinaria dentro de las cuales las restricciones urbanísticas habrán de ser necesariamente mayores por el mayor riesgo de inundación.

En estas áreas existe, como es lógico, una importante vegetación de ribera de singular valor ecológico asociada a la presencia del río. De cualquier forma se opta, tal y como señala la legislación urbanística, por la calificación más restrictiva; en este caso la referida a la necesidad de evitar todo tipo de edificaciones y construcciones definitivas.

La protección del patrimonio cultural es uno de los principios básicos que orientan la elaboración del planeamiento urbanístico. En el caso de Villaobispo de Otero se han incluido las delimitaciones correspondientes a varios yacimientos arqueológicos documentados en el Servicio Territorial de Cultura. Esta información ha sido contrastada y precisada por el trabajo de campo de este Equipo Redactor cuyos resultados se sintetizan en la siguiente tabla:

| Nombre | Localidad | Atribución cultural | Extensión |
|--------------------------------|---------------------|---|-----------|
| Castro de la Mesa | Brimeda | Hierro II, Romano Altoimperial | 6,60 |
| Las Eras | La Carrera de Otero | Paleolítico Inferior | 21,16 |
| Los Villares | Otero de Escarpizo | Hierro II, Romano Altoimperial, Tardorromano, Altomedieval, Plenomedieval Cristiano | 8,40 |
| Perales | Otero de Escarpizo | Paleolítico Inferior | 7,50 |
| Torreón de los Pernía | Otero de Escarpizo | Moderno | 0,02 |
| Regañón II | Cameros | Bajomedieval Cristiano, Moderno | 0,72 |
| Regañón I | Cameros | Romano Altoimperial, Tardorromano | 0,83 |
| El Castro de Cameros | Cameros | Romano Altoimperial, Tardorromano | 3,40 |
| El Castro de Sopeña de Cameros | Sopeña de Cameros | Bronce Final, Hierro I | 4,08 |
| La Trinchera | Sopeña de Cameros | Romano Altoimperial, Tardorromano | 1,43 |

Entre los elementos de interés patrimonial también se ha incluido la vía pecuaria denominada Colada a Ferreras y recogida en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del municipio. Ésta tiene un recorrido dentro del término de unos 5.600 m, 10 m de anchura legal y una superficie de 5 hectáreas y 60 áreas. Este eje histórico y los enclaves arqueológicos señalados se incluyen dentro de la categoría de Suelo Rústico con Protección Cultural.

Se ha querido reconocer asimismo la existencia de formas tradicionales de ocupación humana del territorio no emplazadas sobre el suelo urbano. Se encuentran aquí elementos propios de la arquitectura tradicional que, por su valor, han merecido su reconocimiento y su inclusión dentro de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. Este es el caso de los dos pequeños barrios situados al oeste y a no mucha distancia del núcleo urbano de Brimeda: Barrio El Bosque y Barrio Encima La Villa.

El resto de la superficie municipal se ha clasificado como Suelo Rústico Común. Aquí incluimos los espacios dedicados al aprovechamiento agrícola extensivo y las zonas ocupadas por series de vegetación sin especial valor ecológico (áreas de matorral al Noroeste y Suroeste del término). En esta categoría se incluyen las Unidades Ambientales nº 2 y nº 3.

En la definición de la estructura de ordenación del suelo rústico, se quiere enfatizar también la presencia de una importante red de caminos que, o bien comunicaban de forma tradicional Villaobispo de Otero con los municipios limítrofes, o bien daban acceso a elementos singulares dentro del propio municipio: pequeños bosques, elementos de interés cultural, vías pecuarias, entornos fluviales, etc. Se quiere reconocer en este documento de planeamiento su importante papel en la estructuración del suelo rústico y la necesidad de su conservación.

El resultado de esta propuesta de clasificación incluye una significativa parte de la superficie municipal que no es ni urbana ni urbanizable, entre los espacios especialmente protegidos; un régimen jurídico específico que introduce no pocas cautelas en las condiciones de uso y edificación de este amplio espacio. Por ello la propuesta de normativa deberá considerar expresamente diferentes niveles de intervención en función de las características que se pretenden proteger y enfatizar adecuadamente; así, por ejemplo, el régimen de edificación será radicalmente distinto en las áreas protegidas por su riesgo de inundación, donde la edificación estará prohibida, que en las áreas protegidas por sus valores agrícolas, donde la propuesta normativa debe considerar expresamente las necesidades específicas de la actividad agraria desarrollada.

ESTRUCTURA GENERAL.

En un municipio extenso y con un sistema de poblamiento disperso (6 entidades) como Villaobispo de Otero, el sistema de agrupación de la edificación y la estructura urbana no es un parámetro homogéneo, por ello se han distinguido varios modelos de asentamiento (longitudinal, disposición central, en torno a un cruce de caminos, agrupado en barrios...)⁴ que caracterizan las diversas entidades. Sin embargo, no se han establecido principios distintos de intervención para cada uno de ellos, sino que el análisis realizado ha permitido enfatizar adecuadamente sus singularidades.

Como ya se ha señalado, la ordenación propuesta en estas Normas Urbanísticas considera como principio básico de intervención el mantenimiento de la estructura y la trama urbanas características de cada uno de los núcleos, resultado del origen y evolución histórica de cada una de las entidades. Las propuestas definen una organización consistente en una nueva malla reconocible, enfatizando los nodos principales (plazas, entornos de las Iglesias, confluencia de los recorridos urbanos...) con tratamientos homogéneos que los relacionen entre sí y aseguren una clara continuación hacia las redes exteriores del territorio (caminos estructurantes, vías pecuarias...).

Simultáneamente el otro pilar básico en la definición de la propuesta de estructura y movimiento urbano es rescatar la idea de compacidad y cerramiento de cada uno de los núcleos. Para ello la ordenación facilita una lectura y organización de la trama urbana en torno a la estructura primigenia. Con este objetivo se define la ordenación de las áreas de borde donde las deficiencias en la urbanización son evidentes; se jerarquiza el sistema viario (espacios de peatonales, de coexistencia y de tráfico rodado) atendiendo a su funcionalidad dentro de la estructura urbana y se establece un sistema de recorridos coherente entre las distintas clases de viario y también con el espacio circundante.

Todo ello se traduce en una apuesta clara por la recualificación del espacio público como elemento fundamental de la estructura y habitabilidad urbanas, a través de distintos tratamientos de urbanización, de la configuración de nuevos espacios públicos (pequeñas plazas, espacios de encuentro entre recorridos...) o el acondicionamiento de ejes principales como las travessías.

NORMATIVA SECTORIAL.

La legislación urbanística tiene por objeto "la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación (artículo 2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León). Sobre la ordenación final del territorio y el uso del suelo inciden distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene también claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. Sin duda, el resultado final está directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial. En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística garantiza la implantación adecuada del uso o actividad de que se trate.

La propuesta de ordenación de estas Normas Urbanísticas incluye una relación, sin carácter cerrado, de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras (Capítulo 4. Condiciones Generales de Normativa Sectorial). Sin embargo queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida se presenta sin carácter limitativo.

Se han incluido las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, montes, vías pecuarias, evaluación de impacto ambiental y auditorías ambientales, actividades clasificadas, transportes terrestres.

Cada una de estas legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales. Así por ejemplo, tanto la propuesta de ordenación como su normativa recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito, por ejemplo, de las afectaciones definidas (zona de servidumbre, banda de policía), sin embargo ello no exime al propietario del cumplimiento de la solicitud de autorización para la construcción de edificación en las zona de policía.

No es posible que la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones de ordenación que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

En algunas ocasiones, además, las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales convergen sobre los mismos ámbitos espaciales, caso por ejemplo de los cruces de carreteras sobre ríos y arroyos. Este tipo de solapamientos se han solventado haciendo prevalecer gráficamente en los planos de ordenación las zonas de defensa que han podido ser acotadas con mayor precisión y en las que las restricciones son mayores desde el punto de vista urbanístico.

En el supuesto citado, el más frecuente sin duda de cuantos se presentan en la ordenación del suelo rústico, se ha optado por graficar en primer plano la línea límite de edificación que la legislación de carreteras establece en torno a cada una de ellas a una distancia mayor o menor en función de su categoría. Estas líneas de límite de edificación se imponen en todos los casos a las zonas de policía que establece la legislación sobre aguas ya que, en ausencia de delimitación exacta por parte de las Confederaciones Hidrográficas del dominio público hidráulico de cada cauce, en los términos que establece la Ley de Aguas, la definición de las mencionadas zonas de policía tiene un carácter meramente orientativo. Además, los usos que las Confederaciones pueden llegar a autorizar en esas bandas resultan incompatibles con el régimen de protección establecido por la Ley de Carreteras. De ahí que, siguiendo el criterio de prevalencia del régimen más restrictivo en el caso de convergencia de legislación sectorial sobre un mismo ámbito, enunciado al principio de este párrafo y asumido por las presentes Normas Urbanísticas, se haya optado por remitir a todas las bandas en torno a las carreteras (independientemente de la concurrencia de otras legislaciones sectoriales) a las determinaciones específicas recogidas en la legislación de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística establecida con carácter general en este documento de planeamiento.

LEY 54/1997, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL SECTOR ELÉCTRICO Y LEY 34/1998, DE 7 DE OCTUBRE, DEL SECTOR DE HIDROCARBUROS

Ambas disposiciones incorporan entre sus determinaciones la necesidad de que la ordenación urbanística reconozca las instalaciones existentes, califique adecuadamente los terrenos y las reservas de suelo necesarias, de forma que la planificación eléctrica y la planificación en materia de hidrocarburos resulten coherentes con la propuesta de ordenación urbanística.

En Villaobispo de Otero este tipo de instalaciones, tanto las existentes como las que en el futuro pudieran ejecutarse, se encuentran en suelo clasificado como rústico.

Por lo tanto, y considerando que la normativa reguladora de estas Normas incorpora las Obras Públicas como uno de los usos permitidos o autorizables, siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación, su implantación no representa ningún problema.

LEY 11/2003, DE 8 DE ABRIL, DE PREVENCIÓN AMBIENTAL DE CASTILLA Y LEÓN

Además, y aplicable al conjunto del municipio, deben tenerse en cuenta las implicaciones en cuanto al régimen de autorización de usos que se derivan de la recientemente aprobada Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León. Esta ley establece el sistema intervención administrativa de las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente.

Así se establece la obtención de Autorización Ambiental de la Junta de Castilla y León con anterioridad a la licencia urbanística para las actividades o instalaciones que, teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de dicha Ley así como en el mismo Anexo de la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, y que de forma genérica son aquellas dedicadas a la producción y transformación de metales, las instalaciones industriales destinadas a la fabricación de neumáticos y automóviles, instalaciones de combustión, industrias minerales, industrias químicas, de gestión de residuos, de papel y cartón, textiles, del cuero, determinadas industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas, instalaciones que consuman disolventes orgánicos, e industrias del carbono.

En Villaobispo de Otero el sector que más incidencia puede tener es el referente a las explotaciones ganaderas, donde se establece la necesidad de autorización ambiental para aquellas instalaciones destinadas a la cría intensiva de aves de corral o de cerdos que dispongan de más de:

- a) 40.000 emplazamientos si se trata de gallinas ponedoras o del número equivalente para otras orientaciones productivas de aves.
- b) 2.000 emplazamientos para cerdos de cría (de más de 30 kg)
- c) 750 emplazamientos para cerdas.

Por otro lado, establece las actividades sometidas a licencia ambiental municipal, que son aquellas susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes. De entre el largo listado destacan las instalaciones pecuarias que superen las UGM que se indican a continuación:

| Especie | Características | UGM |
|----------------|---|-----|
| Équidos | Más de 6 meses | 15 |
| | Menos de 6 meses | 10 |
| Vacuno | Toros, Vacas y otros de mas de 2 años | 15 |
| | Vacunos de mas de 6 meses y hasta 2 años | 10 |
| | Vacunos de hasta 6 meses | 10 |
| Ovino Caprino | Cualquier edad | 7 |
| Porcino | Cerdas de cría a partir de 50 kg. | 5 |
| | Cochinillos con un peso vivo inferior a 50 kg | 2 |
| | Otros cerdos | 7 |
| Aves de corral | Pollos de carne | 1 |
| | Gallinas ponedoras | 1 |
| | Otros (Patos, pavos, ocas, pintadas) | 2 |

Asimismo también se establece la obligatoriedad de informar por parte del titular de la autorización o licencia ambiental de cualquier cambio relativo a las condiciones de autorización o licencia, a las características o al funcionamiento de la actividad. En todo caso las autorizaciones y licencias ambientales se otorgarán por un plazo máximo de 8 años, transcurrido el cual deberá ser renovada.

La Ley contempla para la práctica totalidad de las actividades no sometidas a autorización o licencia ambiental la previa comunicación al Ayuntamiento como único requisito ambiental para su puesta en marcha o en funcionamiento. Se trata de actividades que estarían sujetas al régimen de licencia ambiental, pero que, considerando que su impacto o sus efectos sobre el medio en que se desarrollan son menos intensos, se excluyen expresamente de licencia o autorización administrativa, precisando únicamente de previa comunicación, aunque se deja la potestad al Ayuntamiento para que pueda establecer mediante ordenanza municipal la necesidad de licencia ambiental respecto a las actividades en que así lo decidan.

Se establece también con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a autorización o licencia ambiental, la autorización de puesta en marcha correspondiente, que para las primeras se denominará autorización de inicio de actividad y sobre la que resolverá la Consejería competente en Medio Ambiente, mientras que para las segundas se denominará licencia de apertura y resolverá sobre ella el Alcalde.

LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

LA RED VIARIA Y LAS VÍAS PÚBLICAS.

La Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León señala, en su artículo 38, que el planeamiento urbanístico tendrá como ob-

jetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, definiendo varios subsistemas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos).

En cuanto a las vías públicas la propuesta de ordenación pretende reforzar la estructura urbana de los núcleos actuales, articulada en torno a varios ejes de comunicación principales que permiten la inserción del municipio en el resto del territorio y la comarca y, a su vez las conexiones interlocales entre todos los núcleos de Villabispo de Otero (6 en total).

Con objeto de estructurar y acondicionar los caminos de conexión entre núcleos y los principales polos de atracción o actividad de nivel municipal (Carneros y Sopeña de Carneros fundamentalmente), y de nivel local (equipamientos y espacios libres de cada núcleo); se proponen condiciones de urbanización diferenciadas que potenciarán la autodefinición de los distintos tipos de recorridos (peatonales, rodados o de coexistencia).

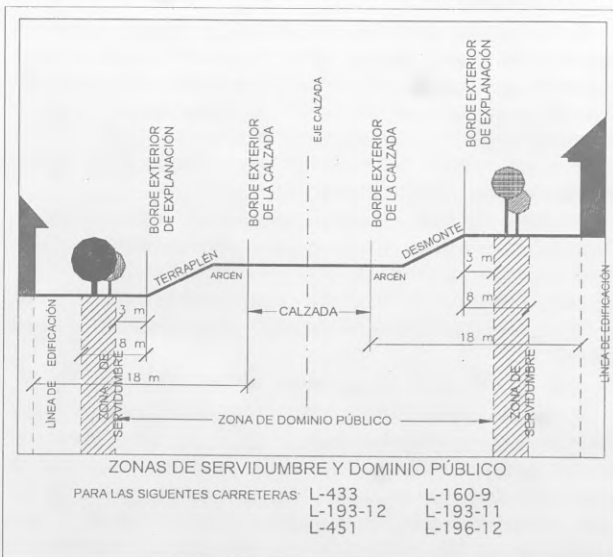
De esta forma se pretende poner en valor los espacios más atractivos del municipio desde el punto de vista arquitectónico, paisajístico y del propio movimiento humano del núcleo.

Los criterios generales de diseño del viario son:

– Dimensionamiento y cualificación de las conexiones entre diferentes tipos de ejes (carreteras y redes internas), a fin de que los accesos se realicen garantizando óptimas condiciones de visibilidad y velocidad, además de ofrecer un entorno más atractivo y acorde con los usos propuestos.

– Mejoras de las condiciones de pavimentación de las carreteras en general y de los tratamientos de la trama viaria interna (rodados y de coexistencia); así como de su dimensionado adecuado (calzadas y aceras).

– Jerarquización del desarrollo transversal de la red secundaria de los núcleos, otorgando mayor importancia a los recorridos que suponen la red principal de conexiones internas, así como a los que llevan a los caminos estructurante del entorno natural en suelo rústico.



RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECE LA LEY 2/1190 DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

Se incluye en todos los planos de ordenación el esquema que indica gráficamente todos los extremos a que obliga la Ley, para cada una de las carreteras a las que les afecta. Los dos tipos de gráficos son los que se corresponden con los dos grandes grupos de condiciones: las que tienen que respetar un retranqueo de la edificación a 18 m y a 25 m desde el borde exterior de la calzada.

RESPECTO A LAS REDUCCIONES SOBRE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN, A SU PASO POR EL SUELO URBANO.

Se expone a continuación de la relación entre las determinaciones de esta Ley y la ordenación urbanística (alineaciones y retranqueos de

la edificación) del espacio correspondiente al recorrido de las travesías y tramos urbanos, de las carreteras que cruzan el término municipal de Villabispo de Otero, a su paso por el suelo clasificado como urbano delimitado en las Normas Urbanísticas Municipales.

Antes de exponer los criterios y justificación respecto a la línea máxima de edificación en las zonas urbanas, se quiere aclarar la diferencia entre las líneas de diferente tipo de grafismo, que aparecen en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas: La línea continua (alineación) es la que separa lo público de lo privado (ver definiciones en la normativa) y la que se representa con trazos discontinuos marca la distancia mínima de retranqueo de la edificación (línea límite de edificación, según carreteras). Esto significa que, cuando nos referimos urbanísticamente a la alineación, no se debe identificar con la línea de fachadas en todos los casos. La continuidad de la línea de edificación y su coincidencia con la alineación es, pues, una cuestión exclusivamente urbanística (de tipologías y ordenación urbana), y no de otras valoraciones.

a) Como criterios generales, los retranqueos (líneas máximas de edificación) en la ordenación propuesta, cumplen las siguientes condiciones:

En ningún caso la alineación urbanística (ver definición en la normativa) será inferior a 5 metros desde el eje de la calzada. Esta banda garantiza la posibilidad de construcción de aceras de dimensiones suficientes para albergar las conducciones de todos los servicios públicos que deban quedar enterrados. Se intentará, así mismo, que esta línea se sitúe respetando una banda de dominio público de 3 metros desde el borde exterior de la calzada, siempre que lo permita el tamaño de parcela,⁶ o bien que pueda incorporarse a alguna área de gestión que compense esa cesión.

b) Condiciones por razón de visibilidad: La prioridad en los criterios de la ordenación de los bordes de todas las carreteras a su paso por el suelo Urbano es que se garantice la visibilidad recomendable (según la fórmula siguiente), desde los viales que acceden al mismo. Para la justificación respecto a las alineaciones,⁷ en cuanto a las garantías de seguridad de los accesos y entronques; es decir, que dispongan de suficiente distancia de visibilidad de parada previsible, se ha tomado como referencia la regulación sobre los accesos a las carreteras, de la O.M. de 16-12-1997: "Todo acceso deberá disponer de una visibilidad en la carretera superior a la distancia de parada para el carril y sentido de la circulación de la margen en que se sitúa".

Además, se recoge el siguiente modo de cálculo de esa distancia de parada:

$$D(p) = (V \cdot t(p) / 3,6) + [V^2 / 254 (f(e) + i)]$$

Siendo:

$$D(p) = \text{Distancia de parada (m)}$$

$$V = \text{Velocidad (km/h)}$$

f(e) = Coeficiente de Rozamiento longitudinal rueda-pavimento.

$$\text{Para } 40 \text{ km/h} = 0,432$$

$$\text{Para } 50 \text{ km/h} = 0,411$$

i = Inclinación de la rasante (en tanto por uno)

t(p) = Tiempo de percepción y reacción (s). (T(p) = 2 s)

Según esta fórmula:

Distancia de parada para 50 km/h = 52 metros

Distancia de parada para 40 km/h = 37 metros

Teniendo en cuenta que la velocidad máxima en los tramos urbanos y de travesías, se limita a 50 km/h, incluso en algún tramo a 40 km/h, es suficiente con asegurar una distancia de visibilidad de 60 m para todos los casos. En los planos se pueden comprobar las distancias de visibilidad, desde los accesos más conflictivos, que siempre superan esta medida mínima de seguridad. En estos casos se toma como punto de vista en parada, el situado sobre el eje del carril desde el que se accede, a una distancia de 2 metros medida perpendicularmente desde el borde de la calzada (donde se supone situado el conductor).

Así pues, no parece estrictamente necesario el mantenimiento de 18 o 25 metros de retranqueo de la edificación, establecidos para el suelo rústico de forma obligatoria, ya que la ordenación respeta

en todos los casos la distancia recomendable de visibilidad; garantizando con ello la seguridad de las maniobras de acceso a la carretera, en todo el recorrido a través de los núcleos consolidados y semi-consolidados.

c) Sobre la Propuesta de Ordenación en concreto:

Con estos criterios generales se presenta esta propuesta de ordenación, en la que aparecen mayores retranqueos en algunos tramos con el fin de abrir el ángulo de visión sobre una mayor longitud de calzada, aprovechando las zonas poco consolidadas de la edificación. De esta forma se permite aumentar la distancia de visibilidad y además se han elegido tipologías de ocupación de parcela que obliguen a un retranqueo delantero, favoreciendo más esta circunstancia. Se deja en casi todos los casos un uso de jardín y espacio libre dando frente a la carretera. Incluso para el caso de que el vallado pudiese dificultar también la visibilidad, se toma la línea de referencia de la visión, salvando la alineación sobre la que se puede situar el mismo. En estos casos, la línea de alineación siempre se sitúa más allá de los 3 metros que se han establecido como mínimo, desde el borde de la calzada.

En lo que se refiere al tramo de carretera entre los carteles de población de Sopeña y Carneros debe señalarse la imposibilidad de aplicar las condiciones establecidas para los tramos no urbanos como consecuencia del alto grado de consolidación existente en torno a la carretera que une ambos núcleos. De hecho, puede hablarse ya de la existencia de un continuo urbano entre ambas poblaciones que, considerando la demanda actualmente existente, se verá afianzado indudablemente en los próximos años.

Teniendo en cuenta este tipo de dinámicas se ha optado por clasificar como suelo urbano (consolidado o no consolidado según los casos) una amplia banda de terreno a ambos lados de la carretera con el objetivo de poder establecer una ordenación racional de todo este espacio y evitar, en la medida en que los instrumentos urbanísticos lo permitan, la continua proliferación de edificaciones aisladas a lo largo de la carretera que une ambos barrios. Se han propuesto así dos tipos de retranqueos en función del diferente grado de consolidación existente: retranqueo no inferior a 13,5 metros y no inferior a 9 metros, medidos en ambos casos desde el eje de la calzada. Desde este equipo redactor, entendemos que, en los casos que se han referido queda justificada debidamente la reducción de la línea de edificación a las distancias que se indican en los planos de ordenación ya que, en todos los casos, se han garantizado los mínimos exigidos en cuanto a distancia y visibilidad.

En consecuencia, las carreteras, a su paso por el municipio de Villaobispo de Otero, pueden presentar los siguientes casos:

I. Para los tramos de suelo urbano consolidados en >2/3 partes de su longitud: no se ha considerado necesaria la obligación de establecer mayores retranqueos de la edificación que los propuestos (en casi todos los casos los existentes), dado el tamaño actual de las parcelas y siempre que se cumplan los criterios generales anteriores (5 m y distancia de visibilidad). En estos casos, la aplicación estricta de los mínimos regulados por Ley (18 o 25 m) dejaría paralizado el derecho a edificar, sin una gestión compartida dentro de sectores, tal y como prevé la Ley de Urbanismo de Castilla y León; o bien a través de expropiación directa.

II. Para los tramos intermedios de la travesía; bien dentro de sectores, o que requieran nueva urbanización, o bien las zonas poco consolidadas:⁸ se establece otro retranqueo que será uno de los siguientes:

- No será inferior a 13,5 metros, medidos desde el eje de la calzada, si el sector (de suelo urbano no consolidado) puede asumir y compensar esta cesión obligatoria.

- No será inferior a 9 metros, medidos desde el eje de la calzada, si el ámbito pertenece a suelo urbano consolidado y debe ejercer su derecho a edificar mediante la gestión de una Actuación Aislada. (Artículo 69 y ss. de la LUCyL.)

III. Para los tramos de nuevas áreas de desarrollo (suelo urbano no consolidado), que no se consideran travesías sino los que la Ley de Carreteras denomina tramos urbanos, el retranqueo no será inferior a 13,5 metros, medidos desde el eje de la calzada; si bien en todos

los casos en que ha sido posible se ha respetado el retranqueo total de 18 m.

En estos últimos casos, primará el criterio de continuidad de tramos, evitando los escalonamientos de las líneas de alineación y edificación; de forma que se intentan adaptar (con soluciones urbanísticas adecuadas) los retranqueos en los límites de cada tramo de condiciones diferentes.

Se ha valorado que, en los casos que se han referido en el apartado anterior II.1., y siempre que se garanticen las condiciones generales (5 metros y distancia de visibilidad), condiciones que se cumplen en la ordenación propuesta; queda justificada debidamente la reducción de la línea de edificación a las distancias que se indican en los planos de ordenación.

En cualquier caso y según se recoge en la Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 de 16 de marzo, en su artículo 20 apartado 6; para las bandas a ambos lados de las carreteras, que el servicio de carreteras correspondiente considere como zonas de servidumbre y hasta el límite de edificación que estime necesario en algún momento; además de las recogidas en este documento; "la Consejería de Fomento (o la Diputación en su caso), podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de construcción, reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente". Mientras no se dé esta circunstancia y garantizando en todo momento la seguridad en los accesos, tal y como se demuestra anteriormente, parece innecesario congelar los derechos urbanísticos de las parcelas urbanas consolidadas, sin que exista una clara intención de ejecución del tramo en cuestión. Sobre todo en los casos, como es el de los pequeños núcleos que se ven afectados, donde existen muchas parcelas a borde de carreteras, en las que (por cuestiones urbanísticas, administrativas o socioeconómicas) se hace prácticamente imposible su inclusión dentro del marco de gestión previsto por la Ley de Urbanismo, para adecuarse al retranqueo total previsto por la Ley de Carreteras.

LA LÍNEA DEL F.F.C.C.

Por el término municipal de Villaobispo de Otero discurre el trazado de la línea ferroviaria, que atraviesa el término por su mitad de norte a sur. Las Normas Urbanísticas Municipales incorporan las determinaciones derivadas de la Ley 16/87 de Ordenación de Transportes Terrestres (LOTT) y su correspondiente Reglamento (RD 1211/90 de 28 de septiembre, desarrolladas en las Normas Urbanísticas Regulatorias del Sistema General Ferroviario.

El citado reglamento distingue varias zonas en los terrenos inmediatos al ferrocarril, para las que se establecen determinaciones diferentes; estas tres zonas son: ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, ZONA DE SERVIDUMBRE Y DE AFECCIÓN. La definición de cada una de estas bandas, que transcribimos literalmente del Reglamento, es la siguiente:

(RD 1211/90, de 28 de septiembre, artículo 280).

1. Son de DOMINIO PÚBLICO los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, con elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de ocho metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior: Se considera explanación la franja de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones.

Se considera arista exterior de la explanación la intersección de pie del talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmorte o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

Se consideran elementos funcionales e instalaciones de un ferrocarril todos los bienes, medios o zonas permanentemente afectados a la conservación del mismo o a la explotación del servicio público

ferroviario, tales como paseos, bermas, cunetas, señales, cerramientos, accesos a pasos a nivel, barreras y semibarreras, transmisiones, conectores, canalizaciones superficiales, subterráneas o aéreas, casetas, casillas, transformadores, subestaciones, líneas de alimentación, línea aérea de contacto y otros análogos.

2. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

Excepcionalmente, cuando se trata de túneles y viaductos o puentes, el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, y previo informe de los municipios afectados, podrá determinar la reducción de la zona de dominio público, sin que en ningún caso pueda ésta ser inferior a dos metros medidos desde la arista exterior de la explanación o, en su caso, desde el exterior de los soportes de la estructura. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En la determinación de la zona de dominio público en el caso de túneles se tendrán en cuenta las características geotécnicas del terreno y la altura del mismo sobre el túnel.

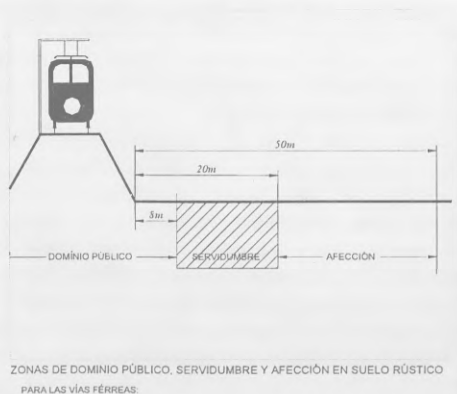
(RD 1211/90, de 28 de septiembre, artículo 281.)

1. La ZONA DE SERVIDUMBRE consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

2. La ZONA DE AFECCIÓN de la línea férrea consiste en sendas granjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

3. Las distancias previstas en los dos puntos anteriores para definir las zonas de servidumbre y de afección podrán ser modificadas para casos concretos por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, siempre que se acredite la necesidad de la modificación y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS INMEDIATOS AL FERROCARRIL (ARTÍCULO 280 RD 1211/90).

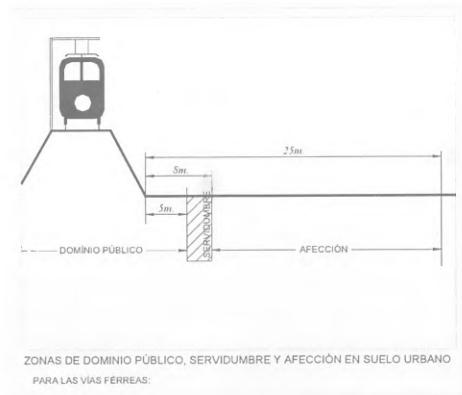


Por otra parte, el Reglamento impone determinaciones distintas en función de que se trate de suelo urbano o de suelo no urbano definido por el planeamiento urbanístico (Artículo 282 del RD 1211/90). En la traslación de estas determinaciones a la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales se ha seguido el siguiente criterio. En SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EN TODOS LOS SECTORES DEFINIDOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO se han incluido las DETERMINACIONES establecidas por el Reglamento PARA LOS SUELOS URBANOS; mientras que en SUELO RÚSTICO se

incorporan las BANDAS DEFINIDAS PARA EL SUELO NO URBANO en el Reglamento de la LOTT:

(RD 1211/90, de 28 de septiembre, artículo 282).

1. En SUELO CALIFICADO COMO URBANO POR EL CORRESPONDIENTE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección del ferrocarril serán de 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la de servidumbre y 25 metros para la de afección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que la correspondiente a dominio público pueda ser inferior a dos metros.



LA RED DE INFRAESTRUCTURAS.

Las instalaciones existentes en el pueblo, a pesar de ser básicas, se consideran, en términos generales suficientes para las necesidades actuales del núcleo. En las áreas que la propuesta de ordenación incorpora a la trama urbana del núcleo (Sectores) las condiciones de desarrollo y de gestión según la Ley de Urbanismo deben determinar con la precisión suficiente las condiciones para su definitiva consolidación como suelo urbano, especialmente en lo que se refiere al proyecto de infraestructuras.

El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores. El proyecto de urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Los servicios urbanos existentes, en general están en buen estado de conservación y tienen capacidad suficiente para los usos actuales. La propuesta no supone un incremento sobre la demanda actual que obligue a complementar de forma extraordinaria ninguna de las redes urbanas básicas, pues las existentes pueden cubrir sin problemas la demanda nueva que se requiera en las parcelas vacantes dentro del suelo consolidado, de cada uno de los servicios.

Una última cuestión: los sistemas de saneamiento de aguas residuales no se consideran adecuados para la preservación del nivel de calidad exigido a las aguas residuales y debe propiciarse la puesta en marcha de otro tipo de instalaciones (filtros verdes, lechos de turba...) que garanticen la protección ambiental.

EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

El mismo artículo al que nos hemos referido al principio de este apartado, 38 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de CyL, define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Del diagnóstico realizado en la información urbanística se deducen los rasgos principales del sistema de equipamientos del municipio de Villaobispo de Otero. En primer lugar hay que señalar que el equipamiento no ha de constituir un fin en sí mismo, sino que su existencia

cobra sentido en cuanto soporte básico para ofrecer un servicio al usuario.⁹ En este contexto y teniendo en cuenta la entidad poblacional de la mayoría de las entidades de población de Villaobispo de Otero, es fácilmente comprensible que la dotación de equipamientos de cada núcleo responde a una estructura primaria de dotación de los servicios más básicos.

En todos los núcleos se cuenta con un nivel de equipamientos mínimo que permite satisfacer los servicios públicos a los que toda la población tiene derecho (equipamiento corriente) como el consultorio local donde se presta la atención sanitaria básica. La única concentración dotacional es la que se encuentra entre el límite de Carneros y Sopeña de Carneros formado por el consultorio médico, farmacia, tanatorio, Iglesia y cementerio. Los espacios libres públicos urbanos son, en general, escasos y no gozan de una adecuación especial, que los distinga de un simple espacio residual entre calles. El equipamiento, hoy identificado en edificios dispersos y en muchas ocasiones abandonados, no tiene una especial representatividad; salvo algún caso aislado que mantiene las actividades necesarias institucionales, administrativas, sanitarias, y, alguna zona específica de usos recreativos, como en Sopeña de Carneros la zona de la playa fluvial.

Esta estructura básica se verá ampliada por las operaciones de consolidación de la trama urbana: cesiones obligatorias previstas como consecuencia del desarrollo de los sectores de suelo urbano sin consolidar y urbanizable delimitado, y que, sin duda, contribuirán a mejorar la dotación de equipamientos de cada núcleo. También se verá ampliada esta estructura básica con la definición del sector 7 de uso predominante dotacional: "Zona deportiva", en Sopeña de Carneros, al lado de la playa fluvial. Con ello se pretende crear un espacio con uso dotacional que de continuidad al ya existente (playa fluvial) de uso recreativo y de ocio.

Respecto a las necesarias intervenciones sobre el sistema de equipamientos y una vez justificada la existencia de un número de metros cuadrados suficientes tanto para la población actual como futura, conviene señalar algunas cuestiones de planteamiento estratégico que las Normas Urbanísticas han encajado en su propuesta.

En primer lugar conviene considerar expresamente el aumento de la presión en la demanda asistencial como consecuencia del envejecimiento estructural de su población. La gestión municipal de los servicios destinados a la Tercera Edad es un desafío al que las Corporaciones deben enfrentarse en el futuro como la mejor opción para garantizar la utilidad y eficacia de un servicio dirigido a una población cada vez más numerosa, de movilidad reducida y con un fuerte arraigo en su lugar de residencia. Conviene valorar la posible adaptación de alguna de las instalaciones existentes, sobre todo las de titularidad municipal o de las Juntas Vecinales, ahora prácticamente inutilizadas y recuperarlas para la adecuada prestación de estos servicios (Viviendas tuteladas, Centros de Día...) en las diversas entidades del municipio de Villaobispo de Otero.

Paralelamente la captación de algunas demandas de equipamiento derivadas de la proximidad del municipio a la ciudad de Astorga generan algunos equipamientos de carácter inducido que representan una excelente oportunidad para el desarrollo del municipio; en este grupo podemos señalar la presencia de instalaciones singulares como la zona recreativa y de ocio de la playa fluvial de Sopeña de Carneros.

En esta línea las Normas Urbanísticas prevén la posibilidad de instalar algunos otros equipamientos, especialmente de carácter deportivo (piscinas, pistas polideportivas...) que puedan consolidar una oferta alternativa.

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

La propuesta de ordenación incluye como tarea fundamental regularizar de forma definitiva la estructura urbana de los núcleos edificados de Villaobispo de Otero, estableciendo claramente los límites del espacio donde se desarrollarán los usos y edificaciones urbanas; definiendo de forma precisa el límite de lo que se considera suelo urbano consolidado, así como el no consolidado.

La categoría de SUELO URBANO CONSOLIDADO se ha establecido conforme a la definición por la que la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), define el suelo urbano, in-

terpretada según los criterios que hemos expuesto en el apartado de clasificación de esta memoria.

Recordamos que el suelo urbano consolidado queda definido, en estas normas, como aquel suelo urbano que, además de contar con servicios básicos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, según el artículo 11 de la LUCyL), cuenta con los servicios complementarios precisos para que el terreno merezca la condición de solar y todos ellos con características adecuadas para servir a la edificación existente o que se ha de construir.

En cuanto a los usos y las edificaciones del núcleo, ya se ha destacado entre los criterios generales la intención de procurar el máximo respeto a los valores tradicionales descritos dentro de un marco de sustituciones y cambios sociales y económicos evidentes.

La propuesta divide el Suelo Urbano en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que ya actualmente gozan de realidades distintas en cuanto a usos y tipologías.

La estructura de ordenanzas que ofrecemos regula las condiciones de edificación, sin distinción del grado de consolidación del Suelo Urbano. Por un criterio de continuidad, con la lógica de la relación de las nuevas construcciones y tipologías con las edificaciones tradicionales, y sin dejar al margen la necesaria actualización hacia la demanda real; se ha optado por dar una única tabla de condiciones que regirá para ambas clasificaciones (consolidada y sin consolidar). Todas ellas se definen en la normativa de este documento y son las siguientes:

| | |
|------------|---|
| CASCO | Casco tradicional. |
| AISLA/PAR | Edificación Aislada o Pareada. |
| AISLAPAR.P | Edificación Aislada o Pareada en pendiente. |
| ADOS/PAR | Edificación Adosada o Pareada. |
| ADOS.ESP | Edificación adosada con condiciones especiales. |
| JARDÍN | Edificación jardín. |
| EQUIP | Equipamiento. |
| | Espacios libres, parques y jardines. |
| | Viarío y Comunicación. |

Todas las modificaciones de la alineación actual o apertura de nuevas calles fuera de los sectores delimitados (todos ellos indicados en el plano de Ordenación de Suelo Urbano a escala 1:1.000), que no estén incluidos en ningún sector de suelo urbano no consolidado, deberán seguir la tramitación propia de Actuaciones Aisladas: gestionar obligatoriamente por medio de Actuaciones Aisladas sobre las parcelas existentes, por el procedimiento que estas mismas normas establezcan; por cuanto que, por medio de ello, pueden alcanzar la condición de solar y transformarse en terrenos aptos para su uso inmediato (Artículo 12.a.). La finalidad entonces de estas Actuaciones Aisladas será indiscutiblemente completar la urbanización de las parcelas para adquirir su derecho a edificar.

En ninguno de estos casos se requieren actos reparcelatorios o procesos de equidistribución que obliguen a la delimitación de Unidades de Gestión para su desarrollo. Además no se considera de suficiente importancia lo que es más una regularización de la calle que una cesión que requiera expropiación o compensación de ninguna clase. Todas ellas pueden actuar de forma independiente e inmediata para ejecutar la nueva ordenación que, además les va a conferir un notorio aumento del aprovechamiento y de la calidad urbana. En este tipo de núcleos, no acostumbrados a gestiones urbanísticas compartidas, es razonable intentar evitar procesos de este tipo, que suelen paralizar los procesos de desarrollo. De esta forma se ha optado por su desarrollo mediante Actuaciones Aisladas de gestión privada, considerando que el beneficio que implica para los propietarios respecto de la situación anterior, excede de la valoración de los gastos de urbanización requeridos por la ordenación y las condiciones de urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión del suelo "parcelado", se han definido 14 sectores de Suelo urbano no consolidado. Para ello se ha tenido en cuenta, no sólo sus diferentes condiciones de situación ur-

banística y de trazado parcelario; sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, estas Normas establecen para casi todos los núcleos del municipio áreas específicas clasificadas como Suelo urbano no consolidado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbano y señaladas en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

En la normativa que acompaña a este documento se establecen todas las condiciones de uso edificación y gestión particulares para la transformación del uso del suelo incluido en sectores y en especial su urbanización.

Los 14 sectores establecidos son los siguientes:

| | | |
|------------|---------------------|------------------------|
| Sector 1: | “El Ferrocarril” | (Villaobispo de Otero) |
| Sector 2: | “Los Pisones” | (Villaobispo de Otero) |
| Sector 3: | “Los Perales” | (Brimeda) |
| Sector 4: | “Carretera Astorga” | (Otero de Escarpizo) |
| Sector 5: | “La Iglesia I” | (La Carrera de Otero) |
| Sector 6: | “La Carretera” | (La Carrera de Otero) |
| Sector 7: | “Zona deportiva” | (Sopeña de Carneros) |
| Sector 8: | “La Marquesina” | (Sopeña de Carneros) |
| Sector 9: | “Río Tuerto” | (Sopeña de Carneros) |
| Sector 10: | “Pandorado III” | (Sopeña de Carneros) |
| Sector 11: | “Pandorado II” | (Carneros) |
| Sector 12: | “Pandorado I” | (Carneros) |
| Sector 13: | “La Ermita” | (Carneros) |
| Sector 14: | “La Moldera” | (Carneros) |

Dentro de los sectores señalados podemos distinguir cuatro tipos básicos:

– Sectores que completan manzanas inacabadas del suelo urbano consolidado, con un objetivo claramente reorganizador y de mejora de la trama urbana, posibilitando así la creación de un alzado exterior de borde.

Estarían incluidos en este tipo los sectores 1: “El Ferrocarril”, 2: “Los Pisones”, 6: “La Carretera”, 13: “La Iglesia II” y 14: “La Moldera”.

– Sectores que reconfiguran y reordenan parcelas con una clara expectativa de crecimiento urbano y con difíciles condiciones para un desarrollo directo adecuado que garantice la integración con la estructura existente y los servicios urbanos.

Estarían incluidos en este tipo el sector 9: “Río Tuerto”, 10: “Pandorado III”, 11: “Pandorado II”, 12: “Pandorado I” y 13: “La Iglesia II”.

– Sectores que reorganizan el entramado parcelario para la mejora de las conexiones urbanas, las comunicaciones y el tránsito de todo el núcleo, abriendo nuevos viales de comunicación.

Estarían incluidos en este tipo los sectores 3: “Los Perales”, 4: “Carretera Astorga”, 5: “La Iglesia I” y 8: “La Marquesina”.

– Sectores cuyo objetivo es ampliar y mejorar los equipamientos de todo el municipio.

Estaría incluido en este tipo el sector 7: “Zona deportiva”.

Se considera que el establecimiento de este sector es idóneo para dar continuidad a la zona de espacio libre existente con la playa fluvial.

Dependiendo de cada sector y atendiendo a las necesidades y posibilidades de cada núcleo referidas por la Corporación municipal, la reserva prevista por la LUCyL para equipamientos se materializará de la siguiente forma:

– Sectores 1 y 2: No se ha considerado necesario para el núcleo de Villaobispo de Otero realizar reservas para nuevos equipamientos, sustituyendo los 10 m²/100 m² construidos del uso predominante, por m² de espacios libres, incluso muy por encima de los mínimos.

En cualquier caso, si el Ayuntamiento considerara imprescindible esta cesión, se deja abierta la posibilidad de reservar esta superficie en las zonas más amplias de espacios libres del propio sector.

– Sectores 3, 5, 12, 13 y 14: se han previsto las cesiones mínimas para equipamientos dentro de la delimitación del propio sector, en las zonas grafiadas con la trama de equipamiento.

– Sector 6: la cesión mínima se reservará en la zona de equipamiento situada en el sector 5.

– Sectores 4, 8, 9, 10 y 11: para estos sectores, la superficie de cesión obligatoria se reservará dentro de cada sector y estará definida por el Estudio de Detalle correspondiente, siempre en cumplimiento de lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión del suelo “parcelado”, se ha definido 1 sector de Suelo Urbanizable Delimitado:

Sector 15: “El Capricho” (Carneros)

Para ello se ha tenido en cuenta, no sólo sus diferentes condiciones de situación urbanística y de trazado parcelario sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, estas Normas establecen para el núcleo de Carneros un área específica clasificada como Suelo Urbanizable Delimitado. Esta área queda definida por la delimitación del sector dentro de Suelo Urbanizable y señalada en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

En la normativa que acompaña a este documento se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión particulares para la transformación del uso del suelo incluido en sectores y en especial su urbanización, cumpliéndose todas las determinaciones de ordenación general exigidas por la Ley:

a) Aprovechamiento medio máximo

b) Densidad máxima de población, o número máximo de viviendas construibles por cada hectárea del sector

c) Densidad máxima de edificación, o edificabilidad lucrativa máxima por cada hectárea del sector

d) Adscripción de los usos a alguno de los siguientes tipos:

1º Uso predominante

2º Usos prohibidos

3º Usos compatibles

SUELO RÚSTICO.

Para el suelo rústico la clasificación definida traduce la propuesta, planteada en el Avance, de articular las condiciones necesarias para garantizar una doble funcionalidad del espacio rústico. En primer lugar su carácter de espacio productivo que debe favorecer el óptimo desarrollo de la explotación agrícola, asegurando la obligada complementariedad entre planeamiento urbanístico y estabilidad económica de un municipio esencialmente rural.

Desde el punto de vista territorial y urbanístico el mantenimiento de la productividad agraria del municipio de Villaobispo de Otero exige la conservación del aprovechamiento agrario como el uso principal y dominante de la mayor parte de la superficie del término municipal. De gran interés son, por su mayor valor económico, los regadíos que se desarrollan a lo largo de la vega del río Tuerto y que han merecido un tratamiento especial en este documento de planeamiento. En general, todo el suelo rústico municipal es considerado como un espacio abierto donde se limita considerablemente la implantación aquellos usos que propician la fragmentación del territorio con funciones distintas a las que se consideran características del medio rural.¹⁰

En segundo lugar la ordenación del suelo rústico debe implementar su aprovechamiento como área de ocio y recreativa, enfatizando sus valores paisajísticos, ecológicos... como componentes fundamentales de la calidad de vida. Valores, hasta el momento, claramente infravalorados y que, sin embargo, pueden suponer un activo de gran interés en la ordenación y futuro del municipio; en este sentido la propuesta de ordenación establece unas actuaciones básicas que

tiene por objeto la puesta en valor de diversos elementos estructurantes que configuran el paisaje de Villaobispo de Otero tales como las riberas de los cursos fluviales o las zonas boscosas mejor conservadas.

El desarrollo de este proyecto exige la definición de medidas de intervención positivas más allá del tradicional régimen de prohibiciones, estableciendo dinámicas que conviertan estas áreas en elementos activos del nuevo modelo territorial. En este contexto se incluyen medidas relacionadas con la preservación forestal o la mejora del paisaje como un elemento más que también se construye. Por otra parte, tomar como fundamento esta doble funcionalidad del espacio rústico (espacio productivo/espacio de ocio) permite establecer una complementariedad básica y estratégica entre la ordenación del suelo rústico y la ordenación del suelo urbano; dos ámbitos distintos pero necesariamente interrelacionados para lograr un modelo territorial adecuado y coherente.

MODELO Y ESTRUCTURA TERRITORIAL.

El diagnóstico extraído de la información urbanística permite concluir que el paisaje en el municipio está estrechamente vinculado a la tradicional actividad agraria desarrollada en la comarca. Esta actividad al evolucionar en el tiempo¹¹ ha ido dando lugar a una estructura territorial dinámica y a unos usos del suelo rústico cambiantes dentro del municipio, donde las herencias espaciales de modelos económicos superados juegan un importante papel.

Desde el punto de vista territorial podemos diferenciar dos tipos de áreas que se corresponden paradigmáticamente con la doble funcionalidad del espacio rústico: por una parte la vega del Río Tuerto mantiene una clara vocación agrícola de regadío, consolidada décadas atrás, desde la creación de las infraestructuras de canalización y de la regulación del caudal del Tuerto a través de la Presa de Villameca. En este territorio deben habilitarse las condiciones de ordenación suficientes para garantizar su uso como espacio productivo, evitando al tiempo desarrollos urbanísticos en los sectores sometidos a riesgo de inundación; por otra parte, existen en el municipio zonas de sierra y páramo, a las que habría que añadir las laderas del valle que las comunican con la vega, en las que el aprovechamiento agrario ha tenido un carácter mucho más extensivo debido a los condicionantes topográficos, edafológicos y geológicos existentes. El aprovechamiento histórico de estas unidades se ha identificado con el cultivo del cereal en secano, el viñedo, los pastizales de aprovechamiento ganadero o el monte de encina y roble, según el mayor o menor potencial de cada territorio. La aplicación de diversos programas relacionados con la política agrícola común de la Unión Europea ha intentado reducir los excedentes agrícolas y ganaderos, fomentando la recuperación de la cubierta forestal.

Actualmente, la traducción paisajística de estas medidas,¹² es patente en municipios como el que nos ocupa, en cuyo término puede observarse una progresiva colonización del matorral sobre tierras cultivadas no hace mucho tiempo.

La naturaleza de los espacios descritos desaconseja cualquier tipo de urbanización en la mayor parte de los casos y tampoco parece factible un aprovechamiento agrícola rentable salvo en los sectores de mayor planitud, por tanto, su recuperación como espacios naturales se torna en la mejor alternativa.

En consonancia con esta organización territorial, la clasificación urbanística del municipio define un modelo dual. El fondo del valle del Tuerto se protege íntegramente, ya sea por la existencia de riesgo de inundación, ya por su valor agrícola (regadíos de la vega) o natural (bosques de ribera). En muchas áreas se da la concurrencia de más de una categoría de suelo rústico. En estos casos, se ha estado a lo dispuesto en el artículo 16.2 de la LUCyL:

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Hemos optado aquí por hacer prevalecer la categoría que otorga mayor protección. De esta manera, en el Plano de Ordenación del Suelo Rústico puede observarse como es la categoría de Suelo Rústico con Protección Especial la que aparece en primer plano, incluyendo ámbitos de valor agrícola y natural. En todo este espacio la Confederación deberá informar cualquier tipo de actividad constructiva aunque ésta se localice más allá de los cien metros de la línea de policía que establece la Ley de Aguas.

Siguiendo el mismo principio se ha considerado preferible no incluir terreno dentro de la categoría de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras en torno a los ejes de transporte y sus zonas de defensa. La razón es que la práctica totalidad de estos ejes (carreteras y línea férrea) discurren por suelo rústico que ya goza de un alto nivel de protección. Sólo algunos pequeños tramos de la carretera L-443 y de la L-193-11, y de forma tangencial la línea férrea entre los núcleos de Villaobispo de Otero y Otero de Escarpizo, implican ámbitos de Suelo Rústico Común. No obstante, la reducida extensión de estos trazados y, sobre todo, el complejo tratamiento urbanístico de un territorio municipal en el que convergen múltiples factores de tipo hidrológico, agronómico, ambiental y cultural, han desaconsejado la introducción de una nueva categoría de suelo rústico que no haría sino dificultar la comprensión y manejo del documento.

El suelo rústico protegido se extiende, en este caso por razones de carácter estrictamente natural, por los espacios forestales que remontan el valle hasta el páramo y los relieves paleozoicos. Se incluyen aquí además los bosques conservados en pequeños valles y las cintas arboladas de mayor desarrollo en los entornos fluviales.

El espacio rústico protegido en el municipio se completa con una categoría más: la que incluye la vía pecuaria y los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal. De acuerdo con la LUCyL esta categoría se denomina Suelo Rústico con Protección Cultural. El Inventario Arqueológico Provincial, completado y corregido por este Equipo Redactor para el municipio de Villaobispo de Otero, arroja un total de 10 yacimientos. En el Plano de Ordenación de Suelo Rústico figura la localización de cada uno de ellos además del trazado de la vía pecuaria catalogada en el término y conocida como Colada a Ferreras. Asimismo, en este documento se incorporan al Catálogo de Elementos Protegidos tanto la vía pecuaria como los yacimientos arqueológicos identificados.

Por último, tenemos que dejar constancia de la existencia de dos ámbitos de suelo rústico para los que se ha decidido un tratamiento urbanístico diferenciado definido como suelo rústico de asentamiento tradicional. Ambos espacios (Barrio El Bosque y Barrio Encima La Villa) están próximos (aunque no son contiguos) a la población de Brimeda y se caracterizan por la presencia de edificaciones de notable valor estético junto a otras que, aunque no tan destacables desde el punto de vista arquitectónico, contribuyen, en conjunto, a conformar asentamientos que testimonian modelos tradicionales de ocupación y aprovechamiento del espacio rural. Esta propuesta de ordenación quiere reconocer de forma expresa este tipo de asentamientos como elementos que integran la estructura territorial del municipio de Villaobispo de Otero.

El resto del término se incluye dentro de la categoría de Suelo Rústico Común. Aquí el aprovechamiento es fundamentalmente agrícola de vocación cerealícola. En estas áreas el objetivo de la ordenación es la continuidad de las actividades productivas en tanto en cuanto su rentabilidad así lo justifique. No obstante, es previsible que parte de este territorio sea colonizado progresivamente por el monte, habida cuenta de la dinámica agraria actual. Por tanto, es muy probable que en los próximos años se incremente el valor ambiental en el municipio por el abandono de cultivos y por las campañas de repoblación forestal.

PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.

El suelo protegido engloba, en definitiva, aquellas áreas de mayor interés ecológico, paisajístico, cultural... del término municipal y también las zonas sometidas a riesgos de inundación. Para estos espacios el objetivo básico es su preservación y regeneración con el fin de que funcionen como elementos de atracción para las activi-

dades relacionadas con el aprovechamiento del ocio y tiempo libre o, en el caso de los regadíos de la vega, para preservarlos como un espacio de elevada productividad agrícola. Para ello, en primer lugar, se establece un marco normativo que excluye estas áreas del proceso urbanizador, el régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos es el más exigente y restrictivo de cuantos establece la normativa, muy especialmente para el caso del Suelo Rústico con Protección Especial.

Paralelamente se proponen actuaciones de REQUALIFICACIÓN PAISAJÍSTICA, centradas básicamente en la reforestación de las laderas de mayor pendiente y de los baldíos y el acondicionamiento de los ejes estructurantes del suelo rústico. En las zonas protegidas por haberse documentado restos arqueológicos, el objetivo fundamental es su preservación frente a cualquier tipo de actuación que pueda dañar los valores que se protegen.

La reforestación de los sectores serranos y de ladera contribuye a recuperar paisajes perdidos por las continuadas talas, roturaciones o por el sobrepastoreo; pero no se trata exclusivamente de una función más o menos estética, sino plenamente justificada por razones de sostenibilidad ecológica y ambiental. La presencia de una vegetación densa impide el desplazamiento de suelo en estas áreas donde el riesgo es mayor como consecuencia de los procesos erosivos, además se regenera un ecosistema distinto que sirve como hábitat de diversas especies faunísticas y florísticas que utilizan estas áreas.

Los espacios colindantes a los arroyos y las fuentes a ellos asociadas, tienen su interés como áreas donde la presencia del agua introduce una nota de singularidad característica (vegetación, fauna...) que ha hecho de estos enclaves hitos paisajísticos tradicionalmente reconocidos por los habitantes de la comarca. De cualquier modo conviene reseñar que en Villaobispo de Otero algunos de estos cauces naturales tienen una reducida entidad (algunos incluso son estacionales). En todo caso, la ley de aguas determina para estos espacios unas condiciones de ocupación propias que intentan evitar los posibles riesgos asociados a crecidas e inundaciones, un hecho que desaconseja, por razones obvias, su ocupación con edificaciones de cualquier tipo.

Otra de las propuestas de la ordenación de suelo rústico es el acondicionamiento de aquellos ejes con poder estructurante; con frecuencia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como suelo rústico propicia la desarticulación de un extenso territorio que, sin embargo, alberga funciones (productivas, ecológicas, paisajísticas...) de gran importancia. La requalificación de ciertos ejes, aquellos caminos considerados estructurantes, contribuye a formar una red capaz de articular la accesibilidad a todo el territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos hitos o elementos de interés (montes arbolados, cerros-mirador...) que forman parte del paisaje de Villaobispo. Se propone el acondicionamiento mediante la señalización, afirmado y revegetación de una red de caminos señalados en el plano de ordenación. Con este objeto se han rescatado los itinerarios tradicionales que relacionan Villaobispo con los municipios más próximos mediante un sistema de comunicación alternativo a la red de carreteras. Simultáneamente la plasmación del trazado en los planos de ordenación y las medidas de requalificación, impiden el continuo deterioro de este patrimonio milenario (invasiones, desaparición...), enfatizando la organización del espacio rústico.

En fin, las zonas arqueológicas forman parte del patrimonio cultural del núcleo, su delimitación en los planos de ordenación persigue un doble objetivo: por una parte su inclusión en un documento normativo de obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares, contribuye a la difusión de un valor escasamente reconocido; por otro la definición de unas condiciones de preservación que impidan el deterioro de este patrimonio. Conviene reseñar la importancia de estos valores en un municipio como Villaobispo cuyo término limita con la ciudad de Astorga, uno de los centros con mayor patrimonio arqueológico de toda Castilla y León. En cualquier caso las medidas de intervención concretas sobre estas áreas no son objeto del planeamiento general sino que deben ser las Administraciones Públicas (Dirección General de Patrimonio, Diputación de León...) quienes orienten la explotación y revalorización de estas áreas.

Complementariamente se ha hecho un esfuerzo por abordar la ordenación del suelo rústico desde una perspectiva integrada, recogiendo diversas determinaciones de legislaciones sectoriales concurrentes en este ámbito (carreteras, aguas, patrimonio, actividades clasificadas...) con objeto de definir una normativa clara y precisa que garantice la equidad entre la propuesta de ordenación referida al suelo rústico y al núcleo edificado.

CONDICIONES NORMATIVAS.

La normativa referida al suelo rústico intenta evitar referencias y determinaciones ambiguas, que han propiciado con demasiada frecuencia el deterioro del suelo rústico, al proponer su ordenación como el "espacio de lo posible". Reconocidos los singulares valores que alberga el suelo rústico (ecológicos, paisajísticos, disfrute del ocio y tiempo libre...) desde el punto de vista del planeamiento urbanístico debe asumirse un principio básico, cual es la excepcionalidad del proceso urbanizador y edificatorio en estas áreas. En consecuencia la normativa establece parámetros rigurosos (parcela mínima, superficie máxima, régimen de usos...) que evitan la transformación del suelo rústico y propician el establecimiento de los usos urbanos en el núcleo edificado.

En cualquier caso el régimen de usos se corresponde con el establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León que se ha matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas. El régimen del Suelo Rústico con Protección Especial es el más restrictivo respecto a la implantación de edificaciones, en el Suelo Rústico con Protección Natural, se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda, usos industriales...). En contrapartida el Suelo Rústico Común es un ámbito de transición en el que se permiten o autorizan una mayor diversidad de usos, aunque con las cautelas suficientes como para garantizar su adecuada inserción en el medio rural.

La normativa tiene en cuenta la demanda asociada a las explotaciones agrarias (naves) en el suelo rústico con protección agropecuaria, que se consideran usos característicos de estos suelos; en coherencia las condiciones normativas (parcela mínima, superficie construida...) facilitan su implantación, sobre el espacio del lecho mayor del valle, como fórmula para rentabilizar las inversiones realizadas sobre la superficie de regadío del término municipal.

Por último se define un régimen de usos y edificación específico para aquellas instalaciones existentes en el suelo rústico, con objeto de evitar su calificación como fuera de ordenación; con ello se evita la consolidación indiscriminada de las edificaciones y usos existentes y, al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya existentes.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

De acuerdo con el artículo 44, apartado c, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sin perjuicio de las medidas de protección de las Normas Urbanísticas municipales, se ha desarrollado por parte del equipo redactor de estas normas un catálogo que incluye una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés no sólo monumental sino paisajística o histórica, situados en cualquier tipo de suelo y que son objeto de conservación o mejora.

En el catálogo que se presenta a continuación se han incluido todos aquellos elementos que, por su valor cultural, merecen ser protegidos en el municipio de Villaobispo de Otero. En virtud de su diferente naturaleza y de las distintas fórmulas de preservación que la legislación contempla se han diferenciado tres categorías de elementos protegidos:

- Vías Pecuarias.
- Yacimientos arqueológicos.
- Bienes Inmuebles.

Los elementos de valor cultural situados en SUELO RÚSTICO se han clasificado como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTU-

RAL. Los bienes inmuebles en Suelo Urbano, en cambio, se protegen mediante la definición de las oportunas condiciones en el capítulo 9 "Intervención en la Edificación incluida en Catálogo" de esta normativa.

En el término municipal de Villaobispo de Otero se ha catalogado 1 VÍA PECUARIA (ficha 38 del catálogo).

Por lo que respecta a los yacimientos se han catalogado un total de 10 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (fichas 28 a 37); se trata de un conjunto variado en sus atribuciones culturales que pone de manifiesto la secular ocupación de estas tierras leonesas por diferentes pueblos.

EL PATRIMONIO EDIFICADO de Villaobispo de Otero conserva en algunos casos parte de la trama urbana tradicional y las edificaciones, cuyas tipologías tradicionales, enumeradas en la Información Urbanística, se mantienen con pocas variaciones en algunos de los casos. Se han incluido en catálogo un total de 27 elementos (fichas 1 a 27 de este catálogo).

En el catálogo de bienes inmuebles se incluyen 27 fichas, pudiendo separarlas, principalmente, en los siguientes grupos:

– Edificaciones singulares, tales como iglesias, ermitas, molinos, palacios, ... Elegidas por su alto valor tanto artístico como cultural y social dentro de las localidades en las que se emplazan, o incluso para toda la comarca.

– Edificaciones residenciales, elegidas dentro de los conjuntos urbanos por su singularidad, en su formalización externa o en su tipología o relación con su espacio.

– Elementos singulares, elegidos por su valor artístico o ambiental, se sitúen o no en edificios catalogados.

– Elementos singulares urbanos, como fuentes, abrevaderos, ... elegidos por su valor dentro de la trama de la localidad y su significación social o tradicional, más que por su valor artístico.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada caso, además de señalar el Grado de Protección correspondiente: Integral, Estructural, Tipológico, Ambiental, Elemento Singular y Elemento Ambiental. En el último capítulo de la Normativa: "Intervención en la edificación incluida en Catálogo", se indican las actuaciones posibles según cada Grado de Protección.

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Estas Normas declararán como fuera de ordenación los usos y edificaciones que, en el momento de aprobación definitiva de las mismas, se encuentren emplazados dentro de los sectores que se definen para el suelo urbano y urbanizable, delimitados en los planos de ordenación correspondientes (con las excepciones indicadas en la ficha correspondiente del sector) y que además coincidan con terrenos calificados en la ordenación propuesta como espacios libres o viario. También se considera fuera de ordenación toda construcción sobre suelo rústico que carezca de la autorización de uso, obligatoria para su implantación. Además, en este mismo tipo de suelo, todas las edificaciones o usos que ocupen espacios que la ordenación prevista por estas normas defina como suelos de uso o utilización públicos o bien que estén así definidos por la legislación competente sobre ellos (carreteras, agua, etc.). Se consideran igualmente como fuera de ordenación todas aquellas instalaciones que no se ajusten al régimen de usos establecido en cada una de las categorías de suelo rústico definidas.

LA PROPUESTA EN NÚMEROS.

| VILLOBISPO DE OTERO. | | Superficie en Has. |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| SUELO URBANO. | | |
| Suelo Urbano Consolidado | | |
| | Villaobispo de Otero | 3,039 |
| | Brimeda | 11,440 |
| | Otero de Escarpizo | 7,799 |
| | La Carrera de Otero | 15,188 |
| | Sopeña de Carneros | 12,107 |
| | Carneros | 15,250 |
| Suelo Urbano No Consolidado | | |
| | Villaobispo de Otero | 1,817 |
| | Brimeda | 0,994 |
| | Otero de Escarpizo | 0,375 |
| | La Carrera de Otero | 1,595 |
| | Sopeña de Carneros | 3,259 |
| | Carneros | 5,357 |
| | Total Suelo Urbano | 78,220 |

| | | |
|-------------------------------------|---|----------------|
| SUELO URBANIZABLE. | | |
| Suelo Urbanizable Delimitado | | |
| | Carneros | 2,880 |
| | Total Suelo Urbanizable | 2,880 |
| SUELO RÚSTICO | | |
| | Suelo Rústico Común | 1308,63 |
| | Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional | 1,64 |
| | Suelo Rústico Protegido | 1535,25 |
| | Especial | 235,50 |
| | Natural | 894,91 |
| | Agropecuaria | 350,70 |
| | Cultural | 54,14 |
| | Total Suelo Rústico | 2845,52 |

NOTAS

¹ Donde se señala la clasificación del suelo, usos, estructura urbana, condiciones de la edificación y del viario

² Salvo una operación incluidas en el núcleo de Sopeña de Carneros para las que se prevé un uso Deportivo.

³ En el epígrafe correspondiente a la Actividad Económica incluido en la Información Urbanística se hace una valoración minuciosa respecto a esta importante cuestión.

⁴ En el epígrafe correspondiente a la dinámica y estructura urbanas de la Información Urbanística se hace una valoración exhaustiva de esta cuestión.

⁵ La entrada en vigor de ésta ha derogado la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas en Castilla y León y el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, salvo los apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV de dicho texto refundido.

⁶ En Suelo Urbano consolidado, su gestión deberá ser por medio de Actuaciones Aisladas; según el artículo 69 y siguientes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

⁷ Las alineaciones pueden ser fachadas o vallados, luego se entiende referido a ambos casos.

⁸ Donde las parcelas puedan asumir otros retranqueos y que no requieran procesos de gestión compartida para adquirir su derecho a edificar. (Lo harán por medio de Actuaciones Aisladas, artículo 69 y ss. de la LUCyL)

⁹ En este sentido hay una serie de actividades inducidas por la población, posibles sólo si existe un umbral mínimo de densidad poblacional que propicie su funcionamiento.

¹⁰ Los propietarios de terrenos clasificados como suelo RÚSTICO tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales (Artículo 23 de la LUCyL).

¹¹ De una forma vertiginosa en la segunda mitad de la pasada centuria.

¹² Medidas a las que habría que añadir factores de tipo demográfico (creciente despoblación y consiguiente disminución de la presión sobre la tierra) y técnico (los espacios agrarios de difícil mecanización son marginados por su falta de rentabilidad).

NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN DEFINITIVA.

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1. Objeto, naturaleza, finalidad, ámbito de aplicación y vigencia.

Artículo 1. Objeto, naturaleza y finalidad. Las Normas Urbanísticas Municipales de Villaobispo de Otero (incluye los núcleos de población de: Villaobispo de Otero, Brimeda, Otero de Escarpizo, La Carrera de Otero, Carneros y Sopeña de Carneros) tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado. Se han previsto además otras clasificaciones de suelo que se resumen a continuación:

Suelo Urbano:

– Suelo Urbano Consolidado

– Suelo Urbano no Consolidado (sectores de S.U.)

Suelo Urbanizable:

– Suelo Urbanizable Delimitado (sectores de S.Uble.)

Suelo Rústico:

– Suelo Rústico Protegido

– Suelo Rústico Común

Artículo 2. Ámbito de Aplicación. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Villaobispo de Otero.

Artículo 3. Vigencia. La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.

Artículo 4. Ejecutividad. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 5. Documentos que integran las Normas Urbanísticas. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria y planos de información.
- Planos de ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de bienes protegidos.

2. El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) con las siguientes observaciones:

a) Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o planes especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.

b) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas.

c) Las Normas tienen carácter vinculante en su totalidad y en el doble alcance de Normas Urbanísticas para todo el término municipal y de Ordenanzas para el suelo clasificado como urbano.

d) La Memoria y los planos de información dan cuenta del sentido de la ordenación propuesta y son vinculantes.

e) El Catálogo relaciona los bienes inmuebles sobre los que se adopta una normativa de protección. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante.

Artículo 6. Vinculación. 1. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

Artículo 7. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecerán aquellas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Artículo 8. Documentos gráficos. 1. La normativa gráfica de las presentes Normas se compone de los planos siguientes:

1. Clasificación del suelo (escala 1/10.000, 1 hoja).

2. Plano general de Ordenación del Suelo Rústico (escala 1/10.000, 1 hoja).

3. Plano de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (escala 1/1000; 1 hoja del núcleo de Villaobispo de Otero, 1 hoja del núcleo de Brimeda, 1 hoja del núcleo de Otero de Escarpizo, 2 hojas del núcleo de La Carrera de Otero, y 5 hojas para el conjunto de núcleos Carneros-Sopeña de Carneros).

4. Gestión urbanística del Suelo Urbano y Urbanizable (escala 1/2.000; 1 hoja del núcleo de Villaobispo de Otero, 1 hoja del núcleo de Brimeda, 1 hoja del núcleo de Otero de Escarpizo, 1 hoja del núcleo de La Carrera de Otero, y 2 hojas para el conjunto de núcleos Carneros-Sopeña de Carneros).

2. Todos los planos de ordenación se presentan además en soporte informático, en el sistema CAD: AUTOCAD.¹

1.2. Condiciones generales de urbanización.

Artículo 9. Obligatoriedad: 1. En los Planos de Ordenación se marcan las directrices generales que debe seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional como las de las zonas de expan-

sión, de nuevo trazado, dentro de los sectores con ordenación grafiada. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el suelo urbano consolidado; salvo la ordenación de los árboles, que es indicativa, como ya se indica en la leyenda de los planos correspondientes.

2. En todo proyecto de urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla², en lo que se refiere a las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc.) por encima de las determinaciones que establece la normativa de estas Normas Urbanísticas.

3. Para los sectores de suelo urbano no consolidado las directrices que se grafian en el plano de ordenación a escala 1:1.000 se pueden considerar indicativas, como criterio general; no obstante, en el capítulo correspondiente se establece el carácter concreto (indicativo o vinculante) de las determinaciones de ordenación grafiadas en el plano, para cada uno de los sectores. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en el plano, los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m desde la arista exterior de explanación de la carretera).

Artículo 10. Nueva Urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento, ... no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado.

2. En cualquier caso y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establecen unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías de:

En suelo urbano: 9 m para vías principales.

6 m para vías secundarias.

En suelo urbanizable: 10 m para vías de la estructura general.

8 m para vías de segundo orden.

3. En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse con el viario existente porque éste tenga menor sección que los anteriores, deberá resolverse la embocadura de forma adecuada. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces deberá adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. En vías de más de 10 m de sección total (incluida la banda que en el plano de ordenación aparece como espacio libre público), se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.

3. Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial y, en general, todas las de menos de 5m. se urbanizarán preferentemente como plataforma única, según las condiciones que se describen más adelante para los espacios libres de coexistencia.

Artículo 11. Espacio libre de coexistencia: Las calles que se indican en los planos de ordenación como viario de coexistencia o mixto, se urbanizarán con plataforma única. Se establece una diferenciación entre un vial rodado y uno de coexistencia en los tratamientos de los firmes, de forma que lo que aparece grafiado en los planos como "zonas de coexistencia", tendrá un tratamiento de plataforma única donde coexisten el tránsito peatonal y rodado. Este tratamiento deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante se recomienda que la elección sea de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior a base diversos materiales, solos o combinados: el granito y la piedra de forma prioritaria y en su defecto, otros materiales del mercado como los adoquines de hormigón envejecido de colores ocres o marrones, o incluso el gres extruido o porcelánico especial para exteriores de colores similares. Deberán diferenciarse (evitando los escalonamientos para ello) y

dentro de las posibilidades de la anchura de la calle, las zonas estanciales, las de paso, las de coexistencia de tránsitos e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y entorno de elementos singulares o fuentes.

Para el caso concreto de pavimentaciones de este tipo dentro de los ámbitos de influencia de las iglesias y ermitas catalogadas en este documento (Catálogo); se deberá cumplir de forma obligatoria lo que para otros casos hemos indicado como recomendable, es decir, el tratamiento para las zonas señaladas como de coexistencia, se hará con acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior de granito o piedra.

Artículo 12. Mejora de la pavimentación de las calles principales de los núcleos: Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el proyecto de urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas (siempre que el discurso de las acequias y el ancho general lo permita) que regularicen y ordenen el espacio libre en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales.

Artículo 13. Parques y jardines públicos: En los planos de ordenación se señalan como zonas estanciales o peatonales exclusivas. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta normativa.

Artículo 14. Los callejones: Para los callejones las condiciones de urbanización serán las de espacio libre mixto adoquinado u hormigonado, según las condiciones de los artículos anteriores; que permita la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio a las viviendas.

Artículo 15. Canalizaciones de agua o regueras: Para las regueras de agua que discurren por el Suelo Urbano se establecerá un tratamiento adecuado que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano. Cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de viales y aceras, el proyecto de urbanización podrá proponer "taparlas" superficialmente permitiendo la continuación de su curso natural o entubarlas, posibilitar un recorrido alternativo, o bien eliminarlas si tras un estudio hidrológico se considera adecuado

1.3. Acondicionamiento de caminos en Suelo Rústico.

Artículo 16. Caminos estructurantes: 1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio para abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deberán ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes serán señalizados a lo largo de todo su itinerario. Estas señales se dispondrán con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y contendrán información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, podrá preverse al menos una línea de arbolado, utilizando para ello especies autóctonas, en toda la longitud del recorrido que se situará de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 17. Condiciones generales de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Subsidiarias, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Las dimensiones de la parcela.
- Condiciones generales de los edificios (altura, cubierta, patios, ...).
- Condiciones de la sección (alturas interiores, vuelos, ...).
- Su seguridad (antepechos, barandillas), salubridad y ornato.
- La edificabilidad (m² construibles por cada m² de parcela).
- El aprovechamiento (m² construibles de cada parcela).

A los efectos de esta normativa, las casas prefabricadas deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

2.1. Edificios Fuera de Ordenación.

Artículo 18. Edificios fuera de ordenación. 1. A los efectos del artículo 64 de la Ley del Urbanismo de Castilla y León, se consideran fuera de ordenación los usos y edificaciones que, en el momento de aprobación definitiva de las mismas, se encuentren emplazados dentro de los sectores que se definen para el suelo urbano y se delimitan en los planos de ordenación correspondiente (con las excepciones indicadas en la ficha correspondiente para cada sector), y que además coincidan con terrenos calificados en la ordenación propuesta y con carácter vinculante, como espacios libres o viario. También se considera fuera de ordenación toda construcción sobre suelo rústico que carezca de la autorización de uso, obligatoria para su implantación. Además, en este mismo tipo de suelo, todas las edificaciones o usos que ocupen espacios que la ordenación prevista por estas normas defina como suelos de uso o utilización públicos o bien que estén así definidos por la legislación competente sobre ellos (carreteras, agua, etc.). Se consideran igualmente como fuera de ordenación todas aquellas instalaciones que no se ajusten al régimen de usos establecido en cada una de las categorías de suelo rústico definidas.

2. En estas edificaciones no se podrá autorizar ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de planeamiento urbanístico que desarrolle la correspondiente actuación de adecuación a las exigencias urbanísticas y medio ambientales que para ello establece este documento de planeamiento. En tanto esto no se produzca, se podrán autorizar las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles o instalaciones.

2.2. Condiciones de la parcela.

Artículo 19. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

3. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

2.3. Condiciones generales de los edificios.

Artículo 20. Sólido capaz. El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.

En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

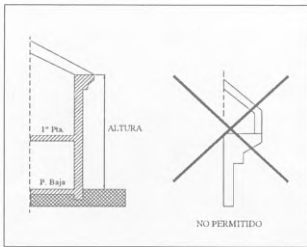
Artículo 21. Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada de la construcción, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en suelo urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua.

2. Cuando no aparezca grafiado ningún retranqueo en la alineación, se entiende que se respeta la alineación ya existente, manteniéndose el ancho actual de la calle.

Artículo 22. Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 23. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el suelo urbano, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario, si es plataforma única. Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibilite los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

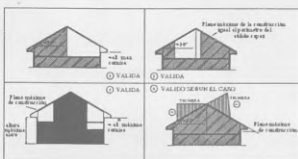
Artículo 24. Altura máxima. 1. En suelo urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (ver esquema siguiente). Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 m. 2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y constructivas en suelo rústico (Capítulo 7, epígrafe 7.5 de estas Normas).



ALTURA DE CORONACIÓN (ALERO)

Artículo 25. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrao, en las zonas en que se permita el uso residencial o terciario y siempre vinculada a la vivienda de la planta inferior, no formando en ningún caso una vivienda independiente. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

2. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las troneras o buhardas, mansardas, terrazas, petos o similares.



EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA CUBIERTA

Artículo 26. Huecos. En fachadas, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o rectangular vertical y dimensión, tanto horizontal como vertical, no superior a 1,20 m; salvo los accesos a los balcones en su dimensión vertical y en planta baja para el acceso de vehículos. En cubiertas podrán abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior; es decir, sólo pueden abrirse huecos e instalar los elementos de carpintería de los mismos, sobre el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él.

Artículo 27. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea

discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 28. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

Artículo 29. La regulación de los patios. Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 9 m² para edificaciones en planta baja. Lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 11 m² para edificaciones en planta baja+1 o altura superior a 4 m al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

2.4. Condiciones de la sección.

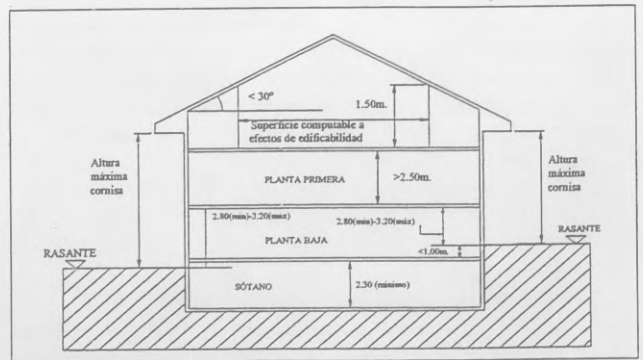
Artículo 30. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m y como máximo de 3,20 m. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. Sólo en el caso de uso exclusivo de nave (es decir, sin planta superior con otros usos como vivienda, comercio o servicios), la planta baja podrá tener una altura libre interior única, que respete las condiciones de altura máxima de la edificación definidas para cada ordenanza.

Artículo 31. Altura libre interior. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m, también como mínima.

Artículo 32. Salientes y vuelos. 1: No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en balcones con barandillas de forja o de madera con un vuelo máximo de 0,25 m para calles de hasta 4 metros de anchura; 0,40 m para calles de hasta 6 m y 0,60 para calles de más de 6 m. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 50% de la longitud total de la fachada. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas tipologías con ordenanzas adosada/pareada, aislada/pareada, aislada/pareada pendiente, o jardín. Quedan expresamente prohibidas en el casco tradicional con ordenanza casco y con ordenanza adosada especial.

2. La altura mínima de rótulos, salientes o balcones sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 metros sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores.



ESQUEMA DE SÓLIDO CAPAZ
En aplicación de las condiciones generales de la sección

2.5. Condiciones específicas de los edificios en relación con la seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 33. Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacúen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

Artículo 34. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Artículo 35. Cerramientos laterales. 1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de entramado de madera y adobe o piedra.

Artículo 36. Acabados: En general todas las edificaciones y en particular las naves deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admiten libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen en las condiciones de edificación para cada zona en los artículos siguientes y además las siguientes:

En cuanto a los materiales, se prohíben los aplacados (excepto de piedra), los enlosados plásticos, y el ladrillo a cara vista de colores claros y satinado en cualquier color o el ladrillo hueco sin revestir. El ladrillo a cara vista únicamente se admite en plantas elevadas (no en planta baja) para edificaciones de más de una planta, y en planta baja para edificaciones de una sola planta, colocado a hueso (sin junta) y con formatos y colores de corte tradicional así como para elementos decorativos como recercado de huecos, esquinas, aleros..., en todas las plantas. Prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra o piedra tradicional de Villaobispo de Otero. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento o de chapa vista. Respecto a las carpinterías, se procurará la elección de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera,...); se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color.

Queda expresamente prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.

En cuanto a las cubiertas, serán obligatoriamente con faldones y acabados con teja curva o mixta de colores rojizos o tierra, en cerámica u hormigón. Queda prohibida la teja de hormigón coloreada. En pabellones agrícolas pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de color rojizo. Respecto a los elementos que sobresalen del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente, debiendo evitarse los elementos metálicos o de fibrocemento sin un tratamiento, como mínimo de colores, adecuado.

En general, se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de alguno de sus componentes: fachadas y grandes muros de carga bien de adobe, tapial, o bien de piedra, zócalos de canto rodado y viguería de madera.

2.6. Condiciones de seguridad interior de los edificios.

Artículo 37. Antepechos. En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con una altura mínima de 0,95 m desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 80 kg/m.

Artículo 38. Barandillas. 1. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras soportarán un empuje horizontal de 50 Kg./m. y estarán compactadas en sus 70 cm inferiores o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 cm de diámetro ni sean fácilmente escalables.

2. La altura de las barandillas será como mínimo de 1 metro.

2.7. Concepto y cómputo de la edificabilidad.

Artículo 39. Concepto y cómputo de la edificabilidad. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m² construibles sobre m² de parcela (o zonas de distinto uso, según se especifique en las ordenanzas correspondientes). En algunas zonas de Suelo Urbano se determina por las condiciones de edificación.

A efectos de edificabilidad y m² construibles se considerarán todo de tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobraos)⁴ siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja⁵.

No se computarán a efectos de edificabilidad el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

2.8. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio.

Artículo 40. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: Es un valor que se utiliza para los ámbitos dentro de los sectores, que conceptualmente es semejante a la edificabilidad: El aprovechamiento lucrativo se define como la cantidad máxima de edificación privada, expresada en m² construibles, que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente.

Artículo 41. Uso Predominante: El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del Sector.

Artículo 42. Concepto del Aprovechamiento Medio Máximo: 1. El aprovechamiento medio máximo de cada sector, para el municipio de Villaobispo de Otero, es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del sector, en m² construibles del uso predominante, por la superficie total del sector. 2. Con independencia del aprovechamiento lucrativo máximo posible, siempre de obligado cumplimiento, según la definición del artículo anterior; para cada sector se establece un aprovechamiento medio máximo, que también debe cumplirse sin excepción. 3. Se expresa por tanto en metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo del uso predominante, por cada metro cuadrado de la superficie total incluida en el sector.

Artículo 43. Coeficiente de Ponderación de usos (Ip): Es el índice por medio del cual se pueden transformar los m² construibles del uso predominante, en m² construibles de cualquier uso pormenorizado permitido dentro del mismo.

I_p = Coeficiente de Ponderación

A_m^2 = Aprovechamiento disponible (Expresado en m² construibles del uso predominante)

U_m^2 = m² construibles del uso pormenorizado de la zona, distinto del uso predominante.

$U_m^2 = A_m^2 \times I_p$

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 44. Clases de usos. 1. La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.

2. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en las normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.

3. Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos en suelo urbano.

3.1. Usos básicos.

Artículo 45. Definiciones y niveles de los usos básicos. 1. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:

1. Vivienda: Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

2. Comercio y servicios: Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo: ultramarinos, supermercados, entidades financieras...

3. Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.

4. Nave: Locales destinados a almacén, taller y actividades de carácter industrial, agrícola o ganadero.

5. Colectivo: Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación y enseñanza; a la asistencia a la población enferma o desprotegida; y, en general, a los usos de carácter colectivo: servicios sanitarios (centros de salud), asistenciales (residencias de ancianos), culturales, teleclub, escuela,...

6. Deportivo: Instalaciones para la práctica deportiva.

7. Parque y jardín: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

8. Garaje y estacionamiento: Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.

9. Viario y comunicación: Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Artículo 46. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que definen los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

2. Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

3.2. Condiciones específicas de los usos básicos.

Artículo 47. Condiciones del uso de vivienda. 1. Definición. Todo edificio, o parte de él, destinado a un uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

2. Tipología. La tipología de vivienda será edificio unifamiliar, con acceso directo a calle, o: plurifamiliar con un máximo de 2 viviendas con acceso compartido desde la calle.

3. Usos compatibles. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar y esté empadronado en ese domicilio. Será compatible el uso de garaje.

4. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos. Si las plantas bajas se destinan a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire.

5. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial.

Artículo 48. Condiciones de los usos de comercio y servicios, y hostelería. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

2. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,80 m.

Artículo 49. Condiciones del uso de nave. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas tecnológicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo de 30°. Se admite también la cubierta curva, sin superar la altura que correspondería a la cumbre en la posición inclinada.

Artículo 50. Condiciones de los usos colectivo y deportivo. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 51. Condiciones de los Parques y Jardines. 1. Las especies dominantes serán las autóctonas.

2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

4. Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

5. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparecen señaladas en el plano de ordenación, se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3 m de dominio público en las carreteras).

Artículo 52. Condiciones de Garaje y Estacionamiento: 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen de la siguiente forma: Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos; Hospedaje, 1 plaza por cada 4 habitaciones; Naves, 1 plaza por cada 150 m² construidos; Colectivo 1 plaza por cada 150 m² construidos; Deportivo 1 plaza por cada 25 espectadores.

2. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

3. Además de las anteriores, para todos los sectores, tanto de suelo urbano no consolidado, se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

Artículo 53. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas normas como condiciones de urbanización en el capítulo 1.2., epígrafe 1; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

3.3. Usos pormenorizados.

Artículo 54. Relación de usos pormenorizados. 1. Se consideran usos pormenorizados las agrupaciones de usos básicos definidas en estas Normas y las que pudieran resultar de la redacción de otros instrumentos de planeamiento.

2. Se consideran los siguientes usos pormenorizados:

1. RESID Residencial.

2. MIXTO Mixto.

3. EQUIP. Equipamientos (General, Administrativo, Escolar, Deportivo, Cultural).

4. Patio o jardín privado.

5. Patio Industrial.

6. Parque y jardín público.

7. Viario y comunicación.

3. Para cada uso pormenorizado se establece el uso básico principal y los usos básicos compatibles, permitidos o prohibidos. Todos los usos que no estén expresamente prohibidos en cada uso pormenorizado, se entiende que están permitidos.

4. El uso básico viario y comunicación está incluido implícitamente en todos los usos pormenorizados, salvo en parques y jardines, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

5. Los usos básicos dotacionales y libres pueden entrar con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

Artículo 55. Condiciones del uso pormenorizado Residencial (RESID). 1. Se permiten todos los usos básicos relacionados en la presente normativa reguladora, incluyendo los recogidos en el Anexo V "Actividades e instalaciones sometidas a comunicación" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados f), i), j), y), cc) y dd)⁶.

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 200 m² construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 10 kW, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

3. Las oficinas, alojamientos turísticos y usos dotacionales podrán ocupar una superficie mayor, con las excepciones que los artículos correspondientes a las Ordenanzas de edificación designen para cada caso, y sólo estos usos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.

4. La edificación que albergue estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la ordenanza correspondiente.

Artículo 56. Condiciones del uso pormenorizado Mixto (MIXTO).

1. Se permiten todos los usos básicos relacionados en la presente normativa reguladora, incluyendo el apartado i) del Anexo V y los recogidos en el Anexo II "Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados, e), f), g), h) y p)⁷.

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 750 m² construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 15 kW, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

Artículo 57. Condiciones del uso pormenorizado Equipamiento (GENERAL, ESCOLAR, etc.). 1. Áreas destinadas a equipamiento. Deben caracterizarse por el uso deportivo o colectivo (escolar, cultural, sanitario, institucional, administrativo o general, si no está definido el fin concreto) que las justifica. Se admiten, además: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, deportivo y parque y jardín. Se admite uso comercial hasta el 2% de la superficie construida total. Usos Prohibidos: el resto.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 58. Condiciones del uso pormenorizado Parque y jardín. Las Normas definen dos categorías de este uso en función de su titularidad, público y privado, que se identifican con los correspondientes identificativos en los planos de ordenación.

A) Parque y Jardín Público:

1. Al menos el 90% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite, además: hostelería, colectivo y comunicación. El uso de comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y acceso a los garajes de las viviendas a las que de frente este espacio público. El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos o similares en régimen de concesión. Prohibidos: el resto.

2. Las especies dominantes serán las frondosas en los parques urbanos en general, y especies xerófitas (adaptadas a medios secos) a lo largo de la travesía y el viario principal, cuando la ordenación reserve bandas laterales para ello.

B) Parque y Jardín o Patio Privados : Se incluyen en este apartado, además de los espacios señalados como tal en los planos de ordenación, los espacios privados que deja libre la edificación posible⁸, dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que pueda constituir un patio de manzana.

1. Al menos el 40% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite, además: deportivo y

viario/comunicación. En este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante. Prohibidos: el resto.

2. El uso deportivo será abierto y en superficie.

Artículo 59. Patio Industrial: 1. Se incluyen en este apartado los espacios señalados como tal en los planos de ordenación. Equivalen a los espacios privados que deja libre la edificación del uso de nave dentro de cada parcela.

2. Al menos el 10% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite como uso principal el de aparcamiento y movimiento de vehículos privados, al aire libre o bajo rasante, para uso de la instalación o actividad. Prohibidos: el resto.

Artículo 60. Condiciones del uso pormenorizado viario y comunicación públicos. 1. Uso determinante: Viario y comunicación de uso público. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, parques y jardines, zonas deportivas y el uso básico de garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante.

2. En los Planos de Ordenación y las condiciones generales del capítulo 1 de estas Normas, se establecen las directrices que debe seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional (líneas indicativas de arbolado, dimensiones de la calzada, espacios libres...), como para las calles de nuevo trazado.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL.

4.1. Normativa sectorial de aplicación.

Artículo 61. Concurrencia de la normativa sectorial. Simultáneamente a la aplicación de estas Normas Urbanísticas son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

a) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

b) Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

c) Real Decreto-Ley 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

d) Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

e) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

f) Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

g) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

h) Decreto 180/93 Regulador de instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo No Urbanizable.

i) Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

j) Apartados 3,4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.

k) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

l) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y RD 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

m) Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

n) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real

Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.

- o) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
 - p) Real Decreto 1211/90 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
 - q) Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
 - r) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
 - s) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

t) Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- u) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 4.2. Limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril. (RD 1211/90).

Artículo 62. Limitaciones en la zona de dominio público.

1. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la Empresa titular de la línea.

2. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

3. El órgano administrativo competente sobre el ferrocarril podrá delegar el otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los puntos anteriores en la Empresa titular de la línea.

Artículo 63. Limitaciones en la zona de servidumbre.

1. Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

2. Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, en la zona de servidumbre se requerirá autorización previa de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.

Artículo 64. Autorizaciones en la zona de servidumbre.

1. La Empresa titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril y, en particular, para cualquiera de las finalidades siguientes:

- a) Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a obras de construcción, reparación o conservación de la línea férrea, de sus elementos funcionales e instalaciones.
- b) Depositar temporalmente objetos o materiales de cualquier tipo que, por cualquier causa, se encuentren en la línea férrea y constituyan obstáculos o peligro para la circulación.
- c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería o cualquier otra razón.
- d) Encauzar aguas que discurran por la línea férrea.
- e) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

f) Establecer el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

g) Abrir temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea férrea que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

h) Acceder, incluso abriendo caminos, a puntos concretos de la línea férrea en caso de incidencia o accidente.

2. En los casos b), c) y d) del punto anterior no se requerirá notificación previa por parte de la Empresa titular de la línea al propietario ni al poseedor del inmueble para la utilización temporal de terrenos en zona de servidumbre.

En los casos a), e), f), g) y h) de dicho punto, la Empresa titular de la línea deberá notificar previamente, al propietario o poseedor afectado, la resolución de ocupar, plazo de ocupación, finalidad de la ocupación y designación de la persona o Entidad beneficiaria de la ocupación.

3. Serán indemnizables la ocupación temporal de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización. Las demás prohibiciones, limitaciones, servidumbres y afecciones sobre la utilización de la zona de servidumbre que no causen perjuicios económicos tienen la naturaleza de limitaciones generales de la propiedad en favor del servicio público ferroviario, y no serán objeto de indemnización.

Artículo 65. Limitaciones en la zona de afección.

1. Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

2. La denegación de la autorización deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a diez años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

3. Podrá realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

5.1. Asignación pormenorizada de uso e intensidad de uso.

Artículo 66. Relación de zonas de usos en Suelo urbano consolidado. 1. A continuación se describen las condiciones particulares de uso e intensidad de uso para cada una de las diferentes zonas de usos en las que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano. La delimitación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y su uso pormenorizado se identifica, para los ámbitos residenciales y de equipamiento, con el dato que ocupa la primera posición en cada uno de los iconos identificativos.

2. Para cada uno de los usos pormenorizados se establece en este apartado su uso principal (el uso/s básico/s de mayor intensidad dentro de la zona) y las intensidades mínimas o máximas de este y del resto de usos básicos compatibles en la misma zona⁹. La intensidad se expresa en tanto por ciento respecto al aprovechamiento total (m² construibles) del área o zona de uso. Las diferentes zonas de uso, que además se corresponden con los diferentes usos pormenorizados son:

- Residencial.
- Mixto.
- Equipamiento (colectivo o deportivo).

- Parques y jardín público.
- Patio o jardín privado.
- Viario y comunicación.

3. Habrán de tenerse en cuenta además, para cada zona, las determinaciones de estas Normas sobre el uso básico "garaje y aparcamiento", que define el número exigido de plazas de aparcamiento para los distintos usos básicos permitidos.

Artículo 67. Residencial.

1. Uso principal: Vivienda, según las condiciones definidas para el uso básico vivienda, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima de 70%. Para el resto de los usos permitidos no se establecen limitaciones en la intensidad de uso.

Artículo 68. Mixto.

1. Usos principales: Vivienda, Nave; según las condiciones definidas para los usos básicos vivienda y nave, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Mixto, no se establecen limitaciones en la intensidad de los usos principales ni del resto de los usos permitidos.

Artículo 69. Equipamiento.

1. Usos principales: Colectivo y Deportivo; según las condiciones definidas para el uso básico Colectivo y Deportivo, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Se establece una intensidad mínima de 80% para los usos Colectivos y Deportivos. Los usos Comerciales, Servicios y Hostelería podrán construirse con una intensidad máxima del 2%.

Artículo 70. Parque y jardín público.

1. Uso principal: Parque y Jardín; según las condiciones definidas para el uso básico Parque y Jardín, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 90%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Parque y Jardín Público, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

Artículo 71. Patio o jardín privado.

1. Uso principal: Parque y Jardín, según las condiciones definidas para el uso básico Parque y Jardín, en el capítulo 3 de estas normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 40%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado parque y jardín privado, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

Artículo 72. Viario y comunicación.

1. Uso principal: Viario y comunicación.

2. Intensidades: No se establecen más limitaciones de usos e intensidades que las que establece el artículo de las condiciones del uso pormenorizado viario y comunicación.

5.2. Relación de zonas. Ordenanzas de Edificación.

Artículo 73. Relación de zonas. Se distinguen las siguientes zonas, al efecto de fijar las distintas ordenanzas de edificación.

CASCO. Casco tradicional

AISLA/PAR Edificación aislada o pareada.

AISLA/PAR.P Edificación aislada o pareada en pendiente.

ADOS/PAR Edificación adosada o pareada.

ADOS.ESP. Edificación adosada especial.

JARDÍN Edificación jardín.

EQUIP Equipamiento.

Espacios libres, parques y jardines.

Viario y comunicación.

Artículo 74. Ordenanza de Casco Tradicional alineado a vial (CASCO). Se plantea este tipo de Ordenanza para las manzanas tradi-

cionales dentro del casco urbano consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.) tradicional del casco urbano. Esta ordenanza aparece en todos los núcleos de Villaobispo de Otero. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo "chalet". El uso de vivienda deberá tener acceso directo desde la calle.

Las edificaciones habrán de estar adosadas al menos a una de las medianeras laterales de la parcela. En caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, el resto de la parcela se cerrará según las condiciones generales de vallado y cerramiento de estas normas. Este cerramiento se hará con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la vivienda y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados descritas en el Capítulo 2, epígrafe 2.5.

- Parcela mínima: las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que estén fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 100 m². A los efectos de segregaciones del parcelario actual deberá tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro y una superficie igual o superior a 100 m².

- Edificabilidad: se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta y las condiciones de la sección, definidas en el capítulo 2 de estas normas.

- Alineación de la edificación al vial, De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los señalados expresamente en el plano de ordenación que serán de obligado cumplimiento. En cualquier caso, se podrá adoptar la alineación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional, cuando ésta se retranquea manteniendo el espacio original del corral delantero. Nunca se podrá optar por esta solución si es al contrario, es decir, que se sustituye una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en el plano de ordenación.

- Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja; en las siguientes plantas se fija un fondo máximo de 15 m. Mas allá de estos primeros 15 m se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5m. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,50 m si se ocupa un fondo mayor de 15 m; incluso para el uso de nave.

- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 250 m² el 80%. Para las parcelas de más de 250 m² los primeros 100 m² el 100%; a partir de ahí, el 75%.

- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso que nunca será mayor de 7 m; medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. En caso de uso exclusivo de nave en toda la parcela, la altura máxima será de 5 m. Sólo para el caso de uso exclusivo de vivienda, la altura máxima podrá superarse en los siguientes supuestos:

- Para adecuarse a la altura del alero de una edificación o conjunto tipológico catalogado y colindante.

- Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente¹⁰ y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.

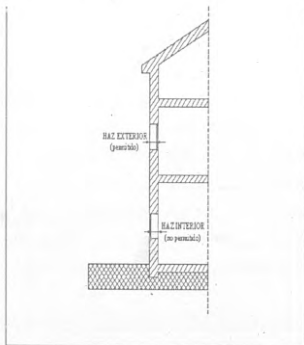
- Disposición de la edificación: Cuando se construyan naves estas se dispondrán perpendicularmente a la línea de la calle, presentando a ésta su lado más estrecho.

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en el Capítulo 2 de estas normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo puedan evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

- Condiciones de protección de la tipología tradicional:

En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales de las tipologías tradicionales, se permitirán las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos pétreos (sobre todo de dinteles y esquinas), para organizar la nueva fachada. Estos elementos se reutilizarán de forma obligatoria en la planta baja (para el zócalo o basamento, las esquinas o los dinteles de los huecos). El resto de la fachada se diseñará, no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto.

En los casos de rehabilitación o reestructuración, sobre construcciones en que el aparejo del muro principal no sea de sillares regulares, sino mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional, que hoy en día se ha perdido a favor de la visión de la piedra, dejando siempre vistos los sillares labrados de dinteles y esquinas. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración deberá mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales, dejando las carpinterías a haces exteriores; es decir, situadas sobre el borde interior del muro (ver esquema).



ESQUEMA DE EXPLICACIÓN DE HACES EXTERIORES

- Para las viviendas situadas alrededor de la Iglesia del Salvador en Otero de Escarpizo, y las señaladas en los planos de ordenación en todos los núcleos con un *: los parámetros fundamentales son idénticos a los indicados anteriormente, salvo en el tratamiento de las fachadas o cierres coincidentes con la alineación marcada, que deberán respetar lo siguiente:

- Tipo de edificación: Las edificaciones habrán de estar adosadas, de forma similar a las existentes en el momento de aprobación inicial de este documento.

- Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial.

- Edificabilidad: Se regula por las alineaciones anterior y posterior de cada edificación y el volumen capaz definido por estas alineaciones y los planos de la cubierta. De esta forma, en caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto, su edificabilidad no podrá acumularse para su aprovechamiento sobre la edificación principal, ni sobre otra superficie que la misma que ocupa actualmente, dentro de la misma parcela.

- Ocupación de la parcela: La existente el día de la aprobación inicial de este documento.

- Las alturas máximas para la edificación son las existentes el día de la aprobación inicial de este documento.

- No se admite el uso básico de nave.

- Acabados: los acabados de fachadas serán los existentes en el momento de aprobación de estas Normas (mampostería vista en zócalo y paños de fachada, y ladrillo cara vista en cercos de huecos, esquinas, aleros, impostas..., "adornos" en general) para las viviendas señaladas con * en los planos de ordenación. En cualquier caso, los nuevos paños de fachada deberán tener acabados de piedra o enfoscados (y similares); no podrán revestirse con ladrillo cara vista.

Para las viviendas situadas alrededor de la Iglesia del Salvador en Otero de Escarpizo se atenderá a las condiciones generales de aca-

bados establecidas en el capítulo 2 de estas normas, y además: los nuevos paños de fachada deberán tener acabados de piedra o enfoscados (y similares) y no podrán revestirse con ladrillo cara vista.

Artículo 75. Ordenanza de edificación aislada/pareada (AISL/PAR). Se plantea este tipo de Ordenanza para los terrenos clasificados como urbanos, que bordean el núcleo o consolidan manzanas de grandes parcelas interiores al casco consolidado, como nuevas zonas de expansión residencial unifamiliar o de uso mixto. Esta ordenanza aparece en todos los núcleos de Villaobispo de Otero.

- Tipo de edificación: Aislada o pareada.

- Parcela Mínima: las existentes el día de la aprobación inicial, y nuevas no inferiores a 400 m². A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m de diámetro. En las parcelas existentes que por su tamaño no pueden materializar la edificabilidad asignada, se aplicarán las condiciones de edificación adosada, con un retranqueo respecto al vial de acceso de 3,5 m.

- Edificabilidad: Es la que se deriva de la aplicación de las condiciones de edificación (retranqueos, altura y ocupación de parcela, sin que supere 0,50 m²/m²).

- Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen retranqueos a linderos laterales y testero de 3 m como mínimo. En los casos que se señala otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua); deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobreentiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral, en este caso de una dimensión mínima de 5 m al lindero lateral al que no se adosa.

- Ocupación máxima de la parcela: No podrán superar el 50% de ocupación.

- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso, hasta 7 m; medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. En caso de uso exclusivo de nave o similar en toda la parcela, la altura máxima será de 7,5 m.

- Acabados: se atenderá a lo dispuesto en el capítulo 2.5 de esta normativa.

Artículo 76. Ordenanza de edificación aislada/pareada en pendiente (AISLA/PAR.P).

Se plantea este tipo de Ordenanza para las nuevas manzanas situadas al Noreste del núcleo de La Carrera de Otero, entre la calle La Fontoria y el límite del suelo urbano. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las nuevas calles de coexistencia abiertas, reservando una parte de calle de borde, que permita el recorrido continuo, a modo de mirador. Su ordenanza de edificación se define en los mismos parámetros que la ordenanza de aislada/pareada (AISLA/PAR), con las siguientes diferencias:

- Parcela Mínima: las existentes el día de la aprobación inicial, y nuevas no inferiores a 300 m². A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m de diámetro. En las parcelas existentes que por su tamaño no pueden materializar la edificabilidad asignada, se aplicarán las condiciones de edificación adosada, con un retranqueo respecto al vial de acceso de 3,5 m.

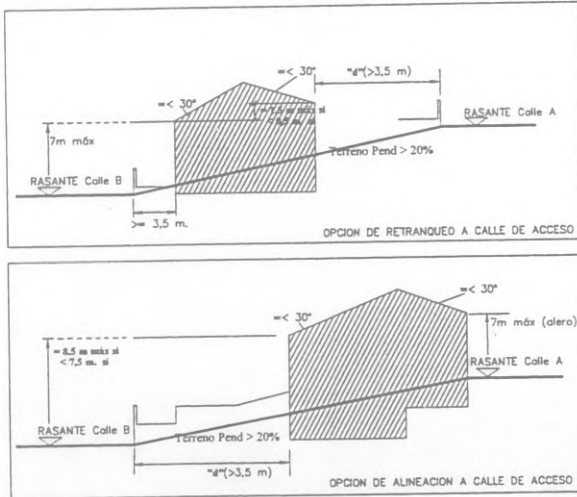
- Edificabilidad: Es la que se deriva de la aplicación de las condiciones de edificación (retranqueos, altura y ocupación de parcela, sin que supere 0,65 m²/m²).

- Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen retranqueos a linderos laterales y testero de 3 m como mínimo (el retranqueo a testero se establecerá siempre que la edificación supere los 12 m de fondo, o si así se indicara en los planos de ordenación). En los casos que se señala otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua), deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobreentiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral, en este caso de una dimensión mínima de 5 m al lindero lateral al que no se adosa.

- Ocupación máxima de la parcela: No podrán superar el 50% de ocupación.

- Condiciones de la sección y altura máxima: Básicamente son planta baja más un piso que nunca será mayor de 7 metros medidos desde la rasante de la calle inferior en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. Para las parcelas que den frente a una calle con diferente cota respecto a la otra calle; para medir la altura máxima deberá tenerse en cuenta las condiciones sobre la sección posible edificable que define el ESQUEMA.

- Uso: Queda prohibido el uso de nave.



Artículo 77. Ordenanza de Edificación Adosada/pareada. (ADOS/PAR). Se plantea este tipo de Ordenanza para las nuevas manzanas que bordean o completan el centro tradicional del núcleo consolidado o las áreas de ampliación. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles. Esta ordenanza se encuentra en todos los núcleos menos en Villaobispo de Otero. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: Cualquiera de las edificaciones posibles se alineará a vial y respetará las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujan en plano. Se podrá optar por la tipología pareada, siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga más de 8,5 m de anchura desde su frente, al menos hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada será necesario presentar un proyecto conjunto para las dos viviendas.

- Parcela Mínima: las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 300 m², 100 m² si el uso es exclusivamente vivienda. A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

- Alineación de la edificación: de forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en el plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación o el cierre de la parcela hacia el interior de la parcela, salvo los señalados expresamente en el plano de ordenación que serán de obligado cumplimiento (la línea discontinua dibujada en el plano de ordenación indica la situación obligatoria del plano de fachada principal).

- Edificabilidad máxima 1 m²/m².

- Fondo máximo de la edificación: En planta baja; con una altura libre interior menor o igual a 3,5 m, no se regula (ver condiciones generales de la planta baja, capítulo 2). Si la altura de la planta baja; es mayor de 3,5 m (sólo para uso exclusivo de nave) deberá retranquearse a linderos laterales y testero 3,5 m a partir de los primeros 15 m de

fondo edificado. En las siguientes plantas el fondo máximo será de 15 m; mas allá de estos primeros 15 m se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5 m.

- Ocupación máxima de la parcela: Con carácter general el 80%. Para parcelas menores de 300 m² y si el uso es exclusivo de nave podrá llegar al 100% de ocupación (de las parcelas resultantes, en el caso de Unidades de Actuación).

- Las alturas máximas para la edificación son las mismas que se establecen para la ordenanza de edificación aislada/pareada, además del siguiente supuesto:

- También se podrá superar la altura máxima, para adecuarse a la altura del alero de una edificación catalogada y colindante.

Artículo 78. Ordenanza de Edificación Adosada Especial (ADOS.ESP). Se plantea este tipo de Ordenanza para las manzanas que rodean la Iglesia del Salvador en Otero de Escarpizo, y las situadas en la Plaza donde se encuentra el consultorio médico y las antiguas escuelas, y las que se sitúan al borde del río Argañoso en Brimeda, con el fin de considerar de forma específica unos espacios con muchas posibilidades y aprovechar la oportunidad para darles un tratamiento especial. Sus parámetros fundamentales son idénticos a los indicados para la ordenanza de adosada/pareada (ADOS/PAR), salvo en el tratamiento de las fachadas o cierres coincidentes con la alineación marcada, que deberán respetar lo siguiente:

Acabados: se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en el capítulo 2 de estas normas, y además: los nuevos paños de fachada deberán tener acabados de piedra o enfoscados (y similares) y no podrán revestirse con ladrillo cara vista.

Uso: queda prohibido el uso de nave.

Artículo 79. Ordenanza de edificación residencial jardín (JARDÍN). Se plantea este tipo de Ordenanza para los terrenos clasificados como urbanos que se sitúan en el extremo sureste del núcleo de La Carrera de Otero.

- Tipo de edificación: Aislada o pareada. En caso de que la edificación no ocupe el frente de fachada o lo ocupe parcialmente, la parcela se cerrará según las condiciones descritas en estas normas.

- Parcela Mínima: las existentes el día de la aprobación inicial, y nuevas no inferiores a 300 m². A los efectos de segregaciones del parcelario actual las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m de diámetro. En las parcelas que por su tamaño no pueden materializar la edificabilidad asignada, se aplicarán las condiciones de edificación adosada.

- Edificabilidad: Es la que se deriva de la aplicación de las condiciones de edificación (retranqueos, altura y ocupación de parcela), sin que supere 0,5 m²/m².

- Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen retranqueos a linderos laterales y testero de 3,5 m como mínimo. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobreentiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión.

- Ocupación máxima de la parcela: No podrán superar el 50% de ocupación.

- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja y un piso (7 m de altura máxima de cornisa).

- Vuelos: Se permiten cuerpos volados con una dimensión máxima de 0,80 m, a modo de miradores, en todas las fachadas de planta primera.

- Disposición de la edificación: La edificación se vinculará principalmente a los viales urbanos (o viales de coexistencia) dejando libre de construcciones la parte de la parcela más cercana a las zonas de espacios libres, a una distancia mínima de 6 m. Los cierres y vallados de esta zona, deberán tener un tratamiento prioritariamente vegetal, con una altura máxima de zócalo de 80 cm.

- Uso: queda prohibido el uso de nave.

Artículo 80. Equipamientos (EQUIP). Son sus condiciones:

- Edificabilidad: 1,5 m²/m², con carácter general; para el uso deportivo se establecen otros índices: 1 m²/m² para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas

en general; y 0,10 m²/m² para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre (señalados en plano como DEP.AB.), para vestuarios y otros anejos al uso principal.

- Altura Máxima: planta baja más 1 piso (7m de altura máxima medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta) y 9,25 m para espacios deportivos cerrados. Para deportivo abierto la altura máxima es de 1 planta y 4 m al alero si la construcción es cubierta, y como altura total para otras construcciones.

- Parcela mínima: la que se requiera para el uso al que se destine.

- En las áreas dotacionales existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado.

- Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se vayan a instalar. Se impone la obligación de considerar el paisaje urbano en que se emplacen estas instalaciones, con incorporación al expediente de los estudios de vistas, incluso fotográficos, e impacto general. Se someterá la solicitud a informe de los técnicos de la Diputación Provincial.

- Uso pormenorizado: es el EQUIPAMIENTO.

Artículo 81. Zona de Espacios libres, parques y jardines públicos, patios y jardines privados. Comprende los espacios destinados a áreas, actuales y futuras, de arbolado y jardinería de utilización pública; las áreas de juego y recreo; los espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, ... etc.

- Se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m² (0,10 m²/m² para los patios y jardines privados señalados como tal en los planos de ordenación) siendo la altura máxima permitida 3m, excepto para los templetos o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.

- Usos permitidos: (Ver artículo de uso pormenorizado Parque y Jardín) los vinculados al uso de la zona, usos culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios sanitarios, kioscos, ... etc.

- Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

- Uso pormenorizado: PARQUE y JARDÍN.

Artículo 82. Zona de Vialidad y Comunicación. 1. Los terrenos de vialidad y comunicación carecen de Edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

2. En el plano se delimitan algunos viales con sección definida. Los proyectos de obras que afecten a tales vías se ajustarán a estas directrices.

- Uso pormenorizado: VIARIO Y COMUNICACIÓN.

5.3. Actuaciones Aisladas.

Artículo 83. En Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones (todas ellas señaladas en el Plano de Ordenación de Suelo Urbano), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, completando la urbanización que señala el planeamiento o la que decidan de común acuerdo con el Ayuntamiento, en el caso de que no lo defina la ordenación

Estas Actuaciones Aisladas habrán de cumplir los deberes que para el Suelo Urbano Consolidado establece la LUCyL (Artículo 18), así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los artículos 69 y 70 de la misma Ley.

5.4. Los Vallados y cierres de parcelas.

Artículo 84. En Suelo Urbano consolidado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, en caso de no haber ejecutado construcción ninguna, deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del vallado o del plano de fachada de la construcción, en su caso y se dibuja y acota en el plano de ordenación. Como ya se ha indicado en su definición, puede coincidir o no con la actual. Además, deberán cumplirse

las condiciones generales que sobre los materiales de acabado define el capítulo 2 de estas Normas.

En el caso de que se haya ejecutado una nueva construcción y esta no ocupe todo el frente de fachada (siempre que lo permitan así las ordenanzas de la zona), el resto de la parcela se cerrará con una tapia de al menos 2,80 metros de altura total con las siguientes posibilidades materiales: hasta 1,20 m, como mínimo, realizada con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados, descritas en el capítulo 2. El resto hasta 2,80 m de altura, podrá ser un cierre vegetal o transparente.

CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

6.1. Definición e introducción a su gestión.

Artículo 85. Delimitación y Sectores. De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria descriptiva y justificativa, estas Normas establecen para el municipio de Villaobispo de Otero varias zonas clasificadas como Suelo urbano no consolidado y una de Suelo urbanizable delimitado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbano y Urbanizable, en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

Artículo 86. Actuaciones sobre los sectores. 1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se han delimitado un total de 15 sectores: 14 dentro de suelo urbano, y 1 sector delimitado sobre suelo urbanizable. (Ver Tablas 1 y 2: "Sectores en Suelo Urbano No Consolidado" y "Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado".)

2. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos. En cualquier caso deben cumplirse los deberes urbanísticos que define la Ley de Urbanismo de Castilla y León en sus artículos 18 y 20, para suelo urbano y urbanizable respectivamente.

Artículo 87. Planeamiento de desarrollo. 1. Estos sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle, para el caso de suelo urbano, y Plan Parcial para el caso de suelo urbanizable; que definan la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada. Dadas las características de la ordenación, que se resuelve de forma indicativa (salvo en lo que afecta a la estructura general), dando continuidad a la trama urbana de cada núcleo; se precisa pues, de estas figuras de planeamiento de desarrollo (E.D., P.P.), que defina detalladamente todos los parámetros a los que obliga la Ley para su ejecución.

2. Estas figuras, en los términos previstos por la Ley, podrán modificar o completar la ordenación indicada, prevista por estas Normas Urbanísticas. Deberán tenerse en cuenta para ello los artículos 45 o 46 de la LUCyL.

Artículo 88. Gestión. 1. (Ver capítulo 9 sobre Normas de procedimiento y tramitación, de estas normas). La gestión de estas zonas comenzará con la presentación del Estudio de Detalle o Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de Actuación¹¹, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL. El ámbito de este Proyecto de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado para cada uno de los sectores definidos. O bien, será coincidente con el sector completo.

2. El sistema de actuación deberá definirlo el Estudio de Detalle o el Plan Parcial y será preferentemente el de consorcio, cuando sea posible, o el de compensación; salvo cuando se incluyan suelos públicos, que se recomienda el sistema de cooperación. En cualquier caso cumplirá las condiciones que para estos sistemas establece la LUCyL en los artículos 74 y siguientes.

6.2. Condiciones generales para todos los sectores.

Artículo 89. Parámetros generales: Para todos los sectores se determinan los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:

1. El aprovechamiento medio máximo.
2. El uso predominante.
3. La altura máxima y otras condiciones de edificación.
4. Las dotaciones urbanísticas públicas. A veces se sitúan los equipamientos (cuando no estén indicados, será el Ayuntamiento el que, en cada caso, determinará su necesidad, localización y uso), las vías públicas, los espacios libres públicos, las condiciones para los servicios, las conexiones a las redes generales, etc.

En cualquier caso, las dotaciones indicadas para espacios libres públicos se consideran mínimas, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 45 de la LUCyL en cuanto a sus reservas mínimas y teniendo en cuenta las condiciones particulares establecidas para cada sector.

5. Condiciones de Ordenación: Se dibujan en plano. Se define para cada caso su carácter indicativo o vinculante.

6. Condiciones de urbanización: De forma general se remiten a las definidas en estas normas.

El Estudio de Detalle o Plan Parcial, podrá proponer la modificación justificada de cualquiera de ellas, excepto el aprovechamiento, el uso predominante y la altura máxima y siempre a expensas de los criterios del Ayuntamiento para cada caso.

Artículo 90. Criterios de ordenación. Los Estudios de Detalle y Planes Parciales que se puedan redactar en el suelo previsto para ello en Villaobispo de Otero, deberán contener las determinaciones previstas en la LUCyL y además atender a los siguientes criterios:

1º. Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetar en lo que sea posible los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector. Con carácter general se considerará como objetivo la integración de las edificaciones y actividades existentes, que no hayan sido declaradas fuera de ordenación; teniendo en cuenta para ello los derechos legalmente adquiridos por las mismas.

2º. El diseño del viario obedecerá a los siguientes requisitos:

- A las condiciones generales de urbanización establecidas en el capítulo 2 de esta normativa.

- Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1,5 m para suelo urbano.

- Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno, según se señala en los planos de ordenación.

- Permeabilidad. Mantener en lo posible el viario que se dibuja como indicativo.

- Jerarquización de la red interna. Mínimo: dos niveles.

- Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.

- Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado (marco medio de plantación: 6 m.).

- Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel..., los que en ese momento disponga el Ayuntamiento).

- Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles del uso predominante.

3º. Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales municipales. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.

4º. En caso de vertidos industriales, se justificará la compatibilidad de sus índices contaminantes con los que define la Confederación Hidrográfica del Duero y, en cualquier caso, con las determinaciones previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Artículo 251).

Artículo 91. Medidas cautelares para la protección de las riberas de los ríos:

1. En el caso de que un sector se vea afectado por la banda de policía definida en la Ley de Aguas (100 m, que están indicados gráficamente en los planos de ordenación), que es el caso de los sectores nº: 3, 13 y 14; deberán aportar además lo siguiente:

- Estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, del cauce del río, en el que se determinarán las máximas avenidas producibles con períodos de recurrencia de 100 y 500 años. En dicho estudio, se incluirán plano de planta y perfiles transversales al cauce en el que se recogerán las líneas de máximas avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona a escala suficiente. En todo caso, habrá de recogerse en los planos la situación antes de la actuación prevista y después de la misma.

- En el estudio citado anteriormente se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes, etc.; así como estrechamientos situados en las inmediaciones de la zona estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar hidráulicamente.

2. Para los sectores que quedan incluidos dentro de la línea de inundabilidad de 100 años del río Tuerto, que es el caso de los sectores 1, 7, se establecerán las condiciones constructivas siguientes:

- Quedan prohibidas las plantas sótano y semisótano.

Todas las edificaciones se levantarán 1 m desde la rasante del suelo (es decir, la planta baja quedará elevada 1 m), mediante muros de contención de hormigón armado.

Artículo 92. Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en los siguientes casos:

- Cuando ya exista un ámbito declarado como yacimiento arqueológico, sus condiciones se definen en el capítulo de estas normas: "Intervención de la edificación incluida en Catálogo".

- Cuando se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (artículo 41.3). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de León.

6.3. Densidad y Aprovechamiento máximos.

Artículo 93. La densidad máxima (medida como número de viviendas/hectárea) y el aprovechamiento medio máximo, de cada uno de los sectores definidos en estas Normas, se resume en los cuadros siguientes. La justificación y definición de los índices se ha incluido en la memoria y en el capítulo de condiciones generales de estas normas.

| SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR | | | |
|-----------------------------|----------------------|------------------------------|--------|
| SECTOR NÚMERO | NÚCLEO | APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO | Nº VIV |
| 1 | Villaobispo de Otero | 0,5 | 33 |
| 2 | Villaobispo de Otero | 0,5 | 22 |
| 3 | Brimeda | 0,5 | 30 |
| 4 | Otero de Escarpizo | 0,5 | 11 |
| 5 | La Carrera de Otero | 0,5 | 44 |
| 6 | La Carrera de Otero | 0,5 | 4 |
| 7 | Sopeña de Carneros | 0,5 | ----- |
| 8 | Sopeña de Carneros | 0,5 | 10 |
| 9 | Sopeña de Carneros | 0,5 | 61 |
| 10 | Sopeña de Carneros | 0,5 | 8 |
| 11 | Carneros | 0,5 | 30 |
| 12 | Carneros | 0,5 | 88 |
| 13 | Carneros | 0,5 | 18 |
| 14 | Carneros | 0,5 | 25 |

| SUELO URBANIZABLE DELIMITADO | | | |
|------------------------------|----------|------------------------------|--------|
| SECTOR NÚMERO | NÚCLEO | APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO | Nº VIV |
| 15 | Carneros | 0,5 | 86 |

6.4. Ordenanzas (de uso y edificación) para todos los sectores:

Artículo 94. En cuanto a los usos. Se establece el USO PREDOMINANTE para cada sector, según el cuadro, que se adjunta al final de

este capítulo. No obstante, no se establece ni la calificación (condición de edificación), para cada parcela resultante, ni la delimitación de Unidades de Actuación; dado el carácter no definitivo de la ordenación propuesta.

En cualquier caso, en los sectores de uso predominante residencial, no podrán establecerse otros usos pormenorizados diferentes del residencial.

Artículo 95. El aprovechamiento medio y la ordenación. 1. Se asigna el APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO para cada sector, así como una previsión de vías públicas y espacios libres públicos que deberán entenderse como vinculantes cuando se trate de las conexiones con la estructura general urbana existente, o si así se señala en los planos de ordenación. Sólo en alguno de los sectores, el nº 15 (Carneros), dada su importancia para el desarrollo controlado de la trama urbana y las conexiones con el suelo urbano consolidado, viene expresamente grafiado su condición de obligatoriedad (vial vinculado).

2. El resto de la ordenación y calificaciones (vial secundario, equipamientos y espacios libres) grafiada en los planos, deberá tomarse como indicativa y en cualquier caso mínima, sin perjuicio del cumplimiento de las reservas para cesiones que establece la Ley de Urbanismo; a excepción de los señalados en los planos de ordenación como vinculantes. La modificación de la ordenación indicativa propuesta por estas normas, deberá consultarse previamente al Ayuntamiento y justificarse debidamente según los criterios que esta administración local establezca en cada caso.

Artículo 96. Parámetros de la edificación. Deberá ser el Estudio de Detalle (Suelo Urbano no Consolidado) o el Plan Parcial (Suelo Urbanizable Delimitado) el que determine estos parámetros. No se asignan pormenorizadamente las calificaciones de las parcelas de forma que la figura de desarrollo correspondiente (E.D. o P.P.) establezca: condiciones, usos permitidos (además del predominante), intensidad de los usos y tipologías son las más adecuadas a las condiciones de ordenación y aprovechamiento medio establecidas. Para ello deberán tenerse en cuenta, además de las condiciones generales definidas en los capítulos 1 y 2 de estas normas; las siguientes condiciones:

- Para los sectores de Suelo Urbano no Consolidado: Se deberán respetar íntegramente las condiciones de edificación que estas normas establecen para cada tipo urbanístico (adosada, aislada, equipamiento, etc.), excepto el índice de edificabilidad de la superficie de reserva para equipamiento, que será de 0,8 m²/m². El Estudio de Detalle deberá resolver la asignación de los mismos a las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento máximo permitido. Hay que tener en cuenta que el aprovechamiento definido en este documento se entiende como los m² máximos construibles en el uso predominante.

Los coeficientes de ponderación¹² serán para cualquier uso permitido de valor 1.

- Para los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado: Será el Plan Parcial el que deberá definir todos los usos y tipologías específicas del ámbito. En cualquier caso, los parámetros y tipo de edificación (alturas, régimen e intensidad de los usos, parcela mínima, ocupación, edificabilidad, etc.) no podrán superar los de aquellos que les resulten más afines de los definidos en estas normas para el Suelo Urbano. Deberán además respetar los coeficientes de ponderación que se definen más adelante para los usos que definan; en cualquier caso si el Plan Parcial propone otros nuevos (usos y/o coeficientes), nunca deberán superar el valor que resultase de aplicar esta tabla a sus usos más afines.

Los coeficientes de ponderación serán para cualquier uso permitido de valor 1.

6.5. Características de las dotaciones urbanísticas.

Artículo 97. Características de las dotaciones en los sectores. 1. Los sectores se ven afectados por infraestructura viaria. Tales vías tendrán la sección mínima que se acota en el plano de ordenación de Suelo Urbano y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia, según se señale en el plano de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable y con las condiciones específicas de uso y urbanización

que definen estas Normas Urbanísticas en el capítulo de condiciones generales de esta normativa.

2. También en algunos sectores se prevé, además, la localización de áreas destinadas a espacio libre público (vinculantes o indicativas según cada caso). Sus condiciones de ordenación son las que se dibujan en el plano de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable y las condiciones de uso y urbanización son las que se establecen para el suelo Urbano Consolidado para este mismo uso.

6.6. Condiciones particulares de los sectores.

Artículo 98. Definición. Todos los sectores quedan definidos por su delimitación, asignación de uso predominante e índice de aprovechamiento medio máximo. Además de estos parámetros y las condiciones generales ya definidas para todos los casos, se exponen a continuación las condiciones que afectan particularmente a algunos de los sectores definidos en suelo urbano.

Artículo 99. Sectores 1 y 2 en Villaobispo de Otero: Por su situación tan cercana y vinculada a los usos más consolidados del núcleo, así como por el tamaño del mismo, no se ha previsto reservas dentro de estos sectores para nuevos equipamientos, de forma que los mínimos que se exigen por la legislación (10 m² / 100 m² construidos del uso predominante) se han sustituido, incluso muy por encima de los mínimos, por m² de Espacios Libres, añadiéndose por tanto a los 10 m²/100 m² que ya se reservan para este uso público, como exigencia de Ley. En cualquier caso, si el Ayuntamiento considerara imprescindible esta cesión que establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León para equipamiento, podrán reservarse en las zonas más amplias del propio sector (preparadas para poder albergar este uso) graficadas como espacio libre público.

Se ha considerado razonable que en el sector 1, sólo aparezca una banda edificable al borde de la carretera, debido a las condiciones restrictivas que tiene este sector por encontrarse dentro de la banda inundable a 100 años del río Tuerto. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos señalados en el artículo 91 de esta normativa.

Artículo 100. Sectores 3 (Brimeda), 5 (La Carrera de Otero), 12, 13 y 14 (Carneros): En estos sectores se han previsto las cesiones mínimas establecidas por la Ley tanto para espacios libre como para equipamientos. En algunos casos, los espacios libres superan los mínimos exigidos por la Ley en bien de la trama urbana, considerándose, por lo tanto, vinculantes para la ordenación que se realice en el Estudio de Detalle.

Se considera que la ubicación de los equipamientos es la más idónea para la organización del sector y su relación con el núcleo urbano, pero el Estudio de detalle podrá modificarlo previa justificación al Ayuntamiento y siempre a expensas de los criterios que éste imponga. En cualquier caso, se recuerda que habrá que cumplir los mínimos establecidos en el artículo 45 de la LUCyL.

Artículo 101. Sector 6 (La Carrera de Otero): en este sector, la cesión mínima obligatoria que establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León para equipamiento se reservará en el equipamiento señalado en el sector nº 5 de La Carrera de Otero.

Artículo 102. Sectores 4 (Otero de Escarpizo), 8, 9 y 10 (Sopeña de Carneros), 11 (Carneros): para estos sectores, la superficie de cesión obligatoria que establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León para equipamientos y espacios libres será la que defina el Estudio de detalle correspondiente, siempre cumpliendo los mínimos establecidos por el artículo 45 de la LUCyL.

Artículo 103. Sector 7 (Sopeña de Carneros): este sector de uso predominante dotacional se define en una parcela de propiedad municipal, para el disfrute y beneficio de todo el término municipal de Villaobispo de Otero, considerándose que es una zona idónea para dar continuidad a la zona de espacio libre existente con la playa fluvial. Queda prohibido en este sector el uso de vivienda.

Artículo 104. Sector 15 (Carneros): este sector responde a la elevada demanda urbanizadora existente en esta zona del territorio municipal más próxima al término de Astorga.

Se respetarán las edificaciones existentes y sus usos integrándolas en la nueva trama urbana, teniendo en cuenta para ello los derechos legalmente adquiridos por las mismas.

El viario de conexión del sector con la trama de suelo urbano consolidado es vinculante.

6.7. Los vallados.

Artículo 105. En Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable delimitado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, sobre las parcelas originales (es decir, antes de la ejecución de la reparcelación) deberá cumplir lo siguiente: todos los cierres serán transparentes o vegetales y se permite la ejecución de un zócalo de apoyo que no podrá superar una altura de 0,30 m. Los solares resultantes de la reparcelación, una vez ejecutada la urbanización, cumplirán ya las condiciones para los vallados y cierres descritas para el suelo urbano consolidado o las que establezca el Estudio de Detalle o Plan Parcial en su caso.

TABLA 1.

| SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | | | | | |
|---|----------------------|------------------|-------------------|--------|-----------------------|------------------------|
| Nº Sector | Núcleo | Uso predominante | Aprov. Medio Máx. | Nº Vív | Sup (m ²) | Aprov. Lucrativo Total |
| 1 | Villaobispo de Otero | Residencial | 0,5 | 33 | 10.922 | 5.461 |
| 2 | Villaobispo de Otero | Residencial | 0,5 | 22 | 7.254 | 3.527 |
| 3 | Brimeda | Residencial | 0,5 | 30 | 9.942 | 4.971 |
| 4 | Otero de Escarpizo | Residencial | 0,5 | 11 | 3.755 | 1.877,5 |
| 5 | La Carrera de Otero | Residencial | 0,5 | 44 | 14.541 | 7.270,5 |
| 6 | La Carrera de Otero | Residencial | 0,5 | 4 | 1.418 | 709 |
| 7 | Sopeña de Cameros | Equipamiento | 0,5 | | 5.868 | |
| 8 | Sopeña de Cameros | Residencial | 0,5 | 10 | 3.444 | 1.722 |
| 9 | Sopeña de Cameros | Residencial | 0,5 | 61 | 20.465 | 10.232,5 |
| 10 | Sopeña de Cameros | Residencial | 0,5 | 8 | 2.819 | 1.409,5 |
| 11 | Cameros | Residencial | 0,5 | 30 | 9.927 | 4.963,5 |
| 12 | Cameros | Residencial | 0,5 | 88 | 29.417 | 14.708,5 |
| 13 | Cameros | Residencial | 0,5 | 18 | 603 | 3.015 |
| 14 | Cameros | Residencial | 0,5 | 25 | 8.204 | 4.102 |
| | | | | | 128.579 | 64.069 |

TABLA 2.

| SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO | | | | | | |
|--|----------------------|------------------|-------------------|--------|-----------------------|------------------------|
| Nº Sector | Núcleo | Uso predominante | Aprov. Medio Máx. | Nº Vív | Sup (m ²) | Aprov. Lucrativo Total |
| 15 | Villaobispo de Otero | Mixto | 0,5 | 86 | 28.817 | 14.408,5 |

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO.

7.1. Generalidades.

Artículo 106. Concepto y destino. Constituirán el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal excluidas del proceso urbanizador por:

Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones en su aprovechamiento.

Por constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 107. Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y el tiempo libre u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse como usos excepcionales, los relacionados en estas normas, atendiendo siempre a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 108. Deberes y limitaciones en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial, según las características específicas cada uso o cada terreno.

Artículo 109. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, seis categorías de suelo rústico:

a) Suelo rústico con protección especial (SRUPEspecial) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas susceptibles de ser ocupadas por avenidas o inundaciones y que representan, por tanto, espacios sometidos a riesgos naturales.

b) Suelo rústico con protección natural (SRUPNatural) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas ocupadas por la vegetación arborea de mayor entidad y los pequeños sectores de sierra existentes en el municipio.

c) Suelo rústico con protección cultural (SRUPCultural) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos y la superficie ocupada por la red de vías pecuarias.

d) Suelo rústico con protección agropecuaria (SRUPAgropecuaria) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, y que se corresponden con las áreas de mayor productividad agrícola por contar con la infraestructura de regadío.

e) Suelo rústico de asentamiento tradicional (SRASentamiento) integrado por aquellas agrupaciones urbanas tradicionales, así delimitadas en los planos: Barrio El Bosque y Barrio Encima La Villa en Brimeda.

f) Suelo rústico común (SRC) integrado por el resto de los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares que deban protegerse específicamente, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.

7.2. Régimen de usos.

Artículo 110. Definición de usos. Los usos excepcionales definidos para cada categoría de suelo rústico de estas normas se definen como:

a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan y que, en ningún caso, vulnerarán el principio de utilización racional y ecológica del territorio.

c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Artículo 111. Usos en Suelo Rústico Común (SRC): El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado. En los terrenos clasificados como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Estarán permitidos:

1º.-Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario.

2º.-Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

3º.-Las pequeñas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de obras públicas e infraestructuras.

turas, tales como: torres, antenas, estaciones emisoras-receptoras de telecomunicaciones, radares y otras instalaciones de control de similar impacto; así como otras infraestructuras ligadas al abastecimiento y saneamiento de agua, energía.

b) Estarán sujetos a autorización:

1º.-Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2º.-Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

3º.-Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º.-Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, estén o no relacionados con la producción agraria.

5º.-Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

6º.-Otros usos así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 112. Usos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRASentamiento): El uso de los espacios clasificados como suelo rústico de asentamiento tradicional está condicionado a su mantenimiento por la relación que mantienen con su entorno y como elementos que caracterizan un paisaje rural singular. Debe mantenerse todo el conjunto con sus características básicas: forma de ocupación, volúmenes construidos y organización espacial. El régimen de usos es el siguiente:

a) Estarán permitidos:

1º.-Las construcciones e instalaciones vinculadas al desarrollo de la explotación agraria (almacenes, cobertizos,...).

2º.-La vivienda unifamiliar.

3º.-Las construcciones vinculadas a la actividad turística (alojamientos rurales, restaurantes, museos...).

4º.-Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes y que no estén declarados fuera de ordenación.

b) Estarán sujetos a autorización:

1º.-Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio

2º.-Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, estén o no relacionados con la producción agraria.

3º.-Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público.

c) Estarán prohibidos:

1º.-Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

2º.-La creación de áreas de gestión de residuos de cualquier naturaleza (basuras, escombros, inertes...).

3º.-Otros usos así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos que, a causa de sus específicos requerimientos (molestos, nocivos, insalubres, peligrosos) resulten incompatibles con el mantenimiento del asentamiento tradicional como un espacio donde conviven armónicamente el desarrollo de la actividad agraria, el uso residencial y otras actividades (científicas, educativas, recreativas...) relacionadas con el disfrute del paisaje y características del mundo rural.

Artículo 113. Usos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SRUPAgropecuaria): Su uso y aprovechamiento está condicionado al mantenimiento de las características e infraestructuras de regadío propias de este área cuyo uso principal es la explotación agrícola:

a) Estarán permitidos:

1º.-Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario.

2º.-Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

b) Estarán sujetos a autorización:

1º.-Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

2º.-Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, relacionados con la producción agraria.

3º.-Otros usos que puedan considerarse de interés público por su vinculación a la prestación de cualquier forma de servicio público, para los que habrá de demostrarse fehacientemente la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección agropecuaria.

c) Estarán prohibidos:

1º.-Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2º.-Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º.-Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, no relacionados con la producción agraria.

4º.-Los usos, instalaciones y edificaciones que por su carácter molesto, nocivo, insalubre o peligroso lesionen los valores agronómicos que se protegen.

Artículo 114. Usos en Suelo Rústico con Protección Natural (SRUPNatural): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

3. En todos los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio:

a) Estarán permitidos:

1º.- Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a autorización:

1º.- Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario y cuya superficie construida no supere los 3000 m².

2º.- Las construcciones e instalaciones de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

3º.- Las obras públicas e infraestructuras, en general de carácter lineal, por constituir una red articulada (energía, agua, telecomunicaciones...), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación cuando estén previstas en el planeamiento sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

4º.- Otros usos que puedan considerarse de interés público por su vinculación a la prestación de cualquier forma de servicio público.

blico, para los que habrá de demostrarse fehacientemente la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección natural.

c) Estarán prohibidos:

1º.- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2º.- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

3º.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

4º.- Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

5º.- Las construcciones destinadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).

6º.- Los usos, instalaciones y edificaciones que por su carácter molesto, nocivo, insalubre o peligroso lesionen los valores naturales, ecológicos y paisajísticos que se protegen.

Artículo 115. Usos en Suelo Rústico con Protección Cultural (SRUPCultural): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos y la red de vías pecuarias. En el caso de las vías pecuarias es prioritario el mantenimiento del tránsito ganadero y de su itinerario.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

3. En todos los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio. En cualquier caso, la implantación de usos no dañará los restos arqueológicos que se protegen, ni impedirá el tránsito ganadero por las vías pecuarias:

a) Estarán permitidos:

1º.- Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a autorización:

1º.- Las obras públicas e infraestructuras, en general de carácter lineal, por constituir una red articulada (energía, agua, telecomunicaciones...), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación cuando estén previstas en el planeamiento sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

2º.- Otros usos que puedan considerarse de interés público por su vinculación a la prestación de cualquier forma de servicio público, para los que habrá de demostrarse fehacientemente la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección cultural.

c) Estarán prohibidos:

1º.- Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

2º.- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

3º.- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

4º.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

5º.- Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

6º.- Las construcciones destinadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).

7º.- Los usos, instalaciones y edificaciones considerados incompatibles con los usos urbanos a causa de su carácter molesto, nocivo insalubre o peligroso.

Artículo 116. Usos en Suelo Rústico con Protección Especial (SRUPespecial): 1. El suelo rústico con protección especial está integrado por las áreas susceptibles de inundación.

2. Su uso está condicionado al mantenimiento de las condiciones de seguridad que garanticen la protección frente a los riesgos naturales de avenidas o inundaciones.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

4. En todos los terrenos clasificados como suelo rústico con protección especial se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio:

a) Estarán permitidos:

1º.- Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos vinculados al aprovechamiento de los recursos primarios, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

2º.- Los usos y actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre y otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a autorización:

1º.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos cuya superficie construida no supere los 3000 m². En cualquier caso, deberá aportarse informe favorable de la Confederación Hidrográfica respecto a la idoneidad de la instalación de este tipo de usos sobre este suelo.

2º.- Las obras públicas e infraestructuras, en general de carácter lineal, por constituir una red articulada (energía, agua, telecomunicaciones...), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación cuando estén previstas en el planeamiento sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio pero siempre y cuando se justifique que la localización pretendida es la única posible para que la instalación pretendida resulte operativa. Deberá aportarse igualmente informe favorable de la Confederación Hidrográfica respecto a la idoneidad de la instalación de este tipo de usos sobre este suelo.

3º.- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a las mismas. Deberá aportarse igualmente informe favorable de la Confederación Hidrográfica respecto a la idoneidad de la instalación de este tipo de usos sobre este suelo.

4º.- Otros usos que puedan considerarse de interés público por su vinculación a la prestación de cualquier forma de servicio público, para los que habrá de demostrarse fehacientemente la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección especial. Deberá aportarse igualmente informe favorable de la Confederación Hidrográfica respecto a la idoneidad de la instalación de este tipo de usos sobre este suelo.

c) Estarán prohibidos:

1º.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos cuya superficie construida supere los 3000 m².

2º.- Las construcciones e instalaciones de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre y otras análogas.

3º.- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

4º.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

5º.- Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

6º.- Las construcciones destinadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).

7º.- Los usos, instalaciones y edificaciones considerados que a causa de su carácter molesto, nocivo, insalubre o peligroso, puedan lesionar los valores paisajísticos de estas áreas.

7.3. Instalaciones Existentes en Suelo Rústico.

Artículo 117. Instalaciones existentes en suelo rústico: 1. A los efectos de estas Normas se establecen unas condiciones específicas para las instalaciones existentes en suelo rústico. Se consideran instalaciones existentes a estos efectos, las grafiadas en los planos de ordenación de suelo rústico y suelo urbano.

2. Las instalaciones de uso agropecuario y/o industrial existentes en el ámbito clasificado como suelo rústico podrán aumentar hasta un 15% la superficie construida existente, previa presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ampliación de la actividad desarrollada. Las ampliaciones no superarán la altura máxima de 7 m como máximo al alero.

3. En las instalaciones de uso residencial podrá aumentarse la superficie edificada en la actualidad un máximo de un 15%. En ningún caso se autorizará la existencia de más de una vivienda en cada una de las parcelas; las condiciones de edificación de las ampliaciones serán idénticas a las del resto de construcciones en suelo rústico.

4. En las instalaciones existentes señaladas en el plano y catalogadas las condiciones de reforma, uso y ampliación son las que se señalan en las fichas correspondientes del Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas.

5. Para la ampliación o remodelación de las edificaciones existentes en suelo rústico se aplicarán las condiciones del uso pormenorizado Mixto sin que la superficie máxima construida supere, en ningún caso, el 35% de ocupación de la parcela sobre la que se asienta

Artículo 118. Régimen de Usos en las Instalaciones Existentes en Suelo Rústico. 1. Como regla general se mantendrá el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

7.4. Régimen de Edificación.

Artículo 119. Condiciones Generales. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen tres tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, estéticas y constructivas, higiénicas y de infraestructuras básicas.

2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es garantizar el carácter aislado de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico.

3. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico.

4. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico.

7.4.a Condiciones de parcelación, volumen y superficie.

Artículo 120. Condiciones básicas: Los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deben garantizar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, para lo cual:

Resolverán por su cuenta las dotaciones de servicios que precise el desarrollo de la actividad que se pretenda, así como las repercusiones que pudiera producir su instalación sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Vincularán el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

Artículo 121. Superficie mínima de parcela. 1. En todo el suelo clasificado como rústico para las construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, cuya superficie no supere los 100 m² construidos la parcela mínima será la existente el día de la aprobación inicial.

2. En el Suelo Rústico con Protección se establece como parcela mínima para las construcciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos que superen los 100 m², la Unidad Mínima de Cultivo que en Villaobispo de Otero es de 40.000 m² en secano y 10.000 m² en regadío.

3. En Suelo Rústico Común la parcela mínima para las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada se establece en 40.000 m². Para cualquier otro tipo de construcción permitida o autorizable según el régimen de usos establecido en estas Normas la parcela mínima exigible será de 10.000 m².

4. En Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional se prohíbe la segregación de parcelas y la parcela mínima es la existente en la fecha de aprobación inicial de estas normas.

Artículo 122. Superficie máxima de la edificación aislada en relación a la parcela. 1. En el caso de construcción de viviendas aisladas que no formen núcleo de población, la superficie máxima edificada no será superior a 300 m².

2. Para las edificaciones vinculadas al servicio de las carreteras la superficie máxima edificada no será superior a 1500 m².

3. Para el resto de las edificaciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos, se establece, con carácter general, una superficie máxima de la edificación de 3000 m².

4. Sobre el Suelo Rústico Común y con Protección Agropecuaria las edificaciones permitidas o autorizables según el régimen de usos podrán, excepcionalmente, superar los 3000 m² construidos, previa redacción de un Plan Especial que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva adecuadamente su dotación de infraestructuras.

5. En el caso del suelo rústico de asentamiento tradicional se permite ampliar el volumen edificado pero no la forma de ocupación de la parcela ni el fondo edificado existente.

Artículo 123. Retranqueos. 1. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 m del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

2. En las áreas de suelo rústico de asentamiento tradicional no se establecen retranqueos.

Artículo 124. Altura máxima de la edificación. 1. La altura máxima de la edificación será, para el uso de vivienda, de planta baja y un piso, con 7 metros máximo medidos desde la rasante del terreno a la cornisa, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares como chimeneas, antenas y pequeños paños de muro asociados al diseño de la cubierta del edificio.

2. La altura máxima de edificación para las naves y construcciones equivalentes será de 7 m. como máximo al alero medidos desde la rasante del terreno. La pendiente máxima para cada faldón de cubierta será del 25%.

3. En las áreas de suelo rústico de asentamiento tradicional la altura máxima será de planta baja+1, con una altura máxima a alero de 5,80 metros.

7.4.b. Condiciones estéticas y de integración paisajística en suelo rústico.

Artículo 125. Condiciones estéticas de la edificación. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previsto en estas normas.

Artículo 125 bis. Condiciones de la edificación en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. 1. Se permiten las sustituciones, además de las obras de consolidación, conservación, restauración, reconstrucción y rehabilitación; tanto de los edificios como de los pavimentos, muros o demás elementos constructivos incluidos en el conjunto.

2. Se permite la apertura de nuevos huecos en caso de ampliación de una planta, no pudiendo modificarse ni ampliarse los huecos ya existentes en planta baja.

3. Las sustituciones deberán respetar las condiciones originales en cuanto a materiales, acabados y composición de las fachadas; además deberán mantener la posición de la edificación original y su volumen. Sólo en los casos de cambio de uso se permitirá, justificadamente, la apertura de nuevos huecos en paramentos para mejorar las condiciones de ventilación e iluminación, que requiera nuevo uso.

4. Los elementos singulares de este tipo de arquitectura rural agropecuaria y casas ganaderas como los portones, muros de mampostería, etc. deberán respetarse y consolidarse para que permanezcan como detalles propios de la identidad de esta tipología.

Artículo 126. Movimientos de tierras y desmontes. Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (dismontes o terraplenados con altura superior a 5m) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 127. Regulación de los cierres de parcela. 1. En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 80 cm), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco.

2. Se situarán a más de 3 metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial aplicable.

3. En la zona de servidumbre de las carreteras, es decir, de las bandas delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras (medidos en ambos casos desde las citadas aristas), sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación, línea que, medida desde la arista exterior de la calzada más próxima, se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las otras carreteras de la Red Regional Básica y a 18 metros en el resto de las carreteras.

4. En todo caso deberán cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/89 de Conservación de los Ecosistemas Naturales.

Artículo 128. Obligación de arbolado. 1. Se establece la obligatoriedad de arbolado la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción.

2. Cualquier nueva construcción en suelo rústico que no se vincule a la explotación agraria, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación con las siguientes especies características.

3. En todos los casos deberán emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término y se optará preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

7.4.c. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

Artículo 129. Acceso e infraestructuras. Las obras que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar pre-

viamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

Artículo 129 bis. Infraestructuras y urbanización en suelo rústico de asentamiento tradicional. 1. La pavimentación puede ser de tierra, como los propios caminos rústicos, con sección suficiente para permitir el paso de vehículos agrícolas. El tratamiento puede ser similar al propuesto para los caminos estructurantes en suelo rústico.

2. Los servicios de abastecimiento y saneamiento de agua deberán resolverse preferentemente de forma autónoma y con condiciones ambientalmente adecuadas para garantizar los vertidos y la extracción de agua. Se presentarán al Ayuntamiento, junto al proyecto de obras, las soluciones técnicas que incluyan estas garantías o las medidas correctoras para impedir consecuencias negativas. No obstante, si las redes generales públicas se encuentran a menos de 50 metros de la parcela, podrá conectarse a ella en las condiciones (trazado y sección) que indique el Ayuntamiento en su momento.

3. En cuanto al alumbrado podrá conectarse a la red general, siempre que ésta se encuentre a menos de 50 metros y los nuevos tramos de red deberán necesariamente enterrarse.

Artículo 130. Control de los vertidos ganaderos. 1. Se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento. Asimismo los estercoleros contarán con el nivel de estanqueidad suficiente como para evitar el vertido directo a los cauces, vías públicas o al subsuelo.

2. El grado de depuración exigible a los vertidos ganaderos es el mismo que el exigido para la depuración de aguas residuales domésticas según se dispone en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3. La depuración del efluente se limitará al tratamiento de los purines o el estiércol líquido que no desee conservarse para ser utilizado en el abonado de los campos.

4. La capacidad de carga de los terrenos se establece en la Dtva. Comunitaria 676/91 como sigue:

| Cabaña ganadera | Animales/Ha ¹³ |
|---------------------------|---------------------------|
| Vacas lecheras | 2 |
| Vacuno joven o para carne | 4 |
| Cerdos de engorde | 16 |
| Cerdas con lechones | 5 |
| Ovejas | 16 |
| Pavos, patos | 100 |
| Gallinas ponedoras | 133 |
| Gallinas jóvenes | 285 |

7.5. Núcleo de población.

Artículo 131. Condición previa: Además del cumplimiento de las condiciones referidas en el presente Capítulo de esta normativa reguladora, no se considera necesario establecer nuevas condiciones específicas que impidan su formación.

7.6. Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 132. Parcelaciones y Segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, con la finalidad de

levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 133. Actuación de la Administración. En suelo rústico las Administraciones Públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 8. INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN INCLUIDA EN EL CATÁLOGO.

8.1. Condiciones generales.

Artículo 134. Edificios catalogados. 1. No podrán ser objeto de demolición los inmuebles sujetos a normativas de protección y los declarados bienes de interés cultural, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso a que se destinen.

2. En estos inmuebles, si se declarasen en estado de ruina, se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

Artículo 135. Alcance del catálogo. Determinados inmuebles están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 136. Régimen urbanístico general. 1. La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:

a) Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble respete la conservación de los elementos del mismo que en cada caso se determina según el grado de catalogación y condiciones particulares del mismo.

b) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; en este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo, deberán respetar las determinaciones proteccionistas de las presentes Normas Urbanísticas u otros planeamientos que se redacten.

2. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

8.2. Tipos de actuaciones.

Artículo 137. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles: En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.

Artículo 138. Actuaciones de Restauración: 1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

Artículo 139. Actuaciones de Conservación: Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos in-

congruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc.

Artículo 140. Actuaciones de Rehabilitación: 1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

2. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Artículo 141. Actuaciones de Consolidación: 1. Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2. Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

Artículo 142. Actuaciones de Reconstrucción: Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

8.3. Niveles de Protección.

Artículo 143. Niveles de Protección. En cada uno de los niveles de protección indicados se señalan las condiciones generales de actuación permitidas. En su caso, en las fichas correspondientes se señalan actuaciones concretas vinculadas a cada edificio o elemento catalogado.

Se distinguen los siguientes niveles:

1. Nivel de Protección INTEGRAL: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.

2. Nivel de Protección TIPOLOGICO: Conjuntos interesantes por la organización urbana que representan.

3. Nivel de Protección ESTRUCTURAL: Edificios cuya protección ha de ser total, pero admiten otros usos que no sean los actuales mientras respeten la edificación.

4. Nivel de Protección AMBIENTAL: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.

5. Nivel de Protección DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: Se incluyen yacimientos arqueológicos y parajes naturales de significada importancia cultural.

6. Nivel de Protección de VÍAS PECUARIAS: Vías pecuarias de las que se tiene constancia histórica de su existencia y que figuran en el correspondiente Proyecto de Clasificación.

7. Nivel de Protección DE ELEMENTOS AMBIENTALES: Piezas de singular importancia urbana, por historia, tradición,...

Artículo 144. Nivel de protección Integral. 1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación; así como la Reconstrucción

parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 145. Nivel de protección Tipológico. 1. Se aplica a los edificios cuyo valor radica en la relación que mantienen con su entorno y por la tipología que presentan como conjuntos pluriparcelarios (conformando calles), que caracterizan el paisaje urbano singular. Se considera protegido todo el conjunto urbano en su caso señalado en la ficha de catálogo correspondiente. El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y la organización espacial del conjunto.

2. Las obras permitidas son las de Conservación, Restauración y Rehabilitación; tanto de los edificios como de los pavimentos, muros o demás elementos urbanos incluidos en el conjunto. Se admite, en los casos en que así lo incluya la ficha de catálogo, la reconstrucción.

3. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni del aprovechamiento, ni de la forma de ocupación de la parcela. Tampoco se permite la apertura de nuevos huecos al exterior (ni en fachadas ni en cubiertas), ni la adición de nuevos elementos decorativos exteriores. Estas últimas determinaciones se matizan en cada caso, en su ficha correspondiente.

Artículo 146. Nivel de protección Estructural. 1. Se aplica a aquellos edificios o construcciones en los que tenga especial interés su estructura interior original, ya que identifica una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio.

2. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: Rehabilitación, Restauración y Conservación. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá autorizar la realización de actuaciones de Reconstrucción media o mayoritaria cuando se justificase el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso.

3. En cualquier caso se mantendrá el esquema tipológico definido por la posición de núcleos de escaleras o patios de características significativas. Podrá exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.

4. Las actuaciones generales excluidas son: Reestructuración interior transformando su organización tipológica, Reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), Ampliación, Demolición y sustitución.

Artículo 147. Nivel de protección Ambiental. 1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación, Restauración, Consolidación y Reconstrucción.

3. En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en el plano de ordenación de Suelo Urbano (plano 3), salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 148. Nivel de Protección de Elementos Ambientales: 1. Se aplica a elementos o pequeñas edificaciones que caracterizan el paisaje urbano general. Pueden ser elementos que ayuden a recordar los valores de la comunidad, por su significado histórico o manifestación artística, o arraigo tradicional.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento de los elementos o edificios, se permiten las de rehabilitación y reestructuración. Deberá respetarse su volumetría y ocupación, además de su uso, siempre que sea posible.

3. En el caso de que sólo se conserven simples vestigios o ruinas de la edificación, se admite la reconstrucción del edificio o elemento en las condiciones generales de edificación y materiales que determine la ordenanza de la zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. Si existe la posibilidad de aportar documentación sobre sus características formales y de materiales originales, entonces se tomarán estas como condiciones de edificación. No obstante, la ficha de catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen estas condiciones generales.

Artículo 149. Nivel de protección de Yacimientos Arqueológicos. 1. Yacimientos arqueológicos catalogados: cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada sobre estas áreas estará sometida a su valoración previa por parte de la Consejería Territorial de Patrimonio (Artículo 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural), que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo Titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de León.

2. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: 1. En general y fuera de los puntos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

a) Apertura de Caminos y Viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.

b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.

c) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

2. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de Villaobispo de Otero deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, al tiempo que arqueólogos de las administraciones competentes o bien designados por ellas, deberán elaborar un informe de los hallazgos.

3. Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de Villaobispo de Otero, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Normas Urbanísticas Municipales de Villaobispo de Otero, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Artículo 150. Nivel de protección de Vías Pecuarias. 1. Vías pecuarias catalogadas: Cualquier uso autorizable, sea éste público o privado, sobre estas áreas quedará sujeto a autorización expresa por parte de la Consejería de Medio Ambiente, que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas.

CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

9.1. Régimen urbanístico general del suelo y la edificación.

Artículo 151. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. 1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico.

2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por las Normas, el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:

a) Usos autorizados.

b) Condiciones de edificación.

c) Aprovechamiento urbanístico.

d) Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

Artículo 152. Actos sujetos a licencia. 1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.

b) Ampliación de construcciones e instalaciones.

c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre suelo rústico.

g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

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

i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

k) Cerramientos y vallados.

l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

m) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

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

o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

b) Los actos amparados por ordenes de ejecución.

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

3. Los órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 153. Licencia para intervención en edificios catalogados. Las solicitudes de licencia de obra mayor o menor en edificios sujetos a catalogación irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.

b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

Artículo 154. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado final de obra y liquidación de la misma, suscritos por la dirección facultativa.

2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Artículo 155. Competencia y Procedimiento. 1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legis-

lación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en el artículo 91.2, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.

c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 156. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

9.2. Gestión y procedimiento en suelo urbano.

Artículo 157. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en algún punto del término municipal de Villaobispo de Otero precisa licencia previa del Ayuntamiento, y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan; además de las determinaciones señaladas sobre gestión en los capítulos 5 y 6 de esta normativa.

Artículo 158. Condiciones previas a la edificación en Suelo Urbano. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

Artículo 159. Condiciones de la parcela edificable en Suelo Urbano. Toda parcela en Suelo Urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del Suelo Urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.

Artículo 160. Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela incluida en Suelo Urbano, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, estará pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación según sus características y con las determinaciones de estas normas para cada tipo de vial.

Artículo 161. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En las actuaciones aisladas y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.

3. En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del proyecto correspondiente. El proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

9.3. Gestión del suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.

Artículo 162. Condición general para la actuación. 1. Necesariamente deberá redactarse un Estudio de Detalle (en Suelo Urbano no Consolidado) o un Plan Parcial (en Suelo Urbanizable Delimitado). 2. En cualquier caso deberá referirse concretamente a lo especificado en los artículos 45 y 46 de la LUCyL sobre su objeto, aprobación, determinaciones, justificación y definición de los sistemas generales.

Artículo 163. Documentación del Estudio de Detalle o del Plan Parcial. 1. Sin perjuicio de las obligaciones derivadas directamente de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (y su desarrollo reglamentario, en su momento), el documento que se presente al Ayuntamiento deberá contener los documentos legalmente establecidos y, en cualquier caso los siguientes:

a) División en unidades de actuación y señalamiento del sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas.

b) Definición de las Actuaciones Integradas¹⁴: Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes. Se repartirán los espacios libres y dotaciones previstos sin ser posible su fraccionamiento y con un criterio proporcionado en base a los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa al menos uno, o el único en su caso. Cada etapa se considerará una actuación integrada indivisible a efectos de la posible urbanización. La posibilidad de simultaneizar algunas de las etapas previstas deberá contemplarse expresamente en el programa.

2. La documentación gráfica mínima es la que establece la legislación urbanística como necesaria para su tramitación completa y deberá presentarse en soporte papel y digital (ficheros DXF o DWG) y como mínimo contendrá lo siguiente:

Plano de ordenación vigente.

Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados.

Plano parcelario y de delimitación.

Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, a escala mínima 1:1000.

Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Artículo 164. El Proyecto de Actuación: 1. Una vez aprobado el Estudio de Detalle o el Plan Parcial y definidas las actuaciones in-

tegradas y su sistema de actuación (cooperación, expropiación, concierto, compensación, etc.; art. 74 y ss. de la LUCyL) se procederá al desarrollo de la zona mediante la redacción del Proyecto de Actuación.¹⁵ Se tendrá en cuenta que es el sistema de actuación elegido el que determina las especialidades del Proyecto de Actuación así como de la Junta de Compensación, en su caso.

2. Para solicitar la licencia de edificación deberá de haberse culminado la gestión urbanística de la actuación integrada, previa presentación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. La aprobación del Proyecto de Actuación corresponde al Ayuntamiento y con ella se otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando estos no se contuvieran en el primero. De no estar contenidos en el anterior (en cualquier caso el Proyecto de Actuación deberá contener, como mínimo, sus bases), deberán necesariamente presentarse en el plazo máximo de seis meses, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y corresponde también al Ayuntamiento su aprobación.

Artículo 165. El Proyecto de Urbanización deberá aprobarse conforme al procedimiento señalado en los artículos 95 y 96 de la LUCyL. Cuando se presuponga la instalación de otros servicios, tales como gas, teléfonos, galerías de servicio, transportes públicos con infraestructuras de superficie, etc., en un plazo inferior a 5 años a partir de la finalización de las obras proyectadas, también deberá incluirse dentro del Proyecto de Urbanización el correspondiente Proyecto específico.

Artículo 166. Condiciones y garantías. En los Pliegos de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas, tendrán que figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y se recogerá las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose igualmente que se realizan a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

9.4. Gestión del suelo rústico.

Artículo 167. Procedimiento. 1. Para la autorización de los usos excepcionales definidos como autorizables, se fija el siguiente procedimiento:

a) La documentación presentada por el solicitante será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales; las solicitudes deberán contener, al menos, los siguientes documentos:

1.- Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.

2.- Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de las construcciones ya existentes. Debe figurar la extensión de la finca para la que se solicita la autorización de uso. El plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Villaobispo de Otero.

3.- Descripción de las características esenciales del uso solicitado, en especial de las construcciones e instalaciones proyectadas: superficie a ocupar, distancias al Dominio Público y a los demás linderos, altura, materiales, etc. En todo caso se exigirá un plano de la parcela (o al menos de su entorno), en el que se reflejen dichas características, así como fotografías del emplazamiento propuesto.

4.- Justificación del modo en que se resolverá la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que se producirán, en su caso, en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

5.- Compromiso suscrito por el promotor de que el terreno quedará vinculado al uso interesado, y de que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas en la autorización.

6.- Justificación del cumplimiento de las condiciones reguladas en el Capítulo 7 de estas Normas Urbanísticas.

7.- En el caso de que la construcción proyectada deba instalarse en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.

8.- En el caso de que la construcción proyectada pueda ser considerada de interés público por estar vinculada a cualquier forma de uso o servicio público, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.

9.- En el caso de que la construcción proyectada sea una vivienda vinculada a una explotación agraria deberá aportarse la documentación suficiente que aclare este extremo, así como la justificación de la necesidad de la vivienda en cuestión.

b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

1.- Para las actividades o instalaciones sometidas a autorización ambiental, es decir, aquellas que teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija a la Delegación Territorial de León debe acompañarse de (Artículo 12 de la Ley 11/2003):

Proyecto básico que incluya, al menos, además de los aspectos señalados en la legislación básica (Artículo 12 de la Ley 16/2002), los documentos establecidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervenga sustancias peligrosas.

El estudio de impacto ambiental, si procede, con el contenido que determina la legislación sectorial en la materia.

Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.

2.- Para las actividades o instalaciones sometidas a licencia ambiental, entendiendo por tales las que son susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes (no sujetas al régimen de la autorización ambiental), además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija al Ayuntamiento de Villaobispo de Otero debe acompañarse de lo exigido por el artículo 26 de la Ley 11/2003.

d) Será preceptivo un período de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en un diario de los de mayor difusión en la provincia.

e) Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

f) Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid y, en su caso, la Comisión de Prevención Ambiental competente, examinará la adecuación de la solicitud a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a las Normas Urbanísticas Municipales de Villaobispo de Otero, a la legislación existente en materia ambiental, al resto de la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

Artículo 168. Servicio y Utilidad Pública. Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizada en suelo rústico por

considerarse vinculada al servicio público o de utilidad pública, deberá aportarse informe de la Administración competente en la materia sobre la necesidad o conveniencia de su instalación en el suelo rústico.

Artículo 169. Incompatibilidad con los usos urbanos. Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizable en el suelo rústico por su incompatibilidad con los usos urbanos deberá justificar:

a) Las razones de su incompatibilidad con los usos urbanos.

b) Que su instalación no implica riesgo relevante de deterioro ambiental o que se han tomado las medidas correctoras oportunas para reducir el impacto provocado.

Artículo 170. Vinculación de la edificación al uso agrario. 1. Como prueba de la vinculación de cualquier edificación al uso agrario se exigirá su inclusión en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso agrario y al terreno en la que se ubica, con la correspondiente referencia catastral.

Artículo 171. Vinculación de la vivienda a la explotación agraria. Como prueba de la vinculación de la vivienda a la explotación agraria, se exigirá declaración jurada del promotor, declaración que puede ser sometida a inspección; en la misma figurará la superficie total de la explotación, el polígono y las referencias catastrales de las parcelas que la componen y su localización en el plano, así como la justificación de la necesidad de la vivienda, ya sea por razones de acceso dificultoso a las poblaciones cercanas, ya por motivos de vigilancia o mantenimiento continuado u otros que deberán juzgarse suficientes.

Artículo 172. Vinculación de la edificación a actividades recreativas, científicas, culturales o similares: 1. Como prueba de la vinculación de cualquier edificación a alguno de los usos citados se exigirá su inclusión en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso concreto y al terreno en la que se ubica, con la correspondiente referencia catastral.

2. Cualquiera de los usos citados en el presente artículo deberá estar necesariamente relacionado con la utilización racional de los recursos naturales. Entre este tipo de actividades se encuentran: Campamentos de Turismo, Campamentos Juveniles, Aulas en la Naturaleza, Granjas Escuela y similares, instalaciones deportivas, docentes o instalaciones hoteleras de turismo rural, entre otras.

Artículo 173. Obras públicas e infraestructuras en general. Se entiende por tales las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo por tales los siguientes sistemas y elementos:

- Los sistemas de transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

- Los sistemas de producción, transformación, distribución y suministro de energía.

- Los sistemas de captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

- Los sistemas de saneamiento y depuración.

- Los sistemas de recogida y tratamiento de residuos.

- Los sistemas de telecomunicaciones.

- Los demás sistemas y elementos que sean así calificados por la Normativa Sectorial.

Artículo 174. Planes Especiales. 1. Las instalaciones permitidas o autorizables en cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas para el suelo rústico, cuya superficie construida supere los 3000 m² deberán, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, redactar un Plan Especial que tendrá como objetivo la adecuada inserción paisajística de los usos y edificaciones que pretenden instalarse.

2. Para ello el Plan Especial describirá y evaluará los siguientes aspectos: justificación de la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de las edificaciones que se pretenden realizar.

Artículo 175. Riesgos Naturales. Con el fin de garantizar la seguridad en las áreas sometidas a riesgo de inundación, es decir, en la zona clasificada como Suelo Rústico con Protección Especial, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística el Ayuntamiento

de Villaobispo de Otero recabará informe de la Confederación Hidrográfica respecto a la idoneidad de la solicitud propuesta.

NOTAS

¹ Los disquetes correspondientes se presentarán en la documentación de aprobación definitiva.

² Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y Decreto 217/2002, de 30 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y Supresión de Barreras.

³ De esta manera se pretende afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio (sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado) y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico.

⁴ En el caso del bajo cubierta o sobra, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m (altura libre), incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

⁵ Se considera Planta Baja, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1m, desde la rasante de la acera o calle.

⁶ Estas actividades, a excepción de las contempladas en el apartado i), deberán ubicarse necesariamente en el suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del suelo urbanizable o urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

⁷ Estas actividades deberán ubicarse necesariamente en el suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del suelo urbanizable o urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

⁸ Según las condiciones de edificación fijadas para cada zona.

⁹ Los usos básicos permitidos están definidos en el artículo correspondiente a cada uso pormenorizado del Capítulo 3 de esta normativa.

¹⁰ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el nº de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

¹¹ El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

¹² La definición y justificación de los coeficientes de ponderación de usos, se incluyen en la memoria de este documento y en el capítulo de condiciones generales de la normativa.

¹³ Los números no son acumulativos

¹⁴ Actuación Integrada: ámbitos sobre los que se puede efectuar la gestión urbanística, siempre interiores al sector, coincidiendo con una o varias unidades de actuación.

¹⁵ El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

Equipo Redactor:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, SL (Urbyplan)

Gloria Hernández Berciano, arquitecta.

M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa.

En la redacción del trabajo han participado:

- José Ignacio Miguel Pascual, geógrafo.

- Amparo Pascual Mínguez, arquitecta.

- Jorge Santiago Pardo, arqueólogo.

Valladolid, diciembre de 2003.-Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández, Geógrafa.-Fdo.: Gloria Hernández Berciano, Arquitecta.

5618

4.284,80 euros

Administración de Justicia

Juzgados de lo Social

NÚMERO UNO DE LEÓN

N.I.G.: 24089 4 0000489/2004.
01000.

Número autos: Demanda 140/2004.

Materia: Ordinario.

Demandantes: José Manuel Méndez García, Arseli González García, José Antonio Vega García.

Demandado: Abrasax Centro Inmobiliario SL.

EDICTO CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 140/2004 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de José Manuel Méndez García, Arseli González García, José Antonio Vega García, contra la empresa Abrasax Centro Inmobiliario SL, sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Parte dispositiva:

Acuerdo rectificar el hecho probado segundo y el fallo de la sentencia dictada en estos autos con fecha 7 de julio de 2004, en el sentido de que la cantidad que la empresa Abrasax Centro Inmobiliario SL no ha abonado al actor don José Antonio Vega García, asciende a 2.200,85 euros, condenando a la mencionada empresa a que se la abone, con el encargo del 10% por mora, manteniendo los demás pronunciamientos del fallo.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma caben los mismos recursos que contra la sentencia de que trae causa.

Así por este auto lo acuerda, manda y firma S.S^a. Iltra. don José Manuel Riesco Iglesias, Magistrado Juez del Juzgado de lo Social número uno de León, de lo que yo Secretario doy fe.

E/.- Ante mí.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Abrasax Centro Inmobiliario SL en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León a 15 de julio de 2004.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento a las partes.-La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

6269

32,80 euros

NÚMERO DOS DE LEÓN

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Don Martiniano de Atilano Barreñada, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 116/04 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don José Manuel Fernández Luis, contra el INSS, TGSS, Fremap y Hulleras de Sabero y Anexas SA, sobre silicosis, se ha dictado la siguiente:

Fallo: Que desestimando la demanda, debo absolver y absuelvo a las demandadas de las pretensiones que contra las mismas y en este pleito se han ejercido.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recurso de suplicación, en el plazo de cinco días, para ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, para su Sala de lo Social, con sede en Valladolid. Firme que sea esta sentencia, archívense los autos.

Por esta mi sentencia, que será publicada, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que le sirva de notificación en forma legal a Hulleras de Sabero y Anexas SA, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

En León a, 23 de julio de 2004.-El Secretario Judicial, Martiniano de Atilano Barreñada.

6460

19,20 euros

IMPRESA PROVINCIAL

LEÓN - 2004